

**PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK PENGGANTI
KARENA HILANG OLEH AHLI WARIS YANG DISEBABKAN
OLEH BENCANA ALAM**

Faiqa Fatmala

Email: vhaysharma@gmail.com

Universitas Airlangga

Abstrak

Land registration is essentially aimed at ensuring the right of the landowner. The publication of a certificate is a safeguard to the landowner of his rights to the land. Ownership of the land is hereditary, but if the certificate of ownership is lost, what evidence is used by the heirs in the process of issuing the replacement certificate, and what remedies it can do. In this paper using the type of legal research that is normative by finding the truth of coherence. Proof of ownership by the heirs is a certificate of inheritance endorsed by the sub-district or village head, in the process of issuing the replacement certificate lost due to natural disaster done first checking the physical data and juridical data and then held the announcement. If after 30 (thirty) days after the announcement of the issuance of a replacement certificate and no party has stated the objection then the Land Office will issue a replacement certificate that has been lost due to natural disaster.

Kata Kunci: *Heir; Issuance of Certificate; Natural disasters*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan faktor yang sangat penting bagi kehidupan manusia dalam menjalankan aktivitas dan menjalani kehidupan keseharian, hampir semua kegiatan manusia berada diatas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, bahkan disaat meninggal dunia manusia juga masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945, maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA), untuk memberikan kepastian hukum yang

berhubungan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Pengertian tanah menurut Pasal 1 Ayat (2) UUPA adalah seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional Begitu sangat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka jangan heran jika setiap orang akan berusaha untuk memiliki dan menguasainya.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat

dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya tanda bukti hak sehingga memiliki kekuatan.

Dalam UUPA hak milik atas tanah bersifat turun temurun. Artinya, si pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut kepada ahli warisnya atau keturunannya tanpa batas waktu dan tanpa batas generasi. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang memberikan wasiat. Pewarisan disini dimaksud adalah pewarisan hak atas tanah.¹ Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah, bukan tanahnya.² Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi, peralihan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Peralihan tersebut, dimungkinkan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa : “Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Dalam hal ini penerima hak wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru.

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Surabaya, 2015 h. 397.

² *Ibid.*

Berkenaan dengan pendaftaran tanah, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah yang diatur secara tegas dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa: ”Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961,³ Yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu tentang pendaftaran tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.⁴ Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan, sebagaimana diatur dalam pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar antara lain, yaitu:

³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet.2, Mandar Maju, Bandung, 1994, h. 1.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 471-472.

- 1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- 2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak, yaitu sertipikat. Dan jaminan kepastian hukum itu juga berupa sertipikat. Sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat mempunyai arti sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku

tanah yang bersangkutan.⁵ Dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftarkan, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.⁶ Adapun syarat yang harus dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat terpenuhi, antara lain :⁷

1. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas dilapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum;

2. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum;

3. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir, yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah peralihan hak tercatat dalam daftar umum.

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan

⁵ *Ibid.*, h.481

⁶ *Ibid.*, h. 74

⁷ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 171-172.

pemerintah.⁸ Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah.⁹ Sertipikat merupakan bukti kepemilikan terhadap hak atas tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, karena didalamnya termuat data fisik dan data yuridis. Namun bilamana terjadi bencana alam seperti banjir, tanah longsor dan tsunami yang mengakibatkan sertipikat menjadi rusak dan hilang, sehingga tidak dapat lagi digunakan sebagai alat bukti atau apabila Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat yang memiliki atau menyimpan data-data yang juga justru rusak atau hancur dikarenakan bencana alam tersebut, lalu bagaimana pembuktian kepemilikan hak atas tanah dan upaya hukum para pihak dalam mendapatkan sertipikat tersebut.

Berdasarkan latar belakang permasalahan dengan memperhatikan adanya perbedaan ini maka penulis ingin mengkaji lebih mendalam pada tesis ini yang berjudul **“Penerbitan Sertipikat Hak Milik Pengganti karena Hilang oleh Ahli Waris Yang Disebabkan oleh Bencana Alam”**.

METODE

Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah tipe penelitian hukum yang bersifat normatif (*legal research*). Penelitian hukum ini adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu apakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum.¹⁰

Pendekatan Masalah

Dalam penulisan tesis ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute Approach*)¹¹. Pendekatan masalah ini dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dengan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan masalah yang penulis lakukan dengan penulisan tesis ini yaitu dengan menelaah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dikaitkan dengan Penerbitan sertipikat hak

⁸ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, 1989, h. 3

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *penelitian hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, h. 47.

¹¹ *Ibid.*, h.93

milik pengganti karena hilang oleh ahli waris yang disebabkan oleh bencana alam.

Dan dalam penulisan tesis ini juga menggunakan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).¹² dimana pendekatan masalah ini dilakukan dengan beranjak dari pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang kemudian menimbulkan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang sesuai dengan isu yang dihadapi.

Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu diantaranya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Bahan hukum sekunder terdiri dari berbagai literatur, buku, jurnal, dan artikel dari media masa yang berkaitan dengan

permasalahan yang dibahas dengan metode yang digunakan dalam menyusun tesis.

Prosedur Pengumpulan dan Pengelolaan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan studi lapangan untuk memperoleh bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari bahan hukum yang berasal dari buku, karya tulis ilmiah yang dikumpulkan dengan mengadakan pengelompokan yang berdasarkan keterkaitan dengan pembahasan permasalahan dalam penulisan ini. Sedangkan studi lapangan dilakukan dengan mengadakan wawancara dengan narasumber yang kompeten dan berkaitan dengan permasalahan yang sedang dibahas dalam penelitian ini.

Analisis Bahan Hukum

Menganalisis permasalahan yang ada dengan mengumpulkan data-data dan bahan-bahan yang telah diperoleh, kemudian dianalisa dengan menggunakan metode interpretasi. Interpretasi yang digunakan adalah gramatikal dan sistematis, yang dimaksud dengan interpretasi gramatikal adalah untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang maka ketentuan undang-

¹²*Ibid*, h. 95

undang itu ditafsirkan atau dijelaskan dengan menguraikannya menurut bahasa umum sehari-hari.¹³ Sedangkan yang dimaksud dengan interpretasi sistematis adalah menafsirkan Perundang-undangan dengan menghubungkan dengan peraturan hukum dengan undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum, dimana menafsirkan undang-undang tidak boleh menyimpang atau keluar dari sistem perundang-undangan atau sistem hukum.¹⁴

HASIL DAN PEMBAHASAN

Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Ahli Waris

Alat bukti hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa “pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat “. Kuat berarti bahwa selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah harus diterima sebagai data yang benar.¹⁵ Pembuktian hak lama atas tanah diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang mengatur bahwa untuk keperluan

pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Sesuai pasal 24 ayat (1) bukti tertulis dimaksud adalah surat girik.

Sebelum berlakunya UUPA pencatatan dilakukan untuk menentukan bidang-bidang tanah atau pekarangan berikut pohon-pohon yang telah diberikan kepada orang-orang tertentu yang disertai dengan pencatatan nama dan pemiliknya masing-masing. Pencatatan ini bertujuan untuk menetapkan bagian masing-masing penguasa bidang tanah dalam pajak umum yang telah direncanakan serta untuk menyelesaikan perkara batas tanah. Girik berfungsi sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, dikalangan rakyat dianggap dan diperlukan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan. Adapun sebenarnya kegunaan girik adalah sebagai pegangan wajib pajak dalam rangka mengoreksi ketetapan pajak yang dikenakan

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1996, h.57.

¹⁴ *Ibid.*, h.58

¹⁵ Boedi Harsono, *op. cit.*, h.83.

terhadap nama yang tercantum dalam girik tersebut.¹⁶

Dalam praktiknya dokumen Girik cukup kuat dijadikan untuk dasar permohonan hak atas tanah karena pada dasarnya hukum tanah Indonesia bersumber dari hukum adat. Hal ini dapat dilihat pada pasal 5 UUPA yang mengatur bahwa,

“hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Proses pendaftaran tanah telah diatur dalam pasal 19 UUPA, dikatakan bahwa pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan yang dimaksud dengan kepastian hukum adalah memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Pendaftaran peralihan hak yang disebabkan oleh pewarisan, pemohon hanya cukup menyertakan bukti sebagai ahli waris yang sah, yang kesemuanya tertuang dalam fatwa waris. Menyertakan bukti penunjukkan

sebagai ahli waris yang sah, karena ahli waris berhak secara sah ”.... Menggantikan kedudukan hukum dari orang yang meninggal dalam kedudukan hukum mengenai harta kekayaannya”.¹⁷ Maka dengan sendirinya hak penguasaan atas tanah dan a tau bangunan jatuh secara otomatis pada ahli waris. Namun demikian seperti halnya perbuatan hukum lain, ahli waris harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut pada kantor pertanahan terlebih dahulu guna kepastian hukum atas tanah yang didapat dari pewarisan tersebut.

Dalam hal pendaftaran hak karena pewarisan, maka yang dapat dijadikan sebagai surat tanda pewarisan/ ahli waris sesuai ketentuan dalam penjelasan pasal 101 s/d 112 peraturan menteri Negara Agraria/ kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 masih memberlakukan ketentuan lama sesuai dengan golongan penduduk, yakni :

- Bagi warga Negara Indonesia penduduk asli : surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- Bagi warga Negara Indonesia keturunan tionghoa : akta keterangan hak mewaris dari notaris;

¹⁶ B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 2004, h. 68

¹⁷ Hartono Soerjopratikno, *Hukum Waris tanpa Wasiat*, Mustika Wikasa, Yogyakarta, 1994, h.1.

– Bagi warga Negara Indonesia keturunan timur asing lainnya : surat keterangan waris dari balai harta peninggalan.

Hal ini tentunya berlaku sepanjang tidak ada wasiat dari pewaris, atau putusan pengadilan, atau penetapan hakim/ketua pengadilan untuk itu.¹⁸

Berikut cara mengurus surat keterangan ahli waris, untuk mengurus surat ahli waris dilakukan di kantor kelurahan dengan syarat :

1. Surat pengantar dari RT/RW
2. Foto copy KK & KTP semua ahli waris
3. Foto copy surat kematian
4. Foto copy surat nikah orang tua di legalisir oleh KUA setempat (jika yang mengurus anak)
5. Surat lapor kehilangan dari kepolisian (jika surat kematian hilang)
6. Membuat surat keterangan waris yang ditanda tangani oleh para Ahli Waris dengan diberi bermaterai minimal 6000 dan diketahui serta ditanda tangani oleh para saksi yaitu ketua RT / RW setempat.

Pemohon cukup datang ke kantor kelurahan ke Bagian Pelayanan Umum dengan persyaratan dokumen yang telah ditentukan sebagaimana diatas karena formulir telah disediakan dan bisa dibawa kerumah terlebih dahulu untuk dilengkapi

jika ada syarat yang belum siap dikumpulkan.

Alat bukti kepemilikan oleh ahli waris dapat dibuktikan dengan surat keterangan waris¹⁹, dengan adanya peralihan hak atas tanah maka ahli waris yang mendapatkan warisan tersebut wajib membuat surat keterangan waris.

1. Penerbitan Sertipikat Pengganti yang Hilang karena Bencana Alam

Kekuatan pembuktian sertipikat diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa : “selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu ia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya

¹⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, h. 166

¹⁹ Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional kab/kota palu, 10 Agustus 2017.

atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya.”

Artinya bahwa sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum harus diterima sebagai data yang benar selama sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan. Sehingga, sertipikat tersebut, baik karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau karena ada cacat hukum administratif dalam penerbitannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 juga mengatur tentang penerbitan sertipikat pengganti, yang mana pada intinya sertipikat pengganti ini dapat diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan atas Permohonan pihak yang berkepentingan, apabila sertipikat hak atas tanahnya hilang, rusak, dan lain sebagainya. Diterbitkannya sertipikat pengganti oleh Kantor Pertanahan, maka sertipikat hak atas tanah yang lama otomatis akan dibatalkan. Hal ini dilakukan untuk menjaga kemungkinan disalahgunakannya sertipikat hak atas tanah yang lama oleh pihak ketiga yang berkepentingan akan hal tersebut.

Dalam penerbitan sertipikat pengganti karena hilang, harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis dan data fisik, mengenai bidang tanah

yang akan diterbitkan sertipikat pengganti. Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis yang berupa keterangan dari saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjuk oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada panitia pendaftaran tanah. Dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan, yang mana penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam surat pernyataan dan pernyataan dibuat dibawah sumpah didepan kepala kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada atau pejabat lain yang ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan.

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. Setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon, maka kantor pertanahan dapat melakukan penerbitan sertipikat pengganti yang telah hilang tersebut. Tetapi sebelum melakukan penerbitan sertipikat pengganti pihak kantor pertanahan terlebih dahulu melakukan

pengumuman melalui surat kabar dan kantor kelurahan dimana tanah tersebut berada dengan masa pengumuman selama 30 (tiga puluh) hari kerja, jika pemohon tidak mampu membayar biaya pengumuman melalui surat kabar maka kantor pertanahan mempunyai kebijakan bahwa pengumuman cukup ditempel di kantor pertanahan itu sendiri ataupun disepanjang jalan masuk kelokasi tanah yang sertifikatnya telah hilang tersebut dengan papan pengumuman yang cukup jelas dan bisa dibaca orang yang berada disekitar ataupun diluar bidang tanah tersebut.

Jika setelah 30 (tiga puluh) hari sejak diumumkan akan diadakan penerbitan sertifikat pengganti dan ternyata tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan maka kantor pertanahan dapat menerbitkan sertifikat pengganti tersebut, dan oleh kepala kantor pertanahan dibuatkan berita acara penerbitan sertifikat pengganti kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah tentang tidak adanya pihak lain yang menyatakan keberatan atas penerbitan sertifikat pengganti tersebut, dan jika ada pihak yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut dan keberatannya beralasan, dan pihak kantor pertanahan tersebut melakukan penelitian yang ternyata dari penelitian tersebut ditemukan bukti baru bahwa sertifikat tersebut bukanlah milik pemohon, maka pihak kantor pertanahan tidak boleh

menerbitkan sertifikat pengganti tersebut sampai diketahui kebenaran atas tanah yang akan diterbitkan sertifikat penggantinya. Lain halnya apabila ada pihak yang memberikan keberatan yang tidak beralasan ataupun tidak terbukti bahwa dialah yang berhak atas bidang tanah tersebut, maka pihak kantor pertanahan dapat mengabaikan keberatan tersebut dan sertifikat penggantianpun dapat langsung diterbitkan, dan setelah diterbitkannya sertifikat pengganti, oleh kantor pertanahan dapat segera diserahkan kepada pemohon ataupun kepada kuasanya.

Diatas adalah prosedur penerbitan sertifikat pengganti yang hilang, lain halnya jika sertifikat tersebut hilang karena bencana alam misalnya berupa tsunami yang menyebabkan bangunan-bangunan hancur dan rata dengan tanah, dimana Kantor Pertanahan juga hancur beserta arsip-srsip didalam kantor pertanahan lenyap hancur lebur terbawa arus atautkah hancur tertumpuk bangunan. Bedanya sertifikat yang hilang dengan hilang karena bencana alam yaitu sertifikat yang hilang mungkin saja masih dapat ditemukan oleh pihak lain dan data-data di kantor pertanahan juga masih ada, sedangkan hilang karena bencana alam sertifikatnya tersebut lenyap dan/atau hancur, penerbitan sertifikat pengganti yang hilang karena bencana alam ini juga tidak berbeda seperti yang penulis sudah jelaskan.

Dan bagaimana jika pemohon disini merupakan ahli waris dari pemilik sertipikat Hak Milik atas tanah yang telah hilang dikarenakan bencana alam tersebut. Penulis telah melakukan wawancara di kantor pertanahan dimana kepala kantor pertanahan menjelaskan, jika sertipikat tersebut hilang dikarenakan bencana alam dan pemohon adalah ahli waris dari sipemilik sertipikat tersebut, maka pemohon harus dapat membuktikan dengan surat keterangan waris yang disahkan oleh camat/lurah setempat dengan membawa saksi. Dalam proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang yang disebabkan oleh bencana alam, harus dilakukan kegiatan pengukuran, dimana kegiatan pengukuran ini tidak terbatas karena sertipikatnya hilang karena bencana alam akan tetapi juga dilakukan jika sertipikat hilang seperti yang penulis telah jelaskan sebelumnya. Kegiatan pengukuran ini wajib dilakukan oleh kantor pertanahan, untuk mengetahui seberapa besar luas tanah yang dinyatakan hilang. Setelah kegiatan pengukuran semua data jelas maka sampai pada tahap penerbitan sertipikat. Sistem kantor pertanahan sekarang sudah berbasis web atau biasa disebut dengan online, jadi ketika arsip di kantor pertanahan hilang terbakar atau terbawa arus bencana alam, secara elektronik data-datanya masih tersimpan dengan aman didalam web, dimana data-data hanya bisa diinput dan tidak bisa dirubah. Jika data-data tidak

ditemukan, tidak menutup kemungkinan akan ada persyaratan tambahan yang akan diminta oleh kantor pertanahan untuk mencegah terjadinya kesalahan dalam penerbitan sertipikat pengganti, paling tidak ada keterangan-keterangan dari kelurahan yang mendukung. Dan pihak kantor pertanahan meminta petunjuk dari kanwil maupun pusat secara hirarki seperti itu.²⁰

PENUTUP

Kesimpulan Dan Saran

Sebagai ahli waris yang ingin menerbitkan sertipikat pengganti yang telah hilang karena bencana alam, harus dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan yaitu surat keterangan waris, untuk mencegah sengketa diantara para ahli waris ataupun pihak ketiga. Dengan adanya peralihan hak atas tanah maka ahli waris yang mendapatkan warisan tersebut wajib membuat surat keterangan waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dengan diketahui oleh kepala desa/kelurahan dan dikuatkan oleh camat setempat.

Upaya yang dapat dilakukan oleh ahli waris yaitu dalam proses penerbitan sertipikat pengganti yang telah hilang karena bencana alam, ahli waris mampu membuktikan dan mempunyai alat bukti yang cukup untuk memenuhi proses

²⁰ Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Kab/kota Palu 10 Agustus 2017

penerbitan sertipikat pengganti oleh Badan Pertanahan Nasional Kab/Kota setempat, dengan dipenuhinya segala persyaratan maka Kantor Pertanahan akan melakukan data fisik dan data yuridis terlebih dahulu dan dengan bantuan keterangan-keterangan dari kelurahan yang mendukung. Jika setelah 30 (tiga puluh) hari sejak diumumkan akan diadakan penerbitan sertipikat pengganti dan ternyata tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat pengganti yang telah hilang karena bencana alam.

Dalam pembuktian surat keterangan waris penulis mengharapkan agar dalam pembuatan surat keterangan waris tersebut dibuat dengan cukup hati-hati, karena surat keterangan waris selalu dibuat berdasarkan pada pernyataan para pihak yang mengaku ahli waris. Untuk itu perlu dilakukan validasi terhadap kebenaran data yang diberikan oleh ahli waris dengan langsung turun ke lapangan, hal ini untuk menghindari pihak-pihak yang nantinya merasa dirugikan dengan dibuatnya surat keterangan waris.

Diharapkan kepada pihak kantor pertanahan Kab/Kota setempat agar lebih bisa meningkatkan kegiatan-kegiatan penyuluhan kepada masyarakat yang berkaitan dengan pentingnya sertipikat hak atas tanah, dimana sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat yang memberikan

kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemiliknya. Dan dapat mensosialisasikan tentang persyaratan dan prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena hilang yang disebabkan oleh bencana alam, agar masyarakat dapat mengetahui tindakan apa yang harus dilakukan jika sertipikat hak atas tanahnya hilang, agar supaya dapat terlaksana dengan baik dan serta tidak merugikan pihak manapun.

REFERENSI

- Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, 1989
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Lubis dan Abd. Rahim Lubis. Mhd Yamin, *Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Surabaya, 2015.
- Sihombing, B.F., *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 2004,

Soerjopratikno, Hartono, *Hukum Waris tanpa Wasiat*, Mustika Wikasa, Yogyakarta, 1994.

Wawancara

Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional kab/kota palu, 10 Agustus 2017.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Burgelijk Wetboek (BW), *Stb* Tahun 1874 Nomor 23.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah