

BAB III

UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS UNTUK MENDAPATKAN SERTIFIKAT YANG HILANG/RUSAK

3.1. Upaya Hukum

3.1.1. Definisi Upaya Hukum

Upaya hukum merupakan upaya atau usaha yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan/kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak. (Pitoyo, 2012)

Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata upaya hukum merupakan upaya yang diberikan kepada seseorang/badan hukum melalui peraturan perundang-undangan guna menolak atau mengajukan keberatan terhadap putusan hakim dalam hal tertentu.

Sedangkan R.Atang Renoemihardja mengartikan upaya hukum sebagai usaha melalui jalur hukum dari pihak yang dirugikan atas putusan hakim yang dianggap tidak adil atau kurang tepat. (Ramiyanto, 2019)

Berdasarkan beberapa pendapat para ahli hukum dapat ditarik kesimpulan mengenai definisi upaya hukum itu adalah suatu upaya atau usaha yang diajukan dari pihak yang merasa tidak puas dengan putusan

hukum yang dianggapnya tidak tepat sehingga mengajukan keberatan terhadap putusan hakim.

3.1.2. Jenis Upaya Hukum

Jenis Upaya Hukum dibagi menjadi dua yaitu secara non litigasi dan litigasi, penyelesaian sengketa secara non litigasi yaitu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didalamnya melibatkan pihak ketiga menjadi penengah.

1. Upaya Hukum non litigasi

Bentuk penyelesaian secara non litigasi merupakan bentuk upaya penyelesaian di luar pengadilan. Tujuan upaya penyelesaian perkara di luar pengadilan adalah :

- a. Mengurangi kemacetan perkara dalam pengadilan.
- b. Melibatkan masyarakat dalam proses penyelesaian sengketa.
- c. Mempercepat proses penyelesaian sengketa diantara kedua belah pihak.
- d. Menghemat biaya penyelesaian perkara.
- e. Mendapatkan solusi yang sesuai dengan kehendak bersama tanpa bersifat eksekutorial.
- f. Menjaga kerahasiaan para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa non litigasi jauh lebih efektif dan efisien karena pada saat ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (*settlement method*) diluar pengadilan, yang dikenal dengan ADR dalam berbagai bentuk diantaranya :

a. Arbitrase

Arbitrase adalah bentuk cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase

yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa menurut penjelasan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No.30 tahun 1999.

Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan. (Harahap, 2001)

b. **Negosiasi**

Negosiasi adalah suatu proses upaya hukum yang dilakukan diluar pengadilan yang menggunakan proses tawar-menawar dalam penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan cara berunding antara para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama. Negosiasi merupakan bagian dari penyelesaian sengketa diantara para pihak dengan cara damai, melalui suatu perundingan. Negosiasi ini bukan arbitrase, dan negosiasi ditempatkan ke dalam bagian dari Alternatif penyelesaian sengketa (Talib, 2013)

c. **Mediasi**

Mediasi adalah suatu proses upaya hukum dalam penyelesaian sengketa berupa negosiasi untuk memecahkan suatu masalah melalui pihak luar yang netral dan tidak memihak, yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan kedua belah pihak. (Talib, 2013)

d. Konsiliasi

Konsiliasi dalam bahasa Inggris disebut “*Conciliation*”, oleh Henry Campbell Black, diartikannya sebagai : “The adjustment and settlement of a dispute in a friendly, un-agonistic manner”. Sedangkan M.Marwan dan Jimmy P, mengartikan Konsiliasi sebagai usaha untuk mempertahankan keinginan pihak-pihak bersengketa agar mencapai kesepakatan guna penyelesaian sengketa dengan kekeluargaan. (Talib, 2013)

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan bentuk pendapat para ahli yang dapat dipahami dan diterima oleh para pihak yang bersengketa. Penilaian ahli juga dinamakan sebagai keterangan ahli, yang dalam Undang-undang No.8 tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) dirumuskan bahwa “Keterangan ahli adalah keterangan yang diberikan untuk membuat suatu perkara pidana guna kepentingan pemeriksaan”. (Talib, 2013)

2. Upaya Hukum Litigasi

Dalam KUHAP upaya hukum litigasi dibedakan menjadi dua yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa.

A. Upaya hukum biasa

Upaya hukum biasa pada dasarnya terbuka untuk setiap putusan selama tenggang waktu tertentu yang telah ditentukan oleh undang-

undang. Upaya hukum bersifat menghentikan pelaksanaan putusan untuk sementara. (Sugeng & Sujayadi, 2012)

Yang termasuk dalam upaya hukum biasa yaitu :

a. Perlawanan (*Verzet*)

Perlawanan merupakan upaya hukum terhadap putusan yang di jatihkan diluar hadirnya tergugat berdasarkan penjelasan dalam Pasal 125 ayat (3) jo. Pasal 129 HIR, Pasal 149 ayat (3) jo. Pasal 153 RBg. Pada dasarnya perlawanan ini disediakan bagi pihak-pihak tergugat yang pada umumnya telah dikalahkan. (Sugeng & Sujayadi, 2012)

b. Banding

Banding merupakan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak yang dikalahkan dengan putusan verstek dan perlawanan (*verzet*) maupun dalam putusan biasa dari pengadilan negeri dan merasa tidak puas dengan putusan tersebut, karena merasa haknya terserangoleh adanya putusan itu atau menganggap putusan tersebut kurang benar dan kurang adil, maka ia dapat mengajukan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh pengadilan tinggi, dengan harapan akan dijatuhkan yang berbeda dengan putusan awal. Ketentuan upaya hukum banding diatur dalam UU No.20 Tahun 1947 untuk Jawa dan Madura, sedangkan daerah luar Jawa dan Madura berlaku Pasal 199-205 RBg. (Sugeng & Sujayadi, 2012)

Yang dapat mengajukan tingkat banding ialah yang bersangkutan, karena banding merupakan upaya hukum untuk memperoleh perbaikan putusan yang lebih menguntungkan, dan juga banding tidak disediakan bagi pihak yang dimenangkan, maka banding hanya diperuntukkan bagi yang dikalahkan atau yang merasa dirugikan. (Sugeng & Sujayadi, 2012)

c. Kasasi

Kasasi merupakan semua putusan yang diberikan dalam tingkat akhir oleh pengadilan-pengadilan lain dari Mahkamah Agung, demikian pula terhadap putusan pengadilan yang dimintakan banding dapat dimintakan kasasi kepada Mahkamah Agung oleh pihak-pihak yang berkepentingan (Pasal 10 ayat (3) UU No.20 Tahun 1947, Pasal 43 UU No.14 Tahun 1985). Jika pihak yang bersangkutan tidak menggunakan hak melawan putusan, pengadilan yang dijatuhkan di luar hadirnya tergugat (*vezet*) atau hak memohon banding ke pengadilan tinggi, maka pemeriksaan kasasi tidak dapat diterima, kecuali undang-undang menentukan lain. Ketentuan pokok mengenai kasasi diatur dalam undang-undang No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Kasasi dapat diajukan oleh para pihak yang berkepentingan, dan para pihak yang berkepentingan ini dapat mewakilkan kepada seseorang yang diberi kuasa secara khusus. (Sugeng & Sujayadi, 2012)

B. Upaya hukum luar biasa

Upaya hukum yang jika memperoleh kekuatan hukum yang pasti suatu putusan tidak dapat diubah. Suatu putusan memperoleh kekuatan hukum yang pasti apabila tidak tersedia lagi upaya hukum biasa. Upaya hukum luar biasa ini hanya dibolehkan dalam hal-hal tertentu yang disebut dalam undang-undang saja. (Sugeng & Sujayadi, 2012)

Yang termasuk dalam upaya hukum luar biasa yaitu :

a. Peninjauan kembali (*Request Civil*)

Peninjauan kembali merupakan putusan yang dijatuhkan dalam tingkat terakhir dan putusan yang dijatuhkan di luar hadirnya tergugat (*verstek*) dan yang tidak lagi terbuka kemungkinan untuk mengajukan perlawanan dapat ditinjau kembali atas permohonan orang yang pernah menjadi salah satu pihak di dalam perkara yang telah diputus dan dimintakan peninjauan kembali. Peninjauan kembali diatur dalam UU No.14 Tahun 1985, mulai pasal 66 sampai dengan pasal 77. (Sugeng & Sujayadi, 2012) Permohonan peninjauan kembali dapat diajukan baik secara tertulis maupun secara lisan oleh para pihak sendiri kepada Mahkamah Agung melalui Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara dalam tingkat pertama. Selanjutnya, dalam waktu 14 hari setelah Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara dalam tingkat pertama menerima permohonan peninjauan kembali, maka panitera mengirimkan salinan permohonan kepada pihak lawan. Permohonan peninjauan kembali tidak menangguhkan atau

menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan dan dapat dicabut selama belum diputus serta hanya diajukan hanya satu kali saja.

(Sugeng & Sujayadi, 2012)

b. Perlawanan dari pihak ketiga (*Derden Verzet*)

Upaya hukum yang pada dasarnya suatu putusan itu hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga. Dalam Pasal 1917 BW menjelaskan bahwa “Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan”. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh para pihak yang sama terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula. (Sugeng & Sujayadi, 2012)

3.2. Upaya Hukum Ahli Waris Untuk Mendapatkan Sertifikat Pengganti

Secara litigasi upaya hukum yang dapat dilakukan dalam penyelesaian sengketa perdata dapat ditempuh dengan membuat permohonan atau gugatan di Pengadilan Agama bagi warga negara Indonesia yang beragama Islam, dan bagi warga negara Indonesia yang beragama non muslim dapat mengajukan permohonan atau gugatan di Pengadilan Negeri. Secara perdata permohonan di mohonkan untuk penetapan ahli waris, apabila permohonan ditolak maka pemohon dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Agama atau Pengadilan Negeri.

3.2.1. Upaya Hukum Perdata

Secara litigasi dalam penerbitan sertifikat pengganti jika terjadi sengketa dalam pembagian hak waris, maka dalam pembagian ahli waris dapat mengajukan permohonan penetapan ahli waris, jika dalam permohonan penetapan ahli waris ada yang keberatan maka dapat diajukan surat gugatan keberatan atas permohonan penetapan ahli waris di Pengadilan Agama bagi warga negara Indonesia yang beragama islam atau dapat mengajukan di Pengadilan Negeri bagi warga negara Indonesia yang beragama non muslim.

3.2.2. Prosedur Penerbitan Sertifikat

Penerbitan sertifikat hilang diatur dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa “Atas permohonan pemegang hak atas tanah, dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang”. Permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT.

Permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya jika pemegang hak atas tanahnya telah meninggal dunia dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris berdasarkan Pasal 57 ayat (3) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta keterangan Hak mewaris, atau surat penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

3.2.2.1. Mendaftarkan Peralihan Hak Atas Dasar Pewarisan

Dalam penerbitan sertifikat pengganti oleh ahli waris ada beberapa upaya hukum yang harus dilakukan oleh para ahli waris yang berhak dalam pengajuan penerbitan sertifikat pengganti. Upaya hukum yang harus dilakukan oleh ahli waris jika memiliki sertifikat tanah yang telah hilang/rusak, ahli waris wajib yang pertama kali dalam pengajuan penerbitan sertifikat pengganti hilang/rusak diantaranya, ahli waris wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang telah diwariskan oleh orang yang mewariskan guna memberikan perlindungan hak kuat kepada pemegang hak atas tanah yang telah didapat, demi ketertiban tata usaha dalam pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 20 Ayat (2) UU Nomor.5 tahun 1960 tentang UUPA, menyatakan “Bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar, wajib diserahkan oleh orang yang menerima hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan setempat, dengan membawa dokumen-dokumen surat tanda ahli waris yang menyatakan bahwa sebagai ahli waris berupa akta keterangan waris dan penetapan ahli waris dari kantor PPAT, sertifikat hak bersangkutan, dan surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya.

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

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

Permohonan cukup datang ke kantor kelurahan di Bagian Pelayanan Umum dengan persyaratan dokumen yang telah di tentukan sebagaimana diatas karena formulir telah disediakan dan bisa dibawa kerumah terlebih dahulu untuk dilengkapi jika ada syarat yang belum siap dikumpulkan. Setelah surat ahli waris selesai dibuat, selanjutnya ahli waris wajib untuk mendaftarkan kembali penerbitan sertifikat tanah yang telah hilang/rusak. Dan setelah dibahas tentang sertifikat hak atas tanah yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 juga mengatur tentang penerbitan sertifikat pengganti, yang mana pada intinya sertifikat pengganti ini dapat diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas permohonan pihak yang berkepentingan, apabila sertifikat atas tanahnya hilang., rusak, dan lain sebagainya. Diterbitkannya sertifikat pengganti oleh kantor pertanahan, maka sertifikat hak atas tanah yang lama seracara otomatis akan dibatalkan. Hal ini dilakukan

untuk menjaga kemungkinan disalahgunakannya sertifikat hak atas tanah yang lama berkepentingan akan hal tersebut. (Fatmala, 2017)

3.2.2.2. Pendaftaran Permohonan Sertifikat Pengganti Hilang/Rusak

3.2.2.2.1. Pengertian Sertifikat Pengganti

Sertifikat Pengganti pada dasarnya pengertian dan fungsinya sama dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya, melainkan jika sertifikat pengganti adalah berupa kutipan-kutipan dari sertifikat yang telah hilang/rusak. Jadi, fungsi serta isi dari sertifikat pengganti hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sama halnya dengan dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya. Sertifikat pengganti merupakan sertifikat yang telah diterbitkan kembali dikarenakan sertifikat yang lama telah hilang/rusak sehingga tidak dapat untuk dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang telah dikuasai dan kedudukan dari sertifikat pengganti sama dengan sertifikat yang lama. (Andayani, 2016)

Ketentuan-ketentuan tentang sertifikat pengganti diatur 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 diterbitkannya sertifikat pengganti atau sertifikat baru diantaranya :

1. Sertifikat Rusak;
2. Sertifikat Hilang;
3. Sertifikatnya menggunakan blanko sertufikat yang tidak digunakan lama (Blanko Lama);

4. Sertifikatnya tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Dalam Pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

dinyatakan bahwa :

“Permohonan sertifikat 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 pada Pasal 34 ayat (1), atau surat sebagai mana dimaksud dalam pasal 53, atau kuasanya ”.

Dalam Pasal 57 ayat (3) Peraturan Pemerintah juga menerangkan bahwa :

“ Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohona sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli waris dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris”.

Dalam proses penerbitan sertifikat pengganti karena hilang, yang harus pertama kali didahulukan adalah penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis dan data fisik, mengenai bidang tanah yang akan diterbitkan sertifikat pengganti. Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun 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, bahwa :

“Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan

dari pemegang hak mengenai hilangnya sertifikat tersebut”, yang dituangkan dalam surat pernyataan dan pernyataan dibuat dibawah sumpah di depan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang telah dintunjuk. (Fatmala, 2017)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah adalah akta autentik sebagai pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah oleh seseorang termasuk data fisiknya. Jika sertifikat tanah hilang, maka pemegang hak atas tanah dapat mengajukan permohonan penggantian sertifikat hilang tersebut di kantor BPN yang mewilayahi tanah tersebut, atas permohonan itu pemegang hak atas tanah dapat menerima sertifikat pengganti. Dalam permohonan penerbitan sertifikat pengganti ada beberapa prosedur dan syarat yang harus dilakukan oleh pemilik sertifikat atau ahli waris yang telah mewarisi agar dapat mengajukan permohonan tersebut diantaranya :

1. Ahli waris wajib membuat laporan kehilangan sertifikat tersebut dari polisi setempat, untuk mengajukan laporan hilang pemohon harus membawa dan melengkapi berkas permohonan penggantian sertifikat:
 - a. Foto copy sertifikat yang hilang tersebut (jika ada);
 - b. Surat keterangan dari Desa/Kelurahan setempat yang menerangkan bahwa memang benar ada tanah yang tertera dalam foto copy sertifikat tanah tersebut berlokasi di Desa/Kelurahan tersebut;
 - c. Foto copy bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.

2. Bukti pengumuman sertifikat hilang dalam suatu surat kabar sebanyak 2x2 bulan;
3. Bukti pengumuman sertifikat hilang dalam lembaran Berita Negara Republik Indonesia sebanyak 2x2 bulan;
4. Foto copy KTP pemohon yang telah terligalisir;
5. Bukti kewarganegaraan RI yang terligalisir;
6. Aspek penatagunaan tanah jika terjadi perubahan penggunaan tanah.

3.2.2.2.2. Prosedur Penerbitan Sertifikat Pengganti

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Noor 24 tahun 1997, sebagai pengganti Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, sertifikat tanah adalah akta aotentik sebagai pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah oleh seseorang termasuk data fisiknya. Jika sertifikat tanah hilang, maka pemegang hak atas tanah dapat mengajukan permohonan pengganyian sertifikat hilang tersebut ke kantor BPN yang mewilayahi tanah tersebut, atas permohonan itu, pemegang hak atas tanah dapat menerima sertifikat pennganti. (Izzah, 2015)

Untuk menerbitkan sertifikat pengganti karena hilang biasanya Kantor Pertanahan akan melakukan peninjauan lokasi dan akan melaukukan pengukran ulang untuk memastikan bahwa keadaan tanah tersebut masih seperti yang tertera dalam buku tanah dan foto copy sertifikat dari permohonan jika ada. Sebelum mendaftarkan untuk penerbitan sertifikat pengganti pemohon wajib melengkapi syarat-syarat

yang harus dilampirkan terlebih dahulu untuk proses selanjutnya diantaranya :

1. Laporan Keterangan Hilang dari Pihak Kepolisian

Pengajuan surat kehilangan dilakukan oleh pemilik (orang yang namanya tercantum pada sertifikat). Untuk laporan kehilangan, pemohon harus melengkapi beberapa persyaratan yaitu, foto copy KTP dan KK, foto copy Sertifikat (jika ada), surat keterangan domisili dan kepemilikan dari kantor kelurahan, bukti pengumuman kehilangan pada surat kabar. Setelah melengkapi persyaratan tersebut, pihak kepolisian akan mengeluarkan surat kehilangan dan surat Berita Acara Pemeriksaan (BAP). Pembuatan surat laporan kehilangan sertifikat dari kepolisian yaitu membawa rincian sertifikat atau berupa data dari kantor BPN dan membawa bukti pembaaran SPPT PBB tahun terakhir, dan apabila membuat keterangan palsu pihak dari kepolisian akan memberi sanksi berupa Pasal 242 KUHP yaitu “Jika keterangan palsu di atas sumpah diberikan dalam perkara pidana dan merugikan terdakwa atau tersangka, yang bersalah diancam paling lama sembilan tahun”.

2. Pemblokiran Sertifikat Tanah

Setelah mendapatkan surat kehilangan dan BAP, kita dapat mengajukan surat pemblokiran sertifikat ke kantor BPN. Untuk memblokir sertifikat tanah juga diperlukan dokumen seperti fotokopi sertifikat tanah yang dimaksud serta identitas pemilik sertifikat untuk

melengkapi surat pemblokiran yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Setelah surat pemblokiran sertifikat diterima oleh pihak BPN dan sudah dicatat dibuku tanah, maka selama proses permohonan sertifikat pengganti berlangsung aman.

3. Mengurus Penggantian Sertifikat tanah ke Kantor BPN

Setelah membuat surat keterangan kehilangan sertifikat tanah dikantor polisi, selanjutnya kita dapat mengajukan permohonan sertifikat pengganti di kantor BPN.

- 1) Mengisi Formulir Permohonan, setelah semua langkah terpenuhi sesuai prosedur selanjutnya, adalah mengajukan permohonan untuk membuat sertifikat pengganti atas sertifikat tanah yang telah hilang tersebut. Kantor BPN menyediakan formulir permohonan yang harus diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai 6000.
- 2) Permohonan wajib untuk melengkapi berkas permohonan Penggantian sertifikat diantaranya fotokopi KTP, KK, fotokopi sertifikat tanah yang dimaksud jika ada, fotokopi pelunasan PBB tahun terakhir, surat kehilangan dan BAP kehilangan sertifikat tanah dari kepolisian, dan surat kuasa apabila dikuasakan kepada pihak lain.
- 3) Melakukan pemeriksaan keabsahan sebelum menerbitkan sertifikat pengganti, Kantor BPN terlebih dahulu akan melakukan pemeriksaan keabsahan dari pihak yang

mengajukan permohonan dengan cara meneliti dokumen-dokumen pendukung yang telah dilampirkan.

- 4) Pengambilan sumpah yang dilakukan oleh pihak BPN terhadap pemilik sertifikat yang hilang dihadapan Kepala Kantor Pertanahan.
- 5) Pengumuman di media cetak, pihak BPN akan mengumumkan berita acara pengambilan sumpah kehilangan sertifikat tanah tersebut di media cetak, atas biaya pemohon. Tujuan dari pengumuman di media cetak guna memberi waktu kepada pihak-pihak yang merasa keberatan dengan proses penggantian sertifikat tanah yang hilang tersebut.
- 6) Selanjutnya akan diadakan pengukuran ulang dilokasi tanah guna untuk mengecek kondisi fisik tanah yang sesungguhnya apakah masih sama atau tidak terhadap batas-batas tanah yang dimohon dalam penggantian sertifikat.
- 7) Setelah dilakukan pengukuran ulang, proses penerbitan sertifikat akan dilanjutkan. Apabila semua proses berjalan dengan normal, dalam arti jika tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan atau gugatan, maka sertifikat pengganti akan di terbitkan dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah permohonan.

3.2.2.2.3. Mekanisme Permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti

Dalam penerbitan sertifikat pengganti , pemohon wajib untuk mengikuti beberapa tahapan yang telah ditentukan oleh Kantor BPN yaitu:

- 1) Tahap pertama dimulai dari penyerahan dokumen (Persyaratan yang dibutuhkan untuk pemohon sertifikat pengganti karena hilang);
- 2) Tahap kedua diteruskan dengan pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon kepada petugas loket;
- 3) Tahap ketiga diteruskan dengan pengambilan sumpah oleh peegang hak atau perwakilan bila pemegang hak berhalangan hadir;
- 4) Tahap keempat selanjutnya dilakukan pengumuman pada media massa (biasanya di surat kabar)
- 5) Tahap kelima bila tidak ada keberatan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pengumuman tersebut berkas akan diserahkan kepada seksi survei, untuk melakukan pengukuran ulang guna mengetahui keadaan tanah yang secara fisik dilapangan dan akan dipetakan untuk dibuatkan salinan Surat Ukur.
- 6) Tahap keenam dokumen akan diserahkan kepada Seksi Hak Tanah an Pendaftaran tanah untuk dilakukan pencatatan dan pengumuman pada website BPN oleh Kasub Seksi Pendaftaran Hak, Pengumuman dilaksanakan selama 30 hari.
- 7) Tahapan ketujuh dokumen akan diserahkan kepada petugas pengetikan dan penjilidan utuk dilakukan pengetikan dokumen.
- 8) Tahap kedelapan dokumen akan dikoreksi oleh Kasub Seksi Pendaftaran Hak, yang dinlanjutin oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Taah kemudian dilanjutkan kembali pemeriksaan oleh Kepala Kantor.
- 9) Tahapan kesembilan dokumen akan diserahkan kepada staf pelaksana untuk dilakuan pencatatan dibuku tanah.
- 10) Tahapan kesepuluh penerbitan dan penyerahan sertifikat pengganti ke pada pemohon.