

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Tinjauan Pustaka Sertipikat Hak Atas Tanah

##### 2.1.1. Sertipikat Hak Atas Tanah

Istilah hak selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum dalam literature hukum Belanda, kedua-duanya "*recht*". Akan tetapi antara hak dan hukum dapat dibedakan dengan menggunakan istilah "*objektif recht*" dan "*subjektif recht*" dengan hukum objektif, yaitu peraturan hukum yang berlaku dengan subjektif yaitu untuk menanyakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang, untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang lain atau badan hukum, dimana pada dasarnya tujuan memakai tanah (secara universal) adalah untuk memenuhi 2 jenis kebutuhan yaitu :

- a. Untuk diusahakan yaitu usaha pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan, dan sebagainya.

- b. Untuk tempat membangun sesuatu usaha (wadah), yaitu mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, hotel, proyek, pariwisata, pabrik, pelabuhan, bandara dan lain-lain.<sup>1</sup>
- c. Setiap hak atas tanah memberikan kewenangan memakai suatu dibidang tanah tertentu, maka memenuhi kebutuhan tertentu. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu. Dalam memakai tanah yang mengandung kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya.<sup>2</sup>

Sertipikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Tahun 1997 adalah suatu syarat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang

---

<sup>1</sup> Ramli Zein, Hak Pengelolaan Dalam System UUPA (Jakarta : Rineka Cipta, 1995), h.38

<sup>2</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, 2006), (Jakarta : Djambantan), h. 4.

bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.<sup>3</sup>

Akan tetapi dari alasan-alasan tersebut diatas, sebenarnya tujuannya akan berakhir kepada tuntutan bahwa ia adalah yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah sengketa, oleh karena itu tergantung dari sifat/masalah yang diajukan sehingga prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain:

- a. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak sah atas tanah yang berstatus , atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bertahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.

---

<sup>3</sup> Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek social praktis (bersifat strategis).<sup>4</sup>

Objek kajian atas pendaftaran tanah menurut pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997:<sup>5</sup>

a) Hak Milik

Landasan idil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan anantara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak, hal ini sesuai dengan faham yang mereka anut yaitu individualisme, kepentingan individu menonjol sekali, individu diberi kekuasaan bebas dan penuh terhadap miliknya. Hak milik tadi tidak dapat diganggu-gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang, meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

---

<sup>4</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung:Penerbit Alumni,1991), hal.22-23.

<sup>5</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Bandung,P.T Alumni, 2006,hlm. 46

#### b) Hak guna usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun yang digunakan untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA). Mereka yang dapat memiliki status hak guna usaha, adalah:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

#### c) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dari asal tanahnya, hak guna bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik, dan yang dapat mempunyai status hak guna bangunan adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

#### d) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan ataupun memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam suatu perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang. Mereka yang berhak memperoleh status hak pakai, adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah.
4. Badan-badan keagamaan dan sosial.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

#### e) Hak Pengelolaan

Pemberian hak pengelolaan maksudnya adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga ataupun dapat berupa kerja sama dengan pihak ketiga. Mereka yang dapat memiliki status hak pengelolaan, adalah :

1. Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah.
2. Badan usaha milik negara.
3. Badan usaha milik daerah
4. PT.Persero
5. Badan otoritas
6. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.
7. Hak atas tanah wakaf. Wakaf tanah hak milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah.
8. Hak milik atas satuan rumah susun Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan

utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang bersifat perorangan yang meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

9. Hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA yang diperuntukkan sebagai pelunasan utang tertentu.
10. Tanah negara. Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.<sup>6</sup>

### **2.1.2. Macam hak Tanah dalam Agraria**

Secara umum fungsi kegunaan dari sebuah sertipikat Hak Atas tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.<sup>7</sup>

#### **a. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian**

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktiaan yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 9 ayat

---

<sup>6</sup> Pasal 1 Angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>7</sup> Hernan Hermit, Cara Memperoleh Sertipikat Tanah, Maju mundur, Bandung, 2009



(2) huruf C UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa, sertipikat merupakan suatu tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.<sup>8</sup>

b. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Pemberi Perlindungan

Hukum Kepada Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah.

Pemberi perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2012. Hlm. 57.

<sup>9</sup> *ibid*, hlm. 194.

## 2.2. Tinjauan tentang Sertipikat

### 2.2.1. Pengertian Sertipikat

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berbunyi yaitu “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.<sup>10</sup>

Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata menyebutkan bahwa alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari : alat bukti tertulis/surat, alat bukti saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti tertulis atau surat merupakan segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau

---

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32

untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.<sup>11</sup>

Sertifikat ganda merupakan sebidang tanah yang mempunyai dua sertifikat tanah yang dimiliki oleh dua subjek yang berbeda.<sup>12</sup> Secara garis besar tidak ada satu bidang tanah dimiliki oleh dua orang yang berbeda dengan sertifikat yang berbeda pula dengan demikian setiap bidang tanah yang telah terdaftar ataupun bersertifikat seharusnya mendapatkan perlindungan dari Badan Pertanahan Nasional/ Kantor Pertanahan.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Sudikno Mortokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta:Liberty,1985 ) hlm. 2

<sup>12</sup> Hadjon M. Philipus, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, (Surabaya : Bina Ilmu, 1987), h. 12.

<sup>13</sup> Jimmy Joses Sembiring, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta : Visi Media, 2010), h. 43.

## 2.2.2. Macam-macam masalah Sertipikat

### a. Sertipikat Tumpang Tindih

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Yang artinya bahwa dalam satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya.<sup>14</sup>

Pengertian sertipikat tumpang tindih atas tanah pada umumnya adalah suatu kejadian dimana sebagian bidang tanah memiliki dua Sertipikat Tanah yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda dan merasa dirugikan. Sengketa sertipikat ganda terjadi akibat kesalahan administrative oleh Pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada suatu objek tanah yang mengakibatkan terjadinya penerbitan sertipikat tanah yang bertumpang-tindih sebagian dengan tanah milik orang lain.

Hal yang demikian disebut pula sertipikat tumpang tindih (Overlapping), baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.<sup>15</sup>

Tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda yaitu:<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Ali Achmad Chomzan. Op.Cit. hlm 139.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 139

<sup>16</sup> *Ibid*

- 1) Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang.
- 2) Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang rusak.
- 3) Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan.

Hal ini disebabkan karena sertipikat-sertipikat dimaksud di atas telah dinyatakan tidak berlaku sebagai tanda bukti. Sertipikat ganda banyak terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan di daerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya.

Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:<sup>17</sup>

- 1) Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang salah.
- 2) Adanya surat bukti atau pengakuan hak dikemudian hari ternyata mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 140

3) Untuk wilayah yang dimaksud belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

**b. Sertipikat Pengganti**

Penerbitan sertipikat pengganti adalah permasalahan yang dikarenakan adanya pihak yang mengakui sebagai pemilik tanah yang merasa sertipikat tanah miliknya hilang sehingga mendapatkan sertipikat pengganti padahal sertipikat asli dipegang pihak lain. Dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan yang kurang cermat dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti sehingga adanya pihak yang merasa dirugikan.

**c. Sertipikat Asli Tapi Palsu**

Berdasarkan beberapa kasus mengenai sertipikat hak atas tanah terungkap bahwasanya terhadap penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertipikat data-datanya tidak benar atau telah dipalsukan. Penerbitan suatu sertipikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluwarasa, bahwa ada kalanya tidak benar atau fiktif. Sertipikat

semacam ini harus semestinya dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku.

Sertipikat asli tapi palsu, yaitu sertipikat yang secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertipikat tersebut palsu.<sup>18</sup>

Sertipikat semacam itu tentunya harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran setelah dibuktikan melalui proses di pengadilan negeri, bahwa surat keterangan yang merupakan dokumen yang mendasari penerbitan sertipikat tersebut adalah palsu.

Termasuk kategori sertipikat asli tapi palsu, yaitu sertipikat yang penerbitannya ternyata didasari atas bukti-bukti surat keterangan atau dokumen yang kurang/tidak lengkap.<sup>19</sup>

Upaya untuk mencegah terjadinya sertipikat asli atau palsu ini, yaitu dengan meningkatkan kecepatan dan ketelitian aparat yang memproses pembuatan dan penerbitan sertipikat.

---

<sup>18</sup> Ali Ahmad Chomzah, 2002, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberi Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya, Jakarta, Presatasi Pustaka, hlm. 122.

<sup>19</sup> Ibid. Hlm 138.

### 2.2.3. Proses Memperoleh Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Pemberian hak milik atas tanah dapat diberikan atas Hak milik Perseorangan dan Hak Milik Badan Hukum.<sup>20</sup>

#### 1. Hak milik perseorangan

Persyaratan permohonan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh orang berkewarganegaraan Indonesia antara lain :

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani permohonan atau kuasanya diatas materai.
- b. Surat kuasa yang dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas kartu tanda penduduk dan kartu keluarga pemohon yang telah dicocokkan dengan asliya oleh petugas loket.
- d. Asli bukti peroleh tanah atau alas hak.
- e. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah.
- f. Fotokopi tanda daftar surat pemberitahuan pajak tertuang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Surat Setoran Bea (SBB), Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Bukti Bayar Uang Pemasukan pada saat pendaftaran hak.
- g. Melampirkan Bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPH).

---

<sup>20</sup> Juosfiel Sadpri Pansariang, Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia Lex Privatum, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014 h. 31



## 2. Hak Milik Badan Hukum

Tanah yang dimiliki suatu badan hukum yang didirikan dengan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang oleh Undang-undang telah di tunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik tanah.

Persyaratanya antara lain :

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani permohonan atau kuasanya diatas materai.
- b. Surat kuasa yang dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas kartu tanda penduduk dan kartu keluarga pemohon yang telah dicocokkan dengan asliya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh prtugas.
- e. Asli bukti peroleh tanah atau alas hak.
- f. Surat keputusan (SK) penunjukan Badan Hukum yang dapat memperoleh hak milik dari kepala Badan Pertanahan Nasional.
- g. Surat izin untuk memperoleh hak milik dari kepala Badan Pertanahan Nasional.
- h. Fotokopi tanda daftar surat pemberitahuan pajak tertuang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

- i. Melampirkan Bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPH)

Di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.<sup>21</sup>

Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan diantaranya:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran- Negara tahun 1958 No. 139).
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

#### **2.2.4. Alur Pembuatan Sertipikat Tanah Lainnya<sup>22</sup>**

- 1. Mengunjungi kantor wilayah BPN

Pemohon yang ingin membuat sertipikat perlu menyesuaikan lokasi BPN sesuai dengan wilayah tanah berada. Di BPN membeli formulir pendaftaran dan nanti akan

<sup>21</sup> <https://www.bphn.go.id/> diakses pada tanggal 15 Januari 2023

<sup>22</sup> <https://tirto.id/cara-alur-dan-syarat-mengurus-sertifikat-tanah-di-bpndiakses> pada tanggal 20 januari 2023

mendapatkan map dengan warna kuning dan biru, buatlah janji dengan petugas untuk pengukuran tanah.

## 2. Penerbitan sertipikat hak milik

Setelah pengukuran tanah akan mendapatkan data surat ukur tanah, diserahkan kepada petugas untuk melengkapi dokumen yang telah ada. setelah itu, menunggu sampai keluarnya surat keputusan. Nanti akan dibebankan BEA Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), lama waktu penerbitan ini kurang lebih setengah hingga satu tahun, dianjurkan untuk terus mengawasi status penerbitan sertipikat pada petugas.

## 3. Mengurus dikelurahan setempat

Semua tanah yang belum bersertifikat seperti tanah girik perlu didaftarkan konversi haknya ke kantor kelurahan dan kantor pertanahan setempat.

Dokumen yang harus disiapkan antara lain:

- a. Surat keterangan tidak sengketa, hal ini memastikan bahwa tanah yang sedang diproses merupakan bukan tanah sengketa dan merujuk pada pemohon sebagai pemilik tanah yang sah. Didalam surat keterangan ini perlu mencantumkan tanda tangan saksi-saksi yang dapat dipercaya (RT/RW) jika tidak ada saksi bisa didapat dari toko adat setempat.

- b. Surat keterangan riwayat tanah, hal ini untuk menerangkan secara tertulis riwayat penguasaan tanah awal mula pencatatan dikelurahan samai dengan penguasaan sekarang ini.
  - c. Surat keterangan penguasaan tanah secara sporadik, hal ini mencantumkan tanggal perolehan atau penguasaan tanah.
4. Mengajukan permohonan sertipikat ke BPN
- a. Pengukuran ke lokasi setelah pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor pertanahan.
  - b. Pengesahan surat ukur Hasil pengukuran dilokasi akan dicetak dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
  - c. Penelitian oleh petugas panitia A, hal ini dilakukan oleh Sub Seksi Pemberian Hak Tanah.
  - d. Pengumuman data yuridis dari BPN, hal ini diumumkan selama 60 hari bertujuan untuk menjamin bahwa permohonan hak tanah ini tidak ada keberatan dari pihak lain dan supaya memenuhi Pasal 26 PPNo. 24 Tahun 1997.
  - e. Terbitnya SK Hak atas tanah.
  - f. Pembayaran BEA Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB).
  - g. Pendaftaran SK Hak untuk diterbitkan sertipikat
  - h. Pengambilan sertipikat
  - i. Melakukan Pembayaran