

PEMBUATAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH YANG BERBATASAN DENGAN KAWASAN HUTAN

[Creating Land Ownership Certificates Bordering Forest Areas]

Gede Tusan Ardika^{1)*}, Titin Titawati²⁾

¹⁾Universitas Mahasaraswati Denpasar, ²⁾Universitas 45 Mataram

gedetusan@gmail.com (corresponding)

ABSTRAK

Penelitian ini mengenai Proses pembuatan sertifikat Hak milik tanah yang berbatasan dengan Kawasan hutan. Adapun latar belakang penelitian ini, peneliti menemukan kurangnya kecakapan dalam hukum dari warga desa mengenai kelengkapan administrasi yang harus disiapkan untuk memenuhi syarat-syarat dokumen pembuatan sertifikat hak milik tanah. Penelitian ini adalah jenis penelitian normatif-empiris dengan menggunakan jenis pendekatan perundang-undangan dan Analisis konseptual. Sumber bahan hukum menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Hasil penelitian menunjukan bahwa kelengkapan administrasi yang wajib disiapkan untuk digunakan dalam pembuatan sertifikat hak milik tanah yang berbatasan dengan hutan belum banyak oleh warga masyarakat yang tahu, dan dengan membentuk kelompok para warga bersatu berkelompok dan melapor ke desa dengan metode sporadik dan untuk mendapatkan surat rekomendasi dari Dinas Kehutanan, sehingga dengan demikian dapat melanjutkan ke ART/BPN untuk mendapatkan sertifikat hak milik. Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan pada bab pembahasan, maka penulis mengajukan saran-saran sebagai berikut; Kualitas produk sertifikat tanah semakin meningkat jika masyarakat berpartisipasi aktif dalam proses pendaftaran sertifikat tanah dan untuk pemerintah pentingnya informasi menyeluruh tentang pembuatan dan manfaat sertifikat terutama yang berbatasan dengan hutan lindung hingga ke pelosok-pelosok desa di seluruh Indonesia untuk menambah wawasan pada masyarakat.

Kata kunci: Pengajuan sertifikat; Kelengkapan Administrasi; Pembuatan sertifikat

ABSTRACT

This research examines the process of obtaining land ownership certificates bordering forest areas. The background to this research is the lack of legal skills among village residents regarding the administrative requirements required to fulfill the document requirements for land ownership certificates. This research is a type of normative-empirical research using a legislative approach and conceptual analysis. The legal sources used are primary, secondary, and tertiary legal materials. The research findings indicate that many residents are unaware of the administrative requirements required to obtain land title certificates for land bordering forests. By forming groups, residents can report to the village office sporadically and obtain a recommendation letter from the Forestry Service. This allows them to proceed to the Village Head/BPN (National Land Agency) to obtain a land title certificate. Based on the research findings and the conclusions in the discussion chapter, the author proposes the following recommendations: The quality of land certificates will improve if the community actively participates in the land certificate registration process. The government needs comprehensive information about the creation and benefits of certificates, especially for land bordering protected forests, throughout Indonesia, to broaden public awareness.

Keywords: Certificate Application; Administrative Requirements; Certificate Issuan

PENDAHULUAN

Subyek hak atas tanah merupakan orang perorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah, sehingga namanya dapat dicantumkan di dalam buku tanah selaku pemegang sertifikat hak atas tanah. Subyek hukum (*Subject van een recht*) adalah orang perorangan (*naturlijke person*) atau badan hukum (*recht person*) yang mempunyai hak, mempunyai kehendak, dan dapat melakukan perbuatan (Dirjosisworo, 1995). Menurut kamus Bahasa Indonesia, tanah adalah : Permukaan bumi atau lapisan yang di atas sekali, Keadaan bumi di suatu tempat, Permukaan bumi yang diberi batas, Bahan – bahan dari bumi, bumi sebagian bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya (Harsono, 1997)

Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 sebagaimana telah dicabut dan disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan :

”Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan termasuk dipengadilan, namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relative, dengan pengertian bahwa oleh peraturan perundang-undangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan sebaliknya (Wahid, 2005). Dalam ketentuan pasal 5 dan pasal 6 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan sebagai berikut :

Pasal 5 dinyatakan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional

Selanjutnya dalam pasal 6 dinyatakan :

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan , kecuali kegiatan kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang undangan yang bersangkutan

Dari ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, diketahui bahwa untuk menjamin sahnya pemindahan hak atas tanah baik melalui jual-beli, hibah, tukar menukar, pewarisan dan lain-lain dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Badan Pertanahan Nasional (Hatta, 2002).

Ruang lingkup penelitian yang dikaji dalam penelitian ini menitik beratkan pada Kelengkapan administrasi yang wajib disiapkan oleh pemohon dalam proses pembuatan sertifikat hak milik tanah yang berbatasan dengan hutan dan proses pengurusannya pada Kantor Pertanahan dan ATR. Upaya peneliti untuk pengembangan ilmu hukum terkait paradigma *science as a process* (ilmu sebagai proses). Dengan paradigma ini, ilmu tidak akan pernah berakhir dalam panggilannya atas kebenaran di bidang obyeknya masing-masing. Tujuan penulisan penelitian secara khusus yaitu: a) Untuk mengetahui Kelengkapan administrasi apa saja yang wajib disiapkan oleh pemohon dalam proses pembuatan sertifikat hak milik tanah yang berbatasan dengan hutan. b) Untuk mengetahui proses pembuatan sertifikat hak milik tanah yang berbatasan dengan hutan. pada Kantor Pertanahan dan ATR.

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya yang berhubungan dengan kelengkapan dan persyaratan administrasi berkaitan dengan proses pembuatan sertifikat hak milik tanah yang berbatasan dengan hutan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan sumbangsih kepada para pelaksana, praktisi dan masyarakat lingkaran hutan yang akan memohon dan membuat sertifikat hak milik atas tanah dan bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum di masyarakat

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah jenis penelitian Normatif-Empiris dengan mengkaji hukum sebagai norma dalam perundang-undangan dan gejala sosial yang timbul dalam kehidupan masyarakat, penelitian ini merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan kehidupan sosial, penelitian Normatif-Empiris yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan, teori hukum, pendapat para ahli hukum dan menggunakan data dalam kehidupan sosial.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Alat Hak Atas Tanah

Pembuktian adalah suatu proses bagaimana alat-alat bukti dapat di pergunakan, di ajukan ataupun dipertahankan dalam hukum acara. Alat-alat bukti adalah suatu hal, barang dan non barang yang di tentukan oleh Undang-Undang dapat di gunakan untuk memperkuat atau menolak sesuatu dakwaan, tuntutan, atau gugatan (*Waluyo Bambang, 1996*)

1. Alat Bukti Hak

Pada proses pembuktian mengisyaratkan adanya alat bukti hak secara tertulis atau pernyataan tertulis dengan suatu *title* melalui penguasaan tanah secara nyata dan itikad baik yang tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat setempat, kemudian di kuatkan dengan keterangan saksi saksi sesuai dengan ketentuan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa hak dapat di buktikan melalui

- a. Alat bukti tertulis
- b. Alat bukti saksi saksi
- c. Alat bukti persangkaan
- d. Alat bukti pengakuan, dan
- e. Alat bukti sumpah

Kewenangan selanjutnya untuk menilai sesuatu alat bukti hak hanya oleh hakim pengadilan berdasarkan kebenaran formil, seluas cakupan pemeriksaan terhadap alat buktinya, sepanjang tidak melampaui batas-batas yang diperkarakan, dengan pengertian bahwa dalam mencari kebenaran formil hakim tidak boleh melampaui batas-batas yang diperkarakan, dengan demikian hakim tidak melihat kepada bobot atau isi, melainkan kepada luas cakupan pemeriksaannya (*Waluyo, 1996*).

2. Kegunaan Alat Bukti Hak

Berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa alat bukti hak dapat digunakan untuk

- a. Mendalilkan kepunyaan suatu hak
- b. Meneguhkan kepunyaan hak sendiri
- c. Membantah kepunyaan hak orang lain
- d. Menunjukkan kepunyaan hak atas suatu peristiwa hukum

3. Pembuktian Hak Baru Atas tanah

Pembuktian hak baru merupakan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang kepada orang perorangan atau badan hukum, misalnya hak pengelolaan atas tanah negara dari Kepala Badan Pertanahan Nasional atau peralihan hak melalui akta pejabat pembuat akta tanah. Selanjutnya, pembuktian hak baru di buktikan oleh pejabat yang berwenang, yakni sebagai berikut;

- a. Hak atas tanah baru di buktikan dengan suatu surat keputusan pemberian hak oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas tanah yang di kuasai oleh negara ataupun dari hak pengelolaan
- b. Hak pengelolaan yang kita ketahui merupakan Pelimpahan wewenang mengelolah tanah dari negara kepada pemerintah pusat, pemerintah daerah, otorita dan sebagainya dan dibuktikan dengan suatu surat keputusandari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- c. Akta Ikrar Wakaf sudah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 dan sebagai pejabatnya yang di sebut Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf adalah Kepala Kantor Urusan Agama di tiap Kecamatan
- d. Hak milik atas satuan rumah susun di buktikan dengan akta pemisahanyang di buat oleh PPAT dengan pemilik satuan rumah susun tersebut.
- e. Yang disebut dengan hak tanggungan adalah yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

4. Pembuktian Hak Lama Atas Tanah (Parlindungan, 1999)

Perbedaan pembuktian hak baru dan hak lama hanya bersifat administratif, yaitu pembuktian hak baru merupakan alat-alat bukti pemilikan hak atas tanah yang ada sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sedangkan pembuktian hak lama merupakan alat-alat bukti pemilikan ha katas tanah yang ada sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Persamaan pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama yaitu sama-sama untuk meneguhkan kepunyaan sendiri sebagai pemegang hak (S. Candra, 2005)

Selanjutnya hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria dan hak-hak yang belum diatur menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Harson, 1999)

Pengajuan Pembuatan Sertifikat

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang Individualistik komunalistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya (MD. Moh. Mahfud, 2001)

Penyertifikatan tanah adat dalam istilah hukum pertanahan dikenal dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Untuk mengurus pembuatan sertifikat tanah adat, maka merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemilik tanah girik dapat mengajukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan (BPN) setempat (nmcolaw.co.id, 2025)

Kelengkapan Administrasi Pembuatan Sertifikat Untuk Pertamakali

Kelengkapan yang harus dibawa untuk mengurus sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

1. Surat Rekomendasi dari lurah/camat perihal tanah yang akan didaftarkan.
2. Membuat surat tidak sengketa dari RT/RW/Lurah.
3. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan penyertifikatan (surat ini bisa diperoleh di Kantor Pertanahan setempat).
4. Surat kuasa (apabila pengurusan dikuasakan kepada orang lain, misalnya PPAT).
5. Identitas pemilik tanah (pemohon) yang dilegalisasi oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris) dan/atau kuasanya, berupa fotokopi KTP dan Kartu Keluarga, surat keterangan waris dan akta kelahiran (jika permohonan penyertifikatan dilakukan oleh ahli waris).
6. Bukti atas hak yang dimohonkan: girik/petok/rincik/ketitir atau bukti lain sebagai bukti kepemilikan.
7. Surat pernyataan telah memasang tanda batas.
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Sementara (STTS) tahun berjalan (nmcolaw.co.id, 2025)

Dan juga ditambahkan dari awal ialah:

- a. Surat keterangan tidak sengketa, dalam hal perbatasan lingkaran hutan telah didapati surat rekomendasi dari dinas kehutanan, dan sebagai bukti lainnya seperti mencantumkan tanda tangan saksi-saksi yang dapat dipercaya, pejabat Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RT) setempat.

Hal tersebut dikarenakan mereka adalah kalangan tokoh Masyarakat yang mengetahui sejarah penguasaan tanah yang dimohonkan, namun jika suatu tempat tidak terdapat RT dan RW seperti beberapa daerah, saksi bisa di dapat dari tokoh adat setempat.

b. Surat keterangan Riwayat tanah

Selain itu pemilik tanah juga perlu Membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah, fungsinya untuk menerangkan secara tertulis Riwayat penguasaan tanah awal mula pencatatan di kelurahan sampai dengan penguasaan sekarang ini.

c. Surat keterangan penguasaan tanah secara sporadik, ini mencantumkan tanggal perolehan atau penguasaan tanah.

Tahapan Pembuatan Sertifikat Hak Milik Tanah Pada Kantor Pertanahan Dan ART

Penegasan Hak Atas Tanah

Prosedur pemohon mengajukan surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan setempat melalui loket penerimaan, dengan persyaratan sebagai berikut.

1. Setiap fotokopi yang dipersyaratkan sudah di legalisir oleh pejabat yang berwenang.
2. Setelah surat keputusan penegasan hak atas tanah di terbitkan oleh kantor pertanahan, maka dimohonkan penerbitan sertifikat hak atas tanahnya tanpa membayar BPHTB dan uang pemasukan kepada negara.

Dasar hukum dari persyaratan perolehan sertifikat hak atas tanah melalui procedural perolehan penegasan hak atas tanah, yaitu

1. Undang-Undang nomor 5 tahun 1960;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
5. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1900 Tanggal 31 Juli 2003 (S. Candra, 2005)

Pengakuan Hak Atas tanah

Pengakuan hak atas tanah merupakan keputusan Badan Pertanahan Nasional, yaitu sehubungan dengan pengakuan hak atas tanah yang berasal dari tanah milik adat yang di akui melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan dengan memenuhi persyaratan permohonan, yakni sebagai berikut;

1. Surat permohonan
2. Fotokopi KTP atau identitas diri pemohon
3. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika permohonannya di kuasakan;
4. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan
5. Bukti tertulis hak atas tanah asli disertai dengan:
 - a. Surat pernyataan penguasaan fisik tanah secara terus menerus selama 20 tahun atau lebih (turun temurun atau alih beralih) yang di buat oleh pemilik tanah, di saksikan oleh 2 orang saksi dan di ketahui oleh kepala desa/ lurah, dan
 - b. Surat keterangan dari kepala desa/lurah yang di saksikan oleh 2 orang saksi dan penguasaannya di benarkan oleh pengetua adat setempat.

Sehubungan dengan persyaratan permohonan pengakuan hak atas tanah tersebut di atas yang di sampaikan oleh pemohon kepada kepala kantor pertanahan setempat melalui loket penerimaan, yaitu sebagai berikut.

1. Setiap fotokopi yang dipersyaratkan sudah di legalisir oleh pejabat yang berwenang
2. Setelah surat keputusan hak atas tanah di terbitka oleh kantor pertanahan, maka di mohonkan untuk penerbitan sertifikat hak atas tanahnya tanpa pembayaran BPHTB dan uang pemasukan kepada negara.

Dasar hukum sehubungan dengan persyaratan perolehan sertifikat hak atas tanah dengan melalui prosedur pengakuan hak atas tanah, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997
3. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
5. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1900 Tanggal 31 Juli Tahun 2003 (S. Candra, 2005)

Pemberian Hak Atas Tanah

Pemberian hak atas tanah adalah merupakan keputusan Badan Pertanahan Nasional, yaitu pemberian hak atas tanah kepada pemohon yang berasal dari tanah negara melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan, dengan melengkapi persyaratan permohonan sebagai berikut:

1. Surat permohonan
2. Fotokopi KTP atau identitas diri pemohon
3. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa di sertai dengan surat kuasa, jika permohonannya di kuasakan;
4. fotokopi SPPT PBB tahun berjalan
5. surat pernyataan tanda batas sudah di pasang;
6. bukti tertulis hak atas tanah yang asli, atau
7. apabila tidak ada bukti lainnya maka di buat surat pernyataan penguasaan fisik tanah secara terus menerus selama 20 Tahun atau lebih (turun temurun atau alih beralih) di buat oleh pemilik tanah, di saksi oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan di dukung oleh surat keterangan kepala desa/lurah yang di saksi oleh 2 orang saksi dan penguasaannya di benarkan oleh tetua masyarakat setempat.

Sehubungan dengan persyaratan permohonan tersebut di atas yaitu di sampaikan melalui loket kantor pertanahan, dengan ketentuan sebagai berikut.

1. Setiap fotokopi yang di persyaratkan harus di legalisir oleh pejabat yang berwenang
2. Sesudah surat keputusan pemberian hak atas tanah diterbitkan oleh kantor pertanahan, maka permohonan pendaftaran hak nya di lengkapi dengan bukti;
 - a. Pembayaran pajak BPHTB tertutang;
 - b. Pembayaran uang pemasukan kepada negara yang terutang, (khusus bagi pegawai negeri sipil di kenakan uang pemasukan sebesar 50% dari yang seharusnya dan bagi pensiunan negeri sipil di kenakan 10% dari seharusnya, dengan melampirkan bukti fotokopi Surat Keputusan Terakhir).

Sejarah Tanah

Kegiatan maupun program yang telah di rancang oleh pemerintah, harus melibatkan masyarakat umum, karena hukum akan berjalan dengan baik apabila hukum tersebut hidup, yaitu mengikuti perkembangan di dalam masyarakat tersebut. Masyarakat umum tersebut termasuk Masyarakat Adat yang telah memiliki program sendiri yang biasa di sebut dengan hukum adat. Tetapi, Masyarakat Adat juga seharusnya ikut andil, karena mengingat masyarakat tersebut lebih mengetahui kondisi atau kehidupan sehari-hari di tempat mereka tinggal (Fifik,2009)

Keikutsertaan Masyarakat Adat tersebut nantinya akan menghasilkan sebuah ide maupun gagasan untuk kemajuan hukum negara, dimana hukum negara harus terus berkembang mengikuti perubahan-perubahan yang terjadi dalam masyarakat. Selain itu akan menghasilkan solusi dari dua sudut pandang yaitu dari hukum negara maupun hukum adat yang seyogyanya dapat berjalan seimbang. Karena, sebagai Masyarakat Adat mereka harus mentaati hukum negara dan di sisi lain mereka juga harus mentaati hukumnya sendiri (Fifik, 2009)

Metode Pendaftaran Tanah Pertamakali

1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan tanah untuk pertamakali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh panitia khusus yang dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin di kantor pertanahan tidak terganggu.

2) Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali mengenai suatu objek atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas pihak yang berkepentingan (klinik Hukum Online, 2025)

Mengurus di Kantor Pertanahan

Setelah mengurus segala dokumen di kantor Desa, pemilik tanah dapat melanjutkan ke kantor pertanahan, dengan tahapannya ialah:

- a. Mengajukan permohonan sertifikat dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diurus di kelurahan, dan dilengkapi dengan syarat formal yaitu fotokopi KTP dan KK pemohon, fotokopi PBB tahun berjalan, dan dokumen lain yang diisyaratkan oleh undang-undang
- b. Pengukuran Lokasi pengukuran ini dilakukan setelah berkas permohonan lengkap dan pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor pertanahan. Pengukuran dilakukan oleh petugas dengan ditunjukkan batas-batas oleh pemohon atau kuasanya.
- c. Pengesahan surat ukur hasil pengukuran dilokasi akan dicetak dan dipetakan di BPN dan surat ukur disahkan atau ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, pada umumnya adalah kepala seksi pengukuran dan pemetaan.
- d. Penelitian oleh petugas panitia A setelah surat ukur ditandatangani dilanjutkan dengan proses panitia A yang dilakukan di Sub Seksi Pemberian Hak tanah. Anggota Panitia A terdiri dari petugas dari BPN dan Lurah setempat.
- e. Pengumuman data yuridis di kelurahan dan BPN data Yuridis permohonan hak tanah tersebut diumumkan di kantor kelurahan dan BPN selama enam puluh hari. Hal ini bertujuan supaya memenuhi Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dalam prakteknya, bertujuan untuk menjamin bahwa permohonan hak atas tanah ini tidak ada keberatan dari pihak lain.
- f. Terbitnya SK Hak Atas Tanah setelah jangka waktu pengumuman terpenuhi, dilanjutkan dengan penerbitan SK hak atas tanah / Srtifikat Hak Milik (SHM)
- g. Pembayaran BEA Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB, BPHTB dibayarkan sesuai dengan luas tanah yang dimohonkan, seperti yang tercantumkan dalam Surat Ukur. Besarnya BPHTB ini tergantung dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan luas tanah. BPHTB ini juga bisa dibayarkan pada saat Surat ukur selesai, yaitu pada saat luas tanah yang di mihon sudah diketahui secara pasti.
- h. Pendaftaran SK Hak Untuk Diterbitkan Sertifikat, Sk Hak kemudian dilanjutkan prosesnya dengan penertiban sertifikat pada subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PIH)
- i. Pengambilan Sertifikat, Pengambilan Sertifikat dilakukan di loket pengambilan. Lamanya waktu pengurusan sertifikat ini tidak dapat dipastikan. Banyak faktor yang menentukan. Akan tetapi dapat diambil sekitar 6 bulan dengan catatan tidak ada bahwa tidak ada persyaratan yang kurang (Halaman all-Kompas.com, 2025)

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah UUPA telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, serta kepada pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atas kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya (Samui, 2013)

PENUTUP

Simpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan serta uraian sebagaimana yang telah disampaikan dalam bab-bab sebelumnya, maka kesimpulan yang dapat disampaikan oleh penulis adalah :

- a. Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang Individualistik, komunalistikreligious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.
- b. Dalam proses pendaftaran tanah, diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya, (letak, batas, luas, penggunaanya), maupun kepastian data yuridis subjek tanah (riwayat, penguasaannya dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tersebut). Kepastian data fisik dan data yuridis akan menentukan kualitas produk sertifikat dan jaminan gangguan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah.

Saran

- a. Kualitas produk sertifikat tanah semakin meningkat jika masyarakat berpartisipasi aktif dalam proses pendaftaran sertifikat tanah. Partisipasi akan terwujud jika masyarakat mempunyai pemahaman tentang nilai dan pemahaman yang lebih besar jika tanahnya didaftar dan disertifikatkan. Pemahaman tersebut sangat dipengaruhi oleh persepsi masyarakat tentang manfaat sertifikat tanah.
- b. Pentingnya penyuluhan informasi tentang pembuatan sertifikat pertama kali di perbanyak di tengah masyarakat agar mampu memiliki kecakapan bertindak dalam hukum, dan masuk hingga ke dalam pelosok-pelosok desa di seluruh wilayah Indonesia, terutama yang bersinggungan dengan perbatasan wilayah seperti hutan lindung, dikarenakan kejelasan batas-batas wilayah tersebut yang sering menimbulkan keraguan pada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- all-kompas.com*. Cara mengurus sertifikat tanah dan girik ke SHM di BPN dan Biayanya halaman *all-kompas.com* Diakses Minggu, 9 Nopember 2025
- Dirjosisworo, Soedjono. (1995). *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Ketiga, Rajawali Pers, Jakarta
- Fifik Wiryani. (2009). *Reformasi Hak Ulayat dan pengaturan hak-hak masyarakat adat dalam pengelolaan sumber daya alam*, Malang, Setara Press
- Harsono, Budi, (1999), *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1 Edisi Revisi, Cetakan Kedelapan Belas, Djambatan, Jakarta.
- Klinik hukum online* Pendaftaran tanah secara massal, *klinik hukum online*, Diakses Minggu, 9 Nopember 2025
- MD., Moh. Mahfud, (2001), *Politik Hukum Di Indonesia*, PT. LP3ES Indonesia, Jakarta.
- Mohammad Hatta. (2002), *Hukum Tanah Nasional dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media abadi
- Noncalaw.co.id*. Tanah adat apakah bisa dibuat sertifikat, bagaimana prosesnya. *Noncalaw.co.id* diakses Sabtu, 8 Nopember 2025
- Parlindungan, A.P., (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional
- S. Chandra, S.H. Sp.N., M.K. (2005), *Sertifikat kepemilikan hak atas tanah, Persyaratan di Kantor Pertanahan*, Medan.

Samiun Ismaya. (2013). *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Wahid, Muchtar. (2005). *Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Tanah*,
Sinopsis Disertai Pengukuhan Gelar Doktor Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin
Makasar.

Waluyo, Bambang, (1996). *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta