

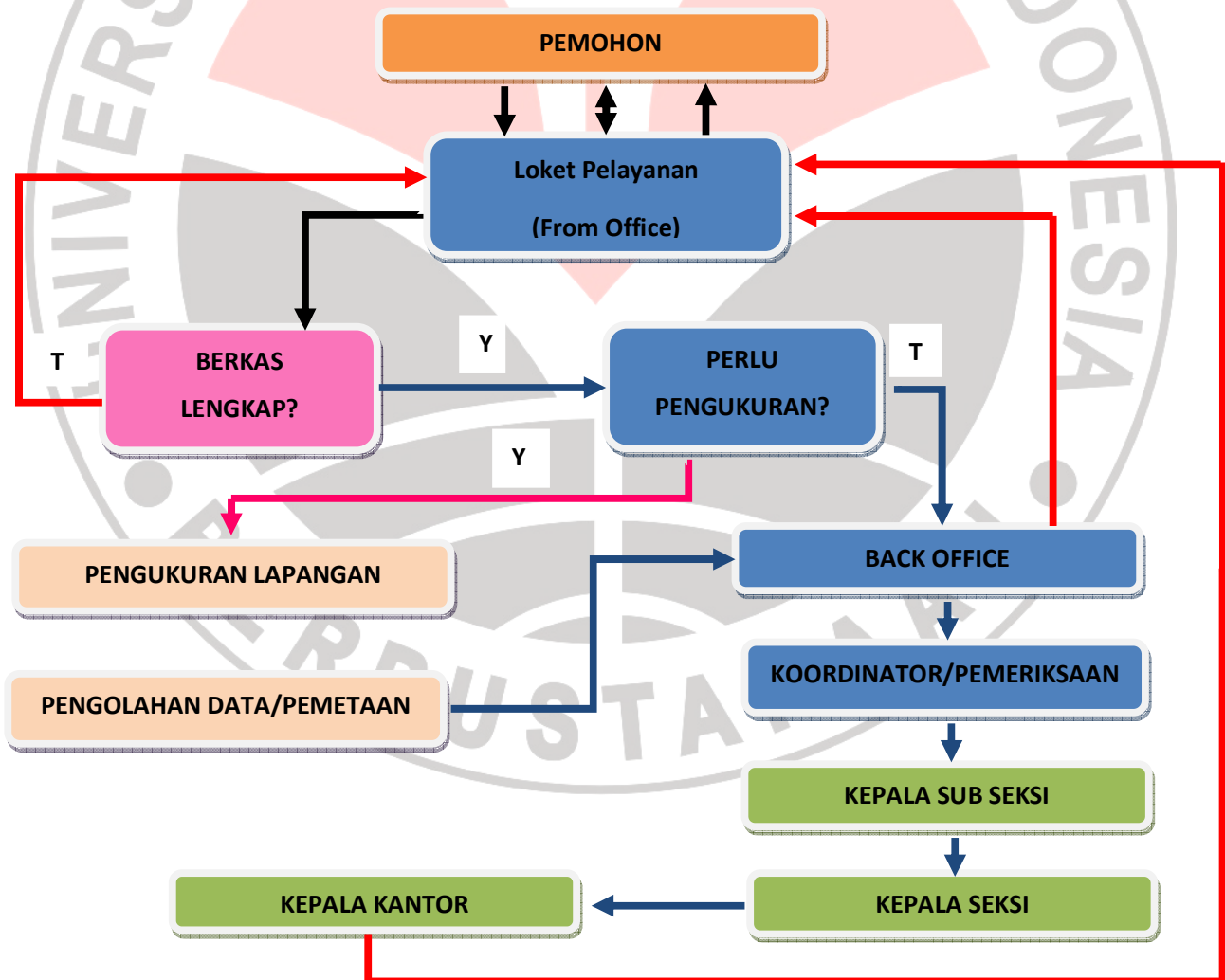
## BAB IV

### HASIL

#### A. Pembuatan Permohonan Peralihan Hak Karena Jual Beli

##### 1. Prosedur Pembuatan Permohonan Sertifikat Peralihan Hak karena Jual - Beli

Dalam pembuatan Permohonan Sertifikat Peralihan Hak karena Jual – Beli ada prosedur pelaksanaan yang sudah ditentukan dan mesti dilalui dengan benar, sehingga meminimalkan permasalahan yang mungkin akan muncul ditengah – tengah pelaksanaan. Di bawah ini merupakan deskripsi prosedur dalam pembuatan Permohonan Sertifikat Hak Milik karena Jual – Beli:



## Penjelasan Prosedur Pembuatan Sertifikat Hak Milik Karna Jual Beli

Seperti yang sudah digambarkan dalam bagan diatas maka langkah – langkah untuk membuat sertifikat hak milik karena jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Pertama pemohon masuk ke loket untuk melakukan pembayaran administrasi namun sebelum melakukan dan membayar admistrasi pemohon diwajibkan untuk membawa semua persyaratan yang diperlukan sesuai dengan permohonan yang akan diajukan. Apabila persyaratan tersebut belum lengkap maka permohonan tersebut tidak dilaksanakan begitupun dengan admistrasinya, jadi diharapkan pemohon melakukan konsultasi terlebih dahulu kepada pihak yang bersangkutan dan mulai melengkapi persyaratan – persyaratannya.
- b. Setelah semua persyaratan lengkap maka apakah perlu pengukuran lapangan atau tidak? Meskipun dalam sertifikat peralihan hak karna jual – beli sudah melalui pengukuran di sertifikat sebelumnya tapi sebaiknya kembali melakukan pengukuran ulang untuk memastikan kebenarannya, ditakutkan ada kesalahan dalam penempatan batas patok ataupun hal – hal yang lainya yang bisa menimbulkan konflik.
- c. Apabila semuanya sudah lengkap dan memerlukan pengukuran kembali maka dari pihak BPN melakukan pengukuran lapangan terhadap bidang tanah yang akan dimohon, yang akan mengukur adalah petugas ukur yang sudah mendapatkan surat tugas. Petugas ukur mempunyai tugas untuk mengkur bidang tanah yang akan dimohon, dan menyajikan gambar manual hasil dari pengukuran bidang tanah yang telah dimohon. Gambar tersebut disajikan dalam gambar ukur yang sudah disediakan BPN. Setelah menjadi gambar maka petugas ukur harus memploting gambar tersebut kedalam peta pendaftaran, poto udara, peta distrik, ataupun peta desa sesuai lokasi dari bidang tersebut berada.
- d. Apabila telah diukur, diploting, dan disajikan dengan berupa gambar manual dalam gambar ukur, maka petugas ukur memberikan hasil gambar tersebut ke bagian grafis untuk digambar secara digital. Dibagian grafis ini gambar hasil ukuran akan dibuat menjadi gambar peta bidang yang akan menjadi dasar dalam pembuatan surat ukur dan pas pengumuman hasil ukuran kepada pemohon, setelah digambarkan peta bidangnya maka peta tersebut diberikan nomor induk bidang supaya tidak ada pemalsuan dalam pembuatan sertifikatnya, dan juga perhitungan luas akan didapatkan ataupun diketahui

apabila peta bidang tersebut sudah dibuat. Di grafis juga menjadi tempat pencetakan buku untuk sertifikat itu sendiri maka risalah tanah dan apapun itu yang akan dilampirkan kedalam sertifikat akan dicetak disini.

- e. Setelah dicetak peta bidang tersebut maka selanjutnya akan diserahkan ke bidang tematik untuk diploting secara digital dan juga manual, dalam ploting manual ploting bidang tanah yang dibuat oleh petugas ukur tersebut belum memiliki nomor induk bidang, maka dengan ploting manual peta bidang yang belum memiliki nomor induk bidang diberikan nomor induk bidangnya sesuai dengan yang tertera dalam lampiran peta bidang yang dibuat di grafis, ploting manual tersebut dilakukan untuk mengecek apakah bidangan tersebut sudah disertifikatkan oleh orang lain atau pun belum karna ditakutkan terjadi sertifikat ganda. Apabila telah diplot secara manual maka langsung diplot secara digital fungsinya sama dengan floting manual sehingga apabila data – data manual hilang maka masih ada data digital.
- f. Apabila peta bidang tersebut sudah diploting maka data dan gambar tersebut diberikan ke Koordinator pengukuran, disini dimaksudkan untuk memeriksa peta bidang tersebut ditakutkan apabila terjadi kesalahan, karna kesalahan itu kemungkinan besar bisa terjadi baik dalam kelebihan atau kekurangan luas. Dikoordinator semua data yang ada diperiksa dan dientry sebagai bukti bahwa peta bidang tersebut sudah diterima koordinator dan diberi paraf, dan selanjutnya akan diberikan kepada kasubsi untuk kembali di entry.
- g. Maka setelah masuk Koordinator langkah selajutnya adalah di periksa oleh kasubsi, hampir sama dengan tugas dari Koordinator, kasubsipun hanya memeriksa peta bidang tersebut takut msih ada kesalahan. Lalu di entry oleh kasubsi kalau data tersebut sudah di acc oleh Kasubsi dan diparaf, untuk selanjutnya akan diserahkan ke Kasi.
- h. Pemeriksaan selajutnya yaitu dilakukan oleh Kasi disini juga hampir sama dengan 2 pemeriksaan sebelumnya, apabila semuanya sudah diperiksa dan sudah tidak ada lagi kesalahan maka lansung ditandatangani sebagai bukti kalau peta bidang tersebut sudah diperiksa oleh Kasi.
- i. Setelah melalui prosedur yang sudah ditentukan panitia langsung melakukan pengecekan lapangan apakah peta bidang tersebut sudah sesuai dengan kenyataannya begitupun batas – batasnya, lalu menunggu pengumuman, surat ukur dan penggabungan Blanko di sertifikat yang sebelumnya.

j. Pembuktian Hak melalui Pengumuman dan Pengesahan

Pengumuman ini dilaksanakan setelah peta bidang tersebut selesai dan tidak ada lagi kesalahan seperti yang dijelaskan di atas dan diumumkan kepada masyarakat sahil ukuran tersebut, dan dibawah ini hal – hal yang yang mesti diperhatikan dalam pengumuman dan masalah – masalah apabila hasil dari peta bidang tidak diterima masyarakat:

1. Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik diadakan pengumuman selama 3 bulan di Kantor Kepala Desa/Kelurahan.
2. Pengumuman meliputi lembar peta bidang – bidang tanah yang merupakan peta dasar pendaftaran dan daftar isian.
3. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir dan tidak ada yang mengajukan keberatan, maka lembar peta bidang – bidang tanah dan daftar isian yang bersangkutan disahkan dengan suatu berita acara.
4. Setelah dilakukan pengesahan peta dasar pendaftaran menjadi peta pendaftaran.
5. Jika selama pengumuman berlangsung ada yang mengajukan keberatan, baik mengenai data fisik yang diumumkan, apabila keberatan tersebut diterima akan diadakan penyesuaian.
6. Apabila keberatan tersebut tidak diterima maka penyelesaiannya secara damai melalui musyawarah dengan pihak – pihak yang berkepentingan.
7. Terhadap keberatan yang tidak dapat diterima dan tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah maka berlaku ketentuan pasal 13 ayat (2), (3), (4) dan (5) baik mengenai data fisik.
8. Apabila keberatan tersebut tidak diajukan ke pengadilan dalam jangka waktu yang sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 12 ayat (2) atau diajukan ke pengadilan tetapi tidak dikenakan sita jaminan, maka data fisik tersebut dilakukan pengesahan dengan dibubuhkan catatan adanya keberatan atau sedang dalam perkara tidak dikenakan sita jaminan dengan symbol kartografi yang sesuai.
9. Setelah diperoleh keputusan mengenai data fisik yang dimaksudkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan, maka diadakan penyesuaian terhadap catatan – catatan yang ada.

- k. Apabila setelah pemunguman maka peta bidang tersebut akan masuk kembali ke grafis dan akan dicetak di dalam Surat Ukur (SU), dan surat ukur ini akan dilampirkan di dalam buku tanah, setelah dicetak maka akan langsung diploting kalau ploting sebelumnya dilakukan di dalam peta apabila setelah dicetak di dalam surat ukur akan plotingnya akan dilakukan didalam sertifikat yang terdahulu dan yang akan dibuat sekarang. Ploting ini biasanya dilakukan apabila dalam seseorang menjual tanahnya hanya sebagian maka pada sertifikatnya akan displit sesuai dengan luasan yang dijualnya maka plotingnya juga harus dilakukan di sertifikat yang awal.
- l. Setelah pencetakan dalam Surat Ukur dan selesai diploting maka surat ukur tersebut akan masuk kembali ke koordinator dan kembali dicatat untuk di entry kembali dan mulai melakukan pemeriksaan dalam ploting dan penggambaran split yang dibuat dalam sertifikat yang awal, setelah semuanya tidak ada kesalahan lagi maka koordinator akan memberikan paraf kalau berkas tersebut sudah masuk dan diperiksa oleh Koordinator dan selanjutnya akan dikasihkan kembali ke kasubsi.
- m. Apabila koordinatonya sudah mengacc berkas tersebut maka berkas kembali masuk ke kasubsi, berkas tersebut kembali akan di entry dan kembali akan melalui pemeriksaan kasubsi, sama seperti tugas koordinator kasubsipun akan memeriksa ploting dan split yang yang dibuat sebelumnya karna apabila terjadi kesalahan dalam splinya maka akan mengambil tanah orang lain dan luasannya tidak akan balance. Setelah berkas tersebut diperiksa maka kasubsi akan memberikan paraf pada berkas tersebut sebagai tanda bukti kalau berkas tersebut sudah diperiksa oleh kasubsi.
- n. Apabila telah pemeriksaan oleh kasubsi maka berkas tersebut akan masuk ke Kasi untuk kembali di entry dan kembali mulai untuk pemeriksaan Kasi, sebenarnya pemeriksaanya pun sama seperti pemeriksaan Koordinator dan Kasubsi, pemeriksaan oleh kasi akan memperkuat kalau Surat Ukur tersebut benar – benar sudah tidak ada lagi kesalahan dan siap untuk dilampirkan dalam sertifikat. Kasi akan memberikan parafnya apabila sudah diperiksa dan surat ukur tersebut akan dilakukan penerbitan sertifikat.
- o. Pembukuan dan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Setelah semua prosedur dilaksanakan maka langkah selanjutnya adalah penerbitan sertifikat, dibawah ini bagaimana proses yang dilakukan dalam penerbitan sertifikat tersebut:

1. Pendaftaran pembukuan hak atas tanah yang tidak disengketakan dipengadilan atau disengketakan di pengadilan tetapi tidak dikenakan sita jaminan, dilaksanakan dengan membuat buku tanahnya berdasarkan catatan penegasan konversi, keputusan pengakuan haknya atau keputusan pemberian hak.
  2. Pembukuan hak – hak atas tanah dilakukan oleh ketua panitia.
  3. Mengenai hak – hak atas tanah yang sudah dibukukan dan diterbitkan sebagai tanda bukti haknya.
  4. Dalam rangkaian kegiatan pendaftaran hak atas tanah Ketua Panitia melaksanakan kegiatan tata usaha pendaftaran tanah yang meliputi:
    - a. Pembuatan daftar isian pendaftaran tanah sistematis;
    - b. Pembuatan daftar tanah;
    - c. Pembuatan daftar nama;
    - d. Pembuatan daftar surat ukur;
    - e. Pembuatan daftar buku tanah;
    - f. Pembuatan sertifikat.
  5. Ketua Panitia menyelenggarakan administrasi pendaftaran tanah tersendiri untuk bidang – bidang tanah yang sudah didaftar secara sistematis termasuk pencatatan peralihan hak, pembebanan hak termasuk pembuatan sertifikat dan pembuatan hukum lainnya selama waktu penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis berlangsung hingga saat penyerahan hasil kegiatan kepala Kantor Pertanahan.
  6. Dalam kegiatan pembukuan hak, penerbitan sertifikat dan pencatatan – pencatatan tidak dapat dilaksanakan sampai saat penyerahan hasil kegiatan, penyelesaiannya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- p. Setelah penerbitan sertifikat selesai, sertifikat tersebut akan masuk Kepala Kantor, dan mulai pemeriksaan dari luasan dan situasi bidang tersebut, apabila sudah sesuai dengan kenyataan dilapangan maka Kepala Kantor akan menandatangani Sertifikat tersebut dan mengesahkan kalau sertifikat tersebut sudah tidak ada kesalahan lagi dan akan diberikan kepada sipemohon. Apabila sertifikat tersebut sudah ditanda tangani Kepala Kantor maka Sertifikat tersebut sudah selesai dengan prosedur pembuatan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

- q. Maka sertifikat tersebut akan masuk kembali ke loket dan dari pihak kantor akan menghubungi sipemohon kalau sertifikatnya sudah bisa dibawa dan sudah sah menjadi hak mutlak dari sipemohon dan memberikan jaminan kalau tanah tersebut tidak akan bisa diganggu – gugat oleh pihak manapun.

## **2. Hal – Hal yang Harus Diperhatikan dalam Proses Permohonan Sertifikat**

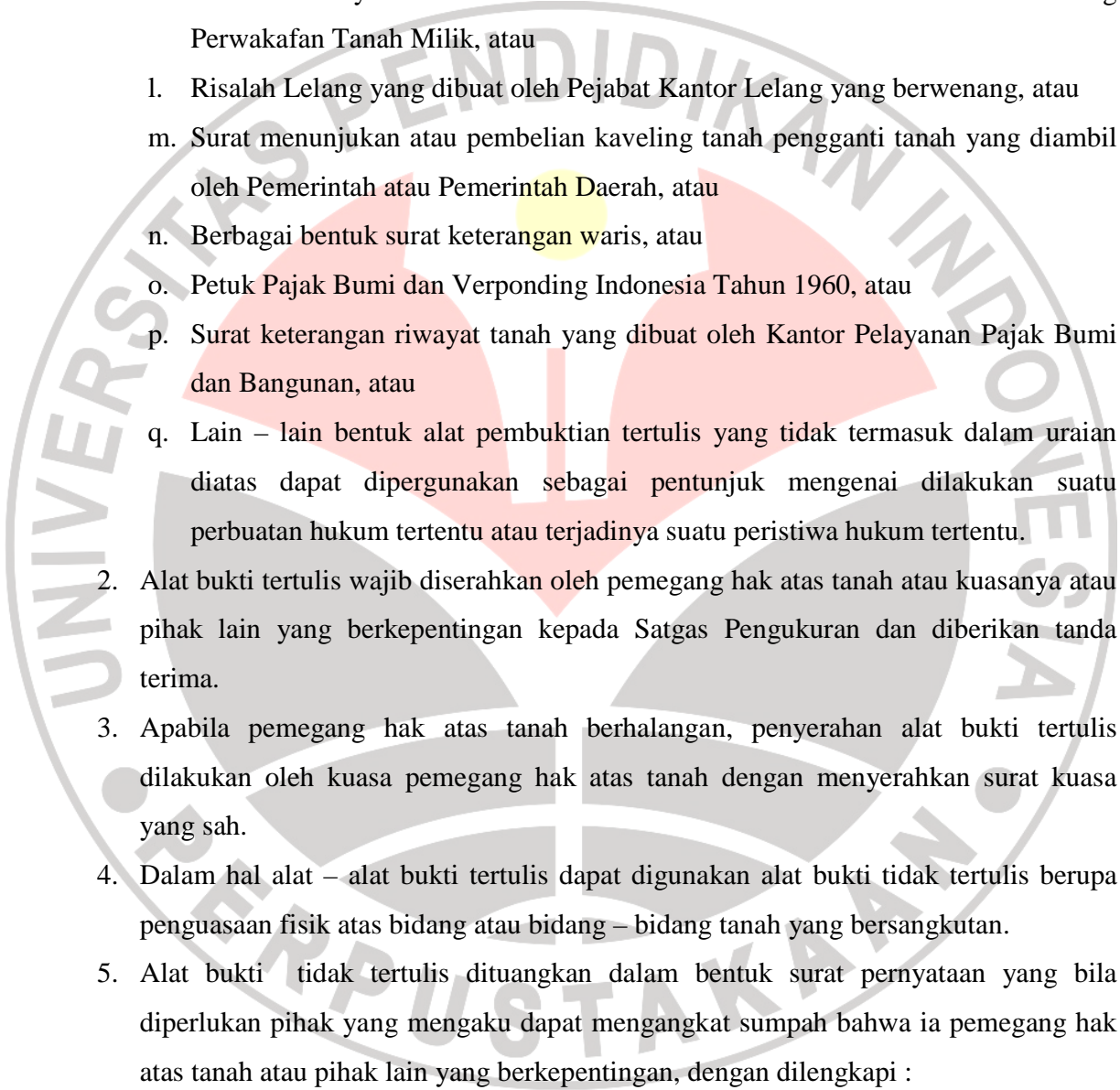
Dalam proses pengumpulan data untuk pembuatan sertifikat ada hal – hal yang harus diperhatikan pemohon. Hal – hal ini dilakukan untuk meminimalkan kesalahan dalam hasil ukuran lapangan ataupun hal – hal yang berhubungan dengan tanah yang akan disertifikatkan, sehingga di bawah ini merupakan hal – hal yang mesti benar – benar diperhatikan, yaitu:

- a. Penunjukan Batas, Pemasangan Tanda Batas, dan Penetapan Batas Bidang Tanah, terdiri dari :
  1. Pemegang hak atas tanah atau kuasanya dan pihak lain yang berkepentingan diwajibkan menunjukan batas dan memasang tanda – tanda batas bidang tanahnya, dengan ketentuan:
    - a. Penunjukan batas dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang dibuktikan secara tertulis sesuai batas bidang tanah yang dikuasai.
    - b. Penetapan batas dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dengan pihak lain yang berkepentingan dari tanah yang letaknya berbatasan.
    - c. Jika pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan tidak tersedia menunjukkan batas dan memasang tanda – tanda batas bidang tanahnya, atau jika pada waktu yang telah ditentukan para pihak atau kuasanya tidak hadir, maka penetapan tanda – tanda batas dan penetapan batas bidang tanahnya untuk sementara dilakukan oleh Satgas Pengukuran dan Pemetaan berdasarkan batas – batas yang menurut kenyataan fisik merupakan batas – batas bidang – bidang tanah yang bersangkutan.
    - d. Untuk setiap sudut batas atau garis – garis batas yang ditandai dengan tanda batas yang permanen tidak perlu dipasang tanda batas.

- e. Untuk setiap sudut batas atau garis batas yang tidak jelas, tanda batas bidang tanahnya wajib dipasang setelah adanya kesepakatan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan
2. Untuk tanah Negara penetapan tanda batas bidang tanahnya dilakukan oleh Satgas Pengukuran dan Pemetaan dengan memperhatikan garis sempadan jalan atas tanah atau kuasanya atau pihak lainnya yang berkepentingan.
- b. Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah, terdiri dari :
  1. Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda – tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
  2. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah diikatkan pada titik dasar teknik dan benda tetap yang ada pada peta dasar pendaftaran.
  3. Pengukuran bidang tanah yang batas – batasnya disengketakan sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 21 ayat 3 dilakukan dengan member symbol kartografis pada peta yang bersangkutan bahwa bidang tanah tersebut dalam sengketa.
  4. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dapat dilakukan oleh pihak ketiga, pelaksanaannya tanpa mengangkat sumpah.
  5. Dalam hal pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan oleh pihak ketiga, maka penetapan batas tanah dilakukan oleh Satgas Pengukuran.
  6. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dapat dilakukan dengan cara terestis atau fotogrametris.
  7. Identifikasi dan pemetaan bidang tanah secara fotogrametris dilakukan untuk bidang – bidang tanah yang batas – batasnya dapat diidentifikasi pada peta foto atau peta garis.
  8. Hasil pengukuran batas bidang tanah yang dilaksanakan secara terestis dituangkan pada lembar gambar ukur, formulir dan ukur dan dihitung pada formulir hitungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  9. Hasil identifikasi batas bidang tanah yang dilaksanakan secara fotogrametris dipetakan ke peta dasar pendaftaran yang bersangkutan.
  10. Setelah bidang – bidang tanah selesai diukur dan dipetakan pada peta dasar pendaftaran, maka dilakukan pemberian nomor secara berurutan dimulai dengan nomor yang paling rendah pada lembar peta yang bersangkutan.



11. Pemberian nomor bidang tanah dapat dimulai dengan bidang tanah yang terletak pada pojok kiri atas peta lembar pertama ke arah kanan sampai pada bidang tanah yang terletak pada pojok kanan, bersiku – keluaq kebawah ke arah kiri sedemikian sampai pada bidang tanah terakhir dan dilanjutkan pada peta lembar kedua dengan cara seperti pada peta lembar pertama dan seterusnya.
  12. Salin pemberian nomor bidang tanah pada peta dasar pendaftaran juga dibuat symbol – symbol kartografi.
- c. Penyelidikan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah, terdiri dari:
1. Alat bukti tertulis sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 16 dapat berupa:
    - a. *Grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S. 1843 – 27), yang dibubuhkan catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonvesi menjadi Hak Milik, atau
    - b. *Grosse* akta hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S. 1843 – 27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 10/1961) di daerah yang bersangkutan, atau
    - c. Surat tanda bukti Hak Milik dan Grant Sultan yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
    - d. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
    - e. Sertifikat hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Wakaf, yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah yang bersangkutan, atau
    - f. Sertifikat hak atas tanah dan wakaf, yang diterbitkan berdasarkan PP 10/1961 yang dilengkapi dengan gambar situasi, atau
    - g. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan ketentuan Pasal 17 PP 10/1961 (“sertifikat sementara”), atau
    - h. Surat keputusan pemberian hak atas tanah dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau

- 
- i. Akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/Kelurahan, atau
  - j. Akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, atau
  - k. Akta Ikrar Wakaf/Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dimulai dilaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik, atau
  - l. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Kantor Lelang yang berwenang, atau
  - m. Surat menunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
  - n. Berbagai bentuk surat keterangan waris, atau
  - o. Petuk Pajak Bumi dan Verponding Indonesia Tahun 1960, atau
  - p. Surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau
  - q. Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis yang tidak termasuk dalam uraian diatas dapat dipergunakan sebagai petunjuk mengenai dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu atau terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu.
2. Alat bukti tertulis wajib diserahkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Satgas Pengukuran dan diberikan tanda terima.
  3. Apabila pemegang hak atas tanah berhalangan, penyerahan alat bukti tertulis dilakukan oleh kuasa pemegang hak atas tanah dengan menyerahkan surat kuasa yang sah.
  4. Dalam hal alat – alat bukti tertulis dapat digunakan alat bukti tidak tertulis berupa penguasaan fisik atas bidang atau bidang – bidang tanah yang bersangkutan.
  5. Alat bukti tidak tertulis dituangkan dalam bentuk surat pernyataan yang bila diperlukan pihak yang mengaku dapat mengangkat sumpah bahwa ia pemegang hak atas tanah atau pihak lain yang berkepentingan, dengan dilengkapi :
    - a. Kesaksian dari Kepala Desa/Kelurahan setempat yang dituangkan dalam daftar isian 201;

- b. Kesaksian 2 orang saksi yang dapat dipercaya misalnya: Ketua Adat setempat, penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan yang bersangkutan.
6. Surat pernyataan tersebut berisikan :
    - a. Bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasaidan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
    - b. Bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;
    - c. Bahwa tanahnya sedang/tidak dijadikan jaminan hutang;
    - d. Bahwa tanahnya bukan merupakan harta warisan yang belum dibagi;
    - e. Bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
  7. Apabila pemegang hak atas tanah atau kuasanya tidak berada dilokasi maka panitia berusaha menghubungiya atau apabila tidak berhasil maka tanahnya dicatat sebagai tanah tidak dikenal.

### **3. Syarat – syarat yang Harus Dipenuhi Untuk Permohonan Hak Karena Jual Beli**

Dalam pembuatan permohonan Sertifikat Peralihan Hak karena Jual Beli ada 2 syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan kepastian hak dan hukum atas tanah, yaitu

- a. Syarat Permohonan Pengukuran;
- b. Syarat Permohonan Hak Karena Jual Beli

Maka dalam melakukan permohonan tersebut, si pemohon harus melengkapi semua berkas yang diperlukan untuk menunjang prosedur dalam pembuatan Sertifikat Peralihan Hak Karena Jual – beli, dan berkas – berkas yang diperlukan diantaranya yaitu:

- a. Syarat Permohonan Pengukuran
  1. Mengisi blanko permohonan (Pengukuran Form disediakan).

2. Foto copy surat penguasaan fisik bidang tanah (dapat berupa Girik/Kohir/Letter C/ atau PPAT atau sertifikat atau surat keterangan waris atau izin menggarap atau keterangan tanah garapan, pelepasan hak dan lainnya).
3. Foto copy identitas pemohon.
4. Surat kuasa penunjukan batas (bila diurus pihak lain bermaterai Rp. 6000,- dan foto copy KTP pemberi kuasa, Form disediakan).
5. Surat pernyataan tanda – tanda batas telah terpasang (Form disediakan).
6. Foto Copy Site Plan (khusus perusahaan pembangunan perumahan/pengembangan).
7. Membayar biaya sesuai ketentuan.

b. Syarat Permohonan Hak Karena Jual Beli

1. Mengisi blanko permohonan (Form disediakan).
2. Sertifikat Tanah asli.
3. Akta asli jual beli/Tukar Menukar/Hibah/pemasukan kedalam perusahaan (Inbreg)/Akta pembagian Hak Bersama.
4. Foto copy KTP pemohon atau Akta pendirian perusahaan.
5. Surat kuasa (bila diurus pihak ketiga disertai foto copy KTP pemberi kuasa/bermaterai).
6. Surat pernyataan tidak memiliki tanah melebihi batas maksimum.
7. Foto copy lunas BPHTB dan PPH dilegalisir kantor pajak (Apabila melebihi Rp. 20.000.000,-).
8. Foto copy lunas PBB tahun berjalan.
9. Asli Sertifikat Hak Tanggungan (jika dibebani Hak Tanggungan).
10. Membayar biaya sesuai ketentuan.

#### 4. Kendala Dalam Pelaksanaan di Lapangan

Kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik, sesuai dengan anggaran dasar bahwa pelaksanaan Proyek Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung masih dipenuhi kendala yang diklasifikasikan menjadi dua yaitu:

a. Kendala Non Teknis.

1. Masih adanya anggapan bahwa dengan memiliki segel pethok dan SPPT merupakan bukti kepemilikan tanah.

Di lokasi Kabupaten Bandung masih banyak masyarakat mempunyai anggapan bahwa hanya dengan memiliki segel pethuk D dan SPPT bukti kepemilikan tanah sudah cukup kuat. Mereka masih belum sadar tentang arti pentingnya sertipikat sebagai kekuatan hukum sehingga masih banyak dari masyarakat memilih tidak ikut sebagai peserta penyuluhan yang diadakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, dan meskipun mereka sudah mengikuti penyuluhan dan perangkat desa juga telah melakukan pendekatan-pendekatan. Untuk mengatasi kendala tersebut, aparat pertanahan harus memperbanyak frekuensi penyuluhan di daerah dan aparat desa harus lebih banyak melakukan pendekatan-pendekatan untuk menyadarkan tentang pentingnya sertipikat untuk kepastian hukum hak atas tanahnya.

2. Masih adanya pandangan negatif tentang pelaksanaan proyek-proyek pendaftaran tanah.

Sebagian besar masyarakat masih beranggapan negatif tentang pelaksanaan proyek-proyek pendaftaran tanah, ini disebabkan pada tahun-tahun yang lalu sering terjadi ada tawaran proyek pendaftaran tanah oleh kepala desa, tetapi setelah biaya mereka bayar dan jangka waktu yang dijanjikan habis, kepala desa hanya memberikan salinan letter C. pandangan negatif masyarakat sampai sekarang masih melekat pada pikiran mereka sehingga saat ditawarkan ikut proyek nasional banyak masyarakat yang ragu. Kendala ini dapat diatasi dengan adanya keinginan yang sungguh-sungguh dari aparat terkait dengan pelaksanaan Proyek Nasional tentang pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dengan bekerja sesuai pedoman yang ada. Karena dengan keberhasilan proyek nasional ini sedikit banyak akan menghapus pandangan negatif tentang proyek-proyek pendaftaran tanah.

3. Masih ada anggapan bahwa tidak perlu repot-repot mendaftarkan tanah.

Tingkat pendidikan para penduduk desa yang beragam menjadikan sulitnya memberikan penyuluhan, terlebih lagi mayoritas dari penduduk/warga Kabupaten Bandung hanyalah memiliki tingkat pendidikan yang rendah bahkan tidak jarang penduduk yang lebih senang langsung mencari pekerjaan ketika beranjak remaja dari pada repot-repot untuk bersekolah. Hal ini kembali menjadi problem bagi tim pemberi penyuluhan kepada warga sekitar bahwa

pentingnya memiliki suatu tanda bukti yang sah akan tanah yang mereka miliki. Karna pendidikan yang rendah itulah masyarakat memiliki anggapan bahwa tidak perlu repot-repot untuk mendaftarkan tanah karena mereka selalu menempati tanah tersebut.

b. Kendala Teknis.

1. Terjadi perdebatan pendapat yang alot antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang bersebelahan mengenai batas-batas tanah yang ditunjuk oleh masing-masing pihak.

Di dalam melakukan pengukuran tanah yang dilakukan oleh petugas ukur yang juga dihadiri oleh semua pihak yang bersangkutan termasuk pihak yang melakukan permohonan, para pihak yang mempunyai tanah yang bersebelahan dengan tanah yang dimohonkan dan juga para pejabat desa atau kelurahan setempat sering kali dijumpai permasalahan yang sulit ditempatkan. Seringnya permasalahan tersebut selalu diperdebatkan anantara pihak pemohon dengan pemilik tanah yang bersebelahan, jika para pihak mampu menyelesaikan dengan hati dingin dan lebih mengedepankan kekeluargaan maka biasanya masalah akan segera terselesaikan. Namun biasanya jika para pihak yang bersengketa tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan dengan kekeluargaan biasanya masalah tidak hanya sampai di lokasi saja bahkan bisa sampai ke tingkat Pengadilan Negeri ataupun Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang. Berdasarkan pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 ayat (1) yang berbunyi : *Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dialukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Dan ayat (5) yang berbunyi : Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.*

Dengan demikian walaupun dalam pelaksanaan penentuan penetapan batas-batas bidang tanah yang terkait tidak didapat kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan maka dapat ditetapkan batas-batas sementara, kedua pihak tersebut diminta untuk menyelesaikan permasalahan mereka dengan cara kekeluargaan yaitu

dengan cara musyawarah mencapai mufakat. Jika sudah terdapat kesepakatan kemudian diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan. Untuk itu pejabat terkait dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung harus selalu berhati-hati dan bersabar didalam menuangkan batas – batas bidang tanah karna harus berdasar pada kesepakatan yang di dapat antara pemegang hak atas tanah terkait dengan pemilik tanah yang berbatasan.

2. Pemilik tanah tidak berada di tempat ketika diadakan pengukuran Pada waktu panitia A datang ke lapangan/lokasi ternyata pemilik tanah tidak ada ditempat ini akan mengganggu kerja dari panitia A dengan terganggunya kerja panitia A tersebut maka proses juga akan terganggu dan target yang sudah ditetapkan tidak akan tercapai.

Padahal berdasarkan pasal 17 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi :  
*penetapan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah*

*yang bersangkutan.* Dengan demikian pemegang hak atas tanah yang bersangkutan berkewajiban untuk hadir dalam penetapan tanda-tanda batas tanahnya guna kepentingan data fisik dalam pembuatan peta dasar. Kendala ini dapat diatasi atau diminimalisir dengan cara mengoptimalkan fungsi penyuluhan. Bagi para pemilik tanah yang tidak berada ditempat dihubungi dan dijelaskan

seperlunya mengenai adanya proyek adjudikasi tersebut. Apabila pemilik tanah tersebut tetap tidak dapat hadir maka bisa ditempuh dengan jalan memberikan kuasa kepada orang lain dengan surat kuasa yang sah.

3. Alat bukti kepemilikan tidak lengkap.

Pada waktu panitia A mengadakan pengumpulan data-data yuridis tanah masih dijumpai alat bukti yang tidak lengkap. Kendala ini akan sangat mengganggu dalam penentuan status hukum tanah yang akan dijadikan alas untuk pemberian hak. Persyaratan yang harus dipenuhi antara lain :

- a. Surat permohonan (ditanda tangani pemohon/kuasanya); atau
- b. Surat kuasa bermaterai cukup (jika dikuasakan); atau
- c. Identitas para pihak (foto copy dileglisir pihak yang berwenang); atau

d. Bukti tertulis :

- 1) Petuk D/ foto copy letter C (dilegalisir pejabat yang berwenang) dan atau segel atau Akta PPAT;
- 2) Bukti Pelunasan SSB-BPHTB (disahkan pejabat yang berwenang);
- 3) Bukti pelunasan SSB-PPH (yang dipersyaratkan);
- 4) SPPT-PBB tahun berjalan (Foto copy yang dilegalisir);
- 5) Bukti lain (jika bukti asli tidak ada) disertai pernyataan yang bersangkutan meliputi:
  - a. Pernyataan penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun terus menerus;
  - b. Keterangan Kades/Lurah disaksikan 2 (dua) orang yang membenarkan penguasaan tanah tersebut;
  - c. Pernyataan batas dan luas tanah (bermaterai cukup).

Kendala ini dapat di atasi dengan mengoptimalkan fungsi penyuluhan dimana dijelaskan hal-hal yang harus diserahkan atau disiapkan oleh penguasa tanah pada waktu satgas yuridis datang beserta akibat hukumnya jika bukti-bukti tersebut tidak lengkap.