

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Standar pelayanan di Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, menyebutkan :

Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan merupakan pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Standar pelayanan ada karena karena amanat dari Undang-Undang No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Pasal 3 Undang-Undang No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, menyebutkan:

Tujuan undang-undang tentang pelayanan publik adalah:

- a. terwujudnya batasan dan hubungan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, kewajiban, dan kewenangan seluruh pihak yang terkait dengan penyelenggaraan pelayanan publik;
- b. terwujudnya sistem penyelenggaraan pelayanan publik yang layak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan dan korporasi yang baik;
- c. terpenuhinya penyelenggaraan pelayanan publik sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
- d. terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan publik.

Dari ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik di atas, khususnya huruf (b) tujuan dari undang-undang pelayanan publik ini adalah terwujudnya sistem penyelenggaraan pelayanan publik yang layak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Pelayanan publik pada dasarnya menyangkut aspek kehidupan yang sangat luas. Dalam kehidupan bernegara, maka pemerintah memiliki fungsi memberikan berbagai pelayanan publik yang diperlukan oleh masyarakat, mulai dari pelayanan dalam bentuk pengaturan atau pun pelayanan-pelayanan lain dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang pendidikan, kesehatan, utilitas, dan lainnya.

Berdasarkan Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara No.63 Tahun 2003, prinsip Pelayanan Publik terdiri dari 10 dimensi, yaitu :

1. Kesederhanaan

Prosedur pelayanan publik tidak berbelit-belit, mudah dipahami, dan mudah dilaksanakan.

2. Kejelasan

Persyaratan teknis dan administratif pelayanan publik;Unit kerja/ pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab dalam memberikan pelayanan Rincian biaya pelayanan publik dan tatacara pembayaran.

3. Kepastian Waktu

Pelaksanaan pelayanan publik dapat diselesaikan dalam kurun waktu yang telah ditentukan

4. Akurasi

Produk pelayanan publik diterima dengan benar, tepat, dan sah.

5. Keamanan

Proses dan produk pelayanan publik memberikan rasa aman dan kepastian hukum.

6. Tanggung jawab

Pimpinan penyelenggara pelayanan publik atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab atas penyelenggaraan pelayanan dan penyelesaian keluhan/ persoalan dalam pelaksanaan pelayanan publik.

7. Kelengkapan Sarana dan Prasarana

Tersedianya sarana dan prasarana kerja, peralatan kerja dan pendukung lainnya yang memadai termasuk penyediaan sarana teknologi telekomunikasi dan informatika (telematika).

8. Kemudahan Akses

Tempat dan lokasi serta sarana pelayanan yang memadai, mudah dijangkau oleh masyarakat, dan dapat memanfaatkan teknologi telekomunikasi dan informatika.

9. Kedisiplinan, Kesopanan dan Keramahan

Pemberi pelayanan harus bersikap disiplin, sopan dan santun, ramah, serta memberikan pelayanan dengan ihklas.

10. Kenyamanan

Lingkungan pelayanan harus tertib, teratur, disediakan ruang tunggu yang nyaman, bersih, rapi, lingkungan yang indah dan sehat serta dilengkapi dengan fasilitas pendukung pelayanan, seperti parkir, toilet, tempat ibadah dan lain- lain.

Secara sederhana implementasi bisa diartikan pelaksanaan atau penerapan.

Kata implementasi bermuara pada aktivitas, adanya aksi, tindakan, atau mekanisme suatu sistem. Ungkapan mekanisme mengandung arti bahwa implementasi bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan

dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan. Oleh karena itu, implementasi tidak berdiri sendiri tetapi dipengaruhi oleh obyek berikutnya yaitu kurikulum.

Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Kode Etik Pelayanan Publik Dan Penyelenggara Pelayanan Publik Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, menyebutkan:

“Standar Pelayanan adalah tolak ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas pelayanan sebagai kewajiban dan janji Penyelenggara kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas cepat, mudah, terjangkau dan terukur.”

Masyarakat pada umumnya beranggapan bahwa pelayanan di bidang pertanahan masih terlalu sulit dan berbelit-belit dalam prosedur, lamanya waktu pemrosesan serta biaya yang tinggi. Penyebabnya bisa dikarenakan pelayanan kantor pertanahan yang kurang optimal.

Hal tersebut di atas menunjukkan adanya tuntutan masyarakat akan perlunya keterbukaan dalam pelaksanaan tugas, prosedur pembayaran yang sederhana, kepastian waktu dan biaya yang harus dibayar oleh masyarakat dalam penyelesaian urusan hak atas tanahnya, serta berbagai kemudahan dalam pelayanan maupun perlindungan hak-hak dan kepentingan masyarakat.¹

Kasus pertanahan yang sekatrag menjadi soroton masyarakat di lingkungan Badan pertanahan Nasional, adalah mengenai standar pelayanan BPN.

¹ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/27556/4/Chapter%20I.pdf> , diunduh pada 4 oktober

BPN di nilai tidak mampu melaksanakan tugas dan kewajibannya secara cepat, sederhana dan biaya ringan seperti yang diharapkan oleh masyarakat.

Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.²

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu dan untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan mewujudkan cita-cita Negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu Bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Badan Pertanahan Nasional di bentuk berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. pengertian BPN RI di sebutkan secara terperinci, yakni : Lembaga Pemerintah non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.

BPN adalah lembaga yang memiliki kewajiban untuk memberikan layanan publik di bidang pertanahan, sesuai dengan amanat UUPA. Setelah keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria,

² Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

maka banyak perubahan yang terjadi dalam ketentuan hak-hak atas tanah. Salah satunya adalah diadakan konversi hak atas tanah oleh pemerintah. Adapun yang dimaksud dengan konversi adalah Penyesuaian Hak-Hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu: Hak-Hak tanah menurut kitab undang-undang Hukum Perdata Barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA.

Adapun istilah 'konversi' menurut Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama ialah pengalihan, perubahan (*omzetting*) dari suatu hak tertentu kepada suatu hak lain.³

Menjadi pokok dilaksanakannya konversi dalam Hukum Agraria Nasional, adalah dimana hak-hak atas tanah yang dikenal sebelum berlakunya UUPA tidak sesuai dengan jiwa falsafah Negara Pancasila dan UUD 1945 . Hukum Agraria kolonial bersifat dualistis, dimana disamping berlakunya peraturan yang berasal dari Hukum Agraria Adat berlaku pula Hukum Agraria yang berdasarkan Hukum perdata barat, dengan demikian terdapat tanah – tanah dengan hak-hak Barat dan tanah – tanah hak adat Indonesia.

Hak-Hak atas tanah yang dikonversikan itu bukan saja hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum perdata barat saja tetapi juga hak-hak atas tanah yang dikenal dalam hukum adat seperti ganggam bauntuak, bengkok, gogolan dan sebagainya. Hak-hak ini dikonversikan, karena tidak sesuai dengan jiwa Hukum Agraria Nasional, yaitu karena sifatnya yang feodalis.

Di dalam uraian di atas telah dijelaskan bahwa sebelum berlakunya UUPA ada 2 sistem hukum yang mengatur masalah tanah yaitu sistem menurut KUH Perdata dan Hukum Adat, semenjak berlakunya UUPA tanggal 24-9-1960 kedua

³ Sudargo Gautama, Masalah Agraria, (Bandung: Alumni, 1973), hlm. 31

sistem hukum tersebut tidak diberlakukan lagi dan terhadap yang pernah di timbulkan oleh kedua sistem hukum tersebut di konversi ke dalam hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA. Untuk jelasnya akan diuraikan dibawah ini:

Konversi atas tanah-tanah yang tunduk pada ex KUH Perdata, Pasal I ketentuan konversi menyebutkan:

1. Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
2. Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1) yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas.
3. Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum, yang tidak di tunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.
4. Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal dan hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-Undang itu menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa

waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut diatas,tetapi selama-lamanya 20 tahun.

5. Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
6. Hak-hak hipotik, servitut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membenahi hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) ayat (3) pasal ini, sedangkan hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-Undang ini.

Dari ketentuan pasal ini dapat disimpulkan bahwa hak eigendom itu dapat di konversi kedalam 3 kemungkinan:

1. Hak eigendom dapat dikonversi menjadi hak milik.
2. Hak eigendom di konversi menjadi hak guna bangunan.
3. Hak eigendom di konversikan menjadi hak pakai.

Masih banyaknya masyarakat yang belum paham tentang konversi hak atas tanah ini menimbulkan berbagai permasalahan-permasalahan ditengah-tengah masyarakat. Misalnya : bagaimanakah cara mengkonversikan hak-hak atas tanah tersebut. Berdasarkan hal inilah, maka penulis tertarik membahas tentang :
Konversi Hak Atas Tanah Di Indonesia Menurut UU No.5 Tahun 1960.

Pengertian konversi dalam tulisan ini adalah konversi mengenai hak-hak atas tanah sebagai mana dimaksudkan oleh pakar Hukum Agraria Bapak Prof.

DR.AP Perlindungan SH. Bahwa konversi adalah:”Penyesuaian Hak-Hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu: Hak-Hak tanah menurut kitab undang-undang Hukum Perdata Barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA)

Dari istilah konversi tersebut diatas, dalam Hukum Agraria dimaksudkan adalah penyesuaian, peralihan atau perubahan dari hak-hak atas tanah menurut sistem lama yakni hak-hak atas tanah yang pernah tunduk pada ketentuan KUH Perdata atau pun hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat kepada hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA.

Dasar Hukum pelaksanaan konversi terdapat pada bagian kedua UUPA terdiri dari :

Ketentuan konversi bagi tanah yang tunduk pada KUH Perdata diatur dalam pasal I, III, IV, V, mengenai ketentuan pelaksanaannya dituangkan kedalam beberapa peraturan perundangan antara lain :

- a. Peraturan Menteri Agraria No.2 tahun 1960 tentang pelaksanaan beberapa ketentuan UUPA
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1970 tentang penyelesaian konversi hak-hak barat menjadi hak guna bangunan dan hak guna usaha.
- c. Keppres No. 32 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat.

- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1979 tentang ketentuan – ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak atas tanah asal konversi hak barat .

Sedangkan konversi hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat diatur dalam pasal II, VI dan VII, ketentuan konversi dengan peraturan pelaksanaannya antara lain :

- a. Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960 tentang pelaksanaan konversi dan pendaftaran bekas hak Indonesia atas tanah
- b. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962 tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah.
- c. Surat keputusan Mentri Dalam Negri no. Sk.26 / DDA / 1970 tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah.

Tujuan dari konversi hak-hak atas tanah tidak lepas dari tujuan yang hendak dicapai UUPA yakni unifikasi dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dan terciptanya kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat. Secara lebih khusus konversi bertujuan untuk mengadakan unifikasi hak-hak atas tanah, sehingga kelak tidak ada lagi hak-hak atas tanah produk Hukum yang lama yakni Hak-hak atas tanah yang tunduk pada KUH perdata yang lebih mengutamakan kepentingan individu maupun hak-hak atas tanah menurut Hukum adat dengan keanekaragamannya itu.

Berdasarkan isu yang beredar di masyarakat, pensertifikatan tanah di BPN bisa sampai memakan waktu 6 sampai 12 bulan, apakah hal ini sesuai dengan standar pelayanan BPN. Permasalahan pelayanan publik dalam sertifikasi tanah merupakan salah satu permasalahan pokok bagi kinerja institusi. Agar tidak mendapat sorotan yang lebih jauh di era reformasi ini maka kinerja pelayanan pada Kantor Pertanahan harus segera diperbaiki.

Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, menyebutkan:

Ruang lingkup pengaturan peraturan ini meliputi:

- a. kelompok dan jenis pelayanan;
- b. persyaratan;
- c. biaya;
- d. waktu;
- e. prosedur ; dan
- f. pelaporan.

Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan di atas poin yang paling penting dan menjadi permasalahan terkait pelayanan publik adalah permasalahan pada huruf (c) dan (d), yakni permasalahan biaya dan waktu.

Terkait dengan Biaya yang di tetapkan dalam SPOP BPN, di ataur dalam Pasal 7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan:

Biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Biaya keseluruhan diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Terkait dengan waktu pelayanan diatur dalam Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang menyebutkan:

1. Waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan.
2. Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jangka waktu paling lama untuk penyelesaian masing-masing jenis pelayanan pertanahan yang dihitung berdasar hari kerja.
3. Untuk pelaksanaan pelayanan lebih dari satu jenis pelayanan, jangka waktu adalah penjumlahan secara kumulatif waktu yang diperlukan untuk masing-masing jenis pelayanan.
4. Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran peraturan ini.
5. Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak berlaku bagi permohonan pelayanan pertanahan yang di dalam prosesnya diketahui terdapat sengketa, konflik, perkara, atau masalah hukum lainnya dan berkasnya dapat dikembalikan kepada pemohon.
6. Proses penyelesaian layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berbagai keluhan masyarakat terus mewarnai penyelenggaraan pelayanan di bidang pertanahan. Rasa enggan dan gambaran negatif masih dirasakan masyarakat jika harus berurusan dengan Kantor Pertanahan. Ketidakpastian waktu dan biaya sering dikeluhkan masyarakat, hal ini karena belum ditaatinya standar waktu dan biaya yang telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Berdasarkan lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan untuk hak milik perorangan waktu penerbitan sertifikat dalam konversi hak atas tanah dari petuk menjadi sertifikat hak milik membutuhkan waktu 98 (sembilan puluh delapan) hari. Pada kenyataannya

membutuhkan waktu selama 6 (enam) bulan hingga 1 (satu) tahun lamanya. Hal tersebut dibuktikan dengan hasil pra survey peneliti di Kota Malang, Dari hasil pra survey yang dilakukan oleh peneliti dengan Notaris, diperoleh data sebagai berikut:⁴

“ untuk pengurusan konversi pensertifikatan tanah secara sporadik biasanya memakan waktu 6 bulan sampai dengan 1 tahun. Namun jika ingin lebih cepat ada jalur pelayanan cepat namun dengan tambahan biaya.”

Dari hasil pra survey di atas dapat disimpulkan untuk pengurusan konversi pensertifikatan tanah secara sporadik biasanya memakan waktu 6 bulan sampai dengan 1 tahun, Namun ada jalur pelayanan cepat dengan tambahan biaya.

Mengenai hal-hal tersebut di atas terdapat pertentangan antara *das sollen* dan *das sein*. *Dos sollen*, yakni mengenai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, terkait pelayanan konversi hak hanya membutuhkan waktu sampai dengan 98 (sembilan puluh delapan) hari. *Das sein* dalam penelitian ini adalah pelayanan BPN masih dirasa masih sangat kurang dalam melaksanakan kewajibannya dalam pelayanan publik, BPN dalam menjalankan tugasnya tidak sesuai dengan standar pelayanan, sehingga BPN tidak mampu memberikan pelayanan yang cepat sederhana dan biaya ringan seperti yang diharapkan masyarakat.

Berdasarkan latar belakang di atas terdapat penyimpangan antara *dos sollen* mengenai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, terkait pelayanan konversi hak hanya membutuhkan waktu sampai dengan 98

⁴ Interview dengan Notaris “X” Kota Malang, Pada 15 Januari 2013

(sembilan puluh delapan) hari maka mendorong penulis untuk melakukan penelitian dan *das sein* pelayanan BPN masih dirasa masih sangat kurang dalam melaksanakan kewajibannya dalam pelayanan publik, BPN dalam menjalankan tugasnya tidak sesuai dengan standar pelayanan, sehingga BPN tidak mampu memberikan pelayanan yang cepat sederhana dan biaya ringan seperti yang diharapkan masyarakat maka mendorong penulis untuk dikaji lebih mendalam. Berdasarkan hal tersebut bentuk skripsi yang berjudul **“Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Terkait Biaya dan Waktu dalam Pelayanan Konversi Hak atas Tanah untuk Peningkatan Pelayanan Publik . (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Malang)”**

B. Rumusan Masalah

1. Faktor-faktor apa saja yang menghambat dan mendukung Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan terkait biaya dan waktu dalam pelayanan konversi hak atas tanah?
2. Apa upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Malang untuk menangani hambatan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Faktor-factoryang menghambat dan mendukung implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan terkait biaya dan waktu dalam pelayanan konversi hak atas tanah.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Malang untuk menangani hambatan tersebut.

D. Manfaat Penulisan

1. Manfaat teoritis : Bagi peneliti hasil penelitian ini nantinya akan ditujukan untuk mengembangkan ilmu hukum pada umumnya dan pengembangan ilmu hukum Administrasi negara.

2. Manfaat Praktis

Bagi peneliti, hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan untuk menambah wawasan, yaitu mengenai pelayanan publik..

Bagi BPN, hasil penelitian ini diharapkan akan dapat menjadi landasan untuk meningkatkan dan memperbaiki kualitas kerja dan pengembangan kemampuan diri untuk lebih cermat dalam melakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Bagi masyarakat, Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan wacana guna masukan informasi bagi masyarakat agar mereka mengetahui dan mengerti bahwa setiap pendaftaran tanah masyarakat berhak atas pelayan yang cepat sederhana dan biaya ringan.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan meliputi lima bagian:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini diuraikan berbagai aspek-aspek hukum yang terdapat dalam judul penelitian.

BAB III : METODELOGI PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan Jenis Penelitian, Metode Pendekatan, Lokasi Penelitian, Jenis Data, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Populasi dan Sampel dan Teknik Analisis Data

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan data-data yang telah diperoleh kemudian dianalisis dengan peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan asas-asas.

BAB V : PENUTUP

Berisi kesimpulan atas pembahasan dan saran-saran terkait Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Terkait Biaya dan Waktu dalam Pelayanan Konversi Hak atas Tanah untuk Peningkatan Pelayanan Publik . (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Malang).

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Implementasi

Mengenai Implementasi Nurdin Usman mengemukakan pengertian Implementasi Secara sederhana implementasi bisa diartikan pelaksanaan atau penerapan. Implementasi juga dapat diartikan evaluasi. Implementasi adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan.⁵

Implementasi disebut juga dengan pelaksanaan. Menurut kamus bahasa Indonesia pengertian pelaksanaan adalah hal, cara atau hasil kerja melaksanakan.⁶

B. Pengertian Standar Pelayanan

Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, menyebutkan :

Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan merupakan pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pengertian standar dapat ditelusuti melalui Kamus Besar Bahasa Inonesia adalah (1) ukuran tertentu yg dipakai sabagai patokan; (2) Dan sesuatu yg dianggap tetap nilainya sehingga dapat dipakai sebagai ukuran nilai.⁷

Pengertian pelayanan menurut KBBI adalah (1) perihal atau cara melayani: contoh: selama ini tamu hotel itu tidak mendapat yang semestinya.⁸

⁵Usman, Nurdin, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*. (Yogyakarta: Bintang Pustaka, 2002), hlm 88.

⁶ Rudy T. Erwin, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm 88.

⁷ <http://kamusbahasaIndonesia.org/standar>, diunduh pada 28 desember 2012

⁸ <http://kamusbahasaIndonesia.org>, diunduh pada 28 desember 2012

Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Kode Etik Pelayanan Publik Dan Penyelenggara Pelayanan Publik Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, menyebutkan:

Standar Pelayanan adalah tolak ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas pelayanan sebagai kewajiban dan janji Penyelenggara kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas cepat, mudah, terjangkau dan terukur.

C. Pengaturan Biaya dan Waktu dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, menyebutkan:

Ruang lingkup pengaturan peraturan ini meliputi:

- a. kelompok dan jenis pelayanan;
- b. persyaratan;
- c. biaya;
- d. waktu;
- e. prosedur ; dan
- f. pelaporan.

Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan di atas poin yang paling penting dan menjadi permasalahan terkait pelayanan publik adalah permasalahan pada huruf (c) dan (d), yakni permasalahan biaya dan waktu.

Terkait dengan Biaya yang di tetapkan dalam SPOP BPN, di ataur dalam Pasal 7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan:

Biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Biaya keseluruhan diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Terkait dengan waktu pelayanan diatur dalam Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang menyebutkan:

- 1) Waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan.
- 2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jangka waktu paling lama untuk penyelesaian masing-masing jenis pelayanan pertanahan yang dihitung berdasar hari kerja.
- 3) Untuk pelaksanaan pelayanan lebih dari satu jenis pelayanan, jangka waktu adalah penjumlahan secara kumulatif waktu yang diperlukan untuk masing-masing jenis pelayanan.
- 4) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran peraturan ini.
- 5) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak berlaku bagi permohonan pelayanan pertanahan yang di dalam prosesnya diketahui terdapat sengketa, konflik, perkara, atau masalah hukum lainnya dan berkasnya dapat dikembalikan kepada pemohon.
- 6) Proses penyelesaian layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berbagai keluhan masyarakat terus mewarnai penyelenggaraan pelayanan di bidang pertanahan. Rasa enggan dan gambaran negatif masih dirasakan masyarakat jika harus berurusan dengan Kantor Pertanahan. Ketidakpastian waktu dan biaya sering dikeluhkan masyarakat, hal ini karena belum ditaatinya standar waktu dan biaya yang telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

D. Tugas, Wewenang, dan Tanggung Jawab Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.⁹

a. Tugas Kantor pertanahan

Terkait Tugas Kantor pertanahan adalah pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pemberian surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud di atas adalah Sertifikat.

Seluruh tugas kantor Pertanahan sudah disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tugas pertama kantor pertanahan yang pertama adalah Pengumpulan Dan Pemetaan yang disebutkan dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- 1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- 2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pas ayat (1) meliputi :

⁹Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 1 huruf 23

- a) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b) Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d) Pembuatan daftar tanah,
- e) Pembuatan surat ukur.

Tugas kedua kantor pertanahan adalah Pembukuan Hak di sebutkan dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- 1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
- 2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
- 3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Alat bukti sebagaimana dimaksud adalah akta otentik dari Notaris, PPAT, pernyataan, petuk, letter C desa, dll, semua data pendukung yang dapat untuk meyakinkan Hakim dimana dibutuhkan saat ada pembuktian di pengadilan..

Berikutnya, tugas ketiga kantor pertanahan adalah Penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis.

Tugas terakhir atau keempat kantor pertanahan adalah Penerbitan Sertifikat yang disebutkan secara implisit pada Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- 1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- 2) Jika didalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- 3) Sertifikat hanya boleh disertakan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- 4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- 5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- 6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Pengambilan sertifikat setelah segala pengurusan, seperti balik nama, pemecahan, konversi, roya, dan lain di ambil melalui loket 4 Kantor Pertanahan.

b. Wewenang Kantor Pertanahan

Wewenang kantor pertanahan adalah melakukan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana telah disebutkan di atas. Kewenangan yang dimiliki Kantor pertanahan untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah adalah kewenangan yang Bersifat Atributif atau wewenang itu langsung diberikan oleh undang-undang.

E. Konversi

Kata 'konversi' berasal dari bahasa latin convertera yang berarti membalikan atau mengubah nama dengan pemberian nama baru atau sifat baru sehingga mempunyai isi dan makna yang baru. Sedangkan pengertian konversi dalam hukum agraria adalah perubahan hak lama atas tanah menjadi hak baru. Yang dimaksud dengan hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, dan yang dimaksud dengan hak-hak baru adalah hak-hak yang memuat UUPA khususnya Pasal 16 ayat 1, c.q Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

Sedangkan menurut pandangan yang dikemukakan oleh Dr.A.P. Parlindungan, S.H. bahwa konversi secara umum dapat dikatakan penyesuaian atau perubahan dari hak-hak yang diatur oleh peraturan lama disesuaikan dengan hak-hak baru.¹⁰

Dengan diundangkannya UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka hapuslah dualisme di dalam hukum pertanahan dan terselenggaralah suatu unifikasi di bidang hukum agraria sekaligus terciptanya unifikasi hak-hak atas tanah yang diatur atau tunduk pada hukum agraria lama (hukum barat maupun hukum adat) dikonversikan menjadi salah satu hak menurut ketentuan UUPA (pasal 16). Pada dasarnya hak-hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang lama akan dikonversikan menjadi hak-hak yang baru menurut UUPA dengan memberi wewenang yang sama sebagaimana dimaksud dalam ketentuan konversi dalam bagian kedua yaitu dari Pasal I sampai dengan Pasal IX.

Konversi terdapat tiga jenis:

A. Konversi hak atas tanah berasal dari tanah hak Barat.

- a) Hak eigendom
- b) Hak opstal
- c) Hak erfpacht

¹⁰H. Ali Ahmad Chomzah, S.H., Hukum Agraria Pertanahan Indonesia, (Jakarta: Prestasi Pustaka, Cet. 1, 2004), hal. 80

- a. Hak untuk perusahaan kebun besar
- b. Perumahan
- c. Pertanian kecil
- d) Hak gebruik
- e) Bruikleen

B. Konversi hak atas tanah berasal dari tanah bekas hak Indonesia.

- a) Hak erfpacht yang altijddurende
- b) Hak agrarisch eigendom
- c) Hak gogolan
 - a. Gogolan tetap
 - b. Gogolan tidak tetap

C. Konversi hak atas tanah berasal dari tanah bekas swapraja (daerah raja-raja)

- a) Hak hanggaduh
- b) Hak grant
 - a. Grant sultan
 - b. Grant controleur
 - c. Grant deli maatschappy
- c) Hak konsesi dan sewa Perumahan Kebun Besar

3. Dasar Hukum Konversi

Menurut ketentuan-ketentuan konversi Pasal I sampai dengan Pasal VII UUPA pada dasarnya menggantikan ‘mengubah’ hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh hukum adat dan KUH Perdata agar disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan UUPA (Pasal I sampai dengan Pasal 58). Pengertian konversi menurut

UUPA dijadikan dasar untuk perubahan hak atas tanah dari pada yang satu kepada yang lain atau kepada suatu hak yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku.

Ada dua kelompok dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA, yakni :

- 1) Konversi tanah hak adat.
dikonversikan menjadi hak milik.
- 2) Konversi tanah ex KUH Perdata.

Tujuan daripada konversi adalah usaha-usaha untuk penataan kembali hak-hak atas tanah yang berasal dari hak-hak adat maupun hak-hak barat dan untuk mengembalikan fungsi sosial atas pengusahaan tanah sesuai dengan Pancasila dan UUD 45 serta melenyapkan sistem barat.

Untuk maksud dan tujuan tersebut, maka Presiden Republik Indonesia telah mengeluarkan keputusan yaitu Keputusan Presiden No. 32 tanggal 8 Agustus Tahun 1979 tentang “Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak-Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat”. Yang dalam Pasal I mengatakan; bahwa tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang jangka waktunya berakhir pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Ketentuan-ketentuan mengenai konversi dapat kita jumpai pada bagian kedua UUPA yang terdiri dari sembilan pasal yang diberi notasi dengan angka romawi dan merupakan ketentuan-ketentuan pokok. Ketentuan-ketentuan mengenai konversi ini secara garis besar dibagi atas dua bagian, sesuai dengan sumber hukum yang berlaku pada saat sebelum berlakunya UUPA, yakni:

1. Ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai konversi bekas hak-hak yang bersumber pada hukum perdata barat, seperti: hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal, hak vruchtgebruik, hak gebruik dll yang diatur dalam pasal I sampai dengan VI ketentuan konversi UUPA.
2. Ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai konversi bekas hak-hak yang bersumber pada hukum Indonesia asli atau hukum adat seperti: hak yasan, hak pesini, hak andarbeni dll yang diatur dalam pasal II sampai dengan pasal VII.

Terjadinya Konversi, Pada prinsipnya konversi hak-hak lama menjadi hak baru sesuai dengan ketentuan UUPA, menurut ketentuan-ketentuan konversi terjadinya konversi karena tiga kemungkinan, yaitu:

- o Konversi yang terjadi dengan sendirinya karena hukum.

Konversi seperti ini terjadi dengan sendirinya tanpa diperlukan tindakan dari suatu instansi baik yang bersifat konstitutif maupun deklaratoir. Misalnya, hak erfpacht untuk Perusahaan Kebun Besar.

- o Konversi yang terjadi setelah diperoleh suatu tindakan yang bersifat deklaratoir dari instansi yang berwenang.

Konversi jenis ini juga terjadi karena hukum, tetapi karena disertai syarat-syarat tertentu maka diperlukan suatu tindakan penegasan yang bersifat deklaratoir. Misalnya, konversi hak eigendom menjadi hak milik yang disertai syarat-syarat bahwa yang mempunyai pada tanggal 24 september 1960 harus memenuhi syarat sebagai pemilik.

- o Konversi yang terjadi melalui suatu tindakan yang bersifat konstitutif.

Pada jenis konversi ini, perubahan atas sesuatu hak yang baru bukan terjadi karena hukum melainkan memerlukan suatu tindakan khusus yang bersifat konstitutif. Maksudnya ialah kemungkinan untuk mengubah hak konsesi dan sewa untuk Perusahaan Kebun Besar menjadi HGU.

Bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat atau yang dikenal dengan istilah bekas hak adat, setelah berlakunya UUPA harus dikonversikan menjadi salah satu hak baru sesuai dengan yang diatur dalam UUPA. Maka dalam hal ini diperlukan suatu tindakan penegasan hak atas tanah itu sebelum tahun 1960.[9]

Dalam Pasal II Ketentuan Konversi UUPA diatur mengenai konversi tanah-tanah bekas hak Indonesia sebagai berikut:

1. Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang hak yang dimaksud dalam Pasal 20 Ayat (1) yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu:

Hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, pesini, grand sultan dan hak-hak lain dengan nama apa pun juga yang akan ditegaskan oleh Menteri Agraria sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 (1), jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

2. Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing dan warga negara yang di samping berkewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 (3) menjadi hak guna

usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya yang akan ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa konversi hak-hak yang memberi wewenang sebagaimana dengan hak itu, memungkinkan untuk terjadi:

- Hak milik apabila pada tanggal 24 september 1960 dipunyai oleh orang berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
- Kalau syarat tersebut tidak dipunyai maka konversinya menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan tergantung peruntukan tanahnya.

Dalam pasal 14 PMA No.2 tahun 1960 menegaskan, jika tanahnya merupakan tanah perumahan maka konversinya menjadi hak guna bangunan, sedangkan bila tanahnya tanah pertanian maka dikonversikan menjadi hak guna usaha. Disebutkan pula bahwa hak guna bangunan maupun hak guna usaha jangka waktunya 20 tahun sesuai dengan ketentuan Pasal 55 UUPA.

Maka jelaslah bahwa untuk mengkonversikan hak-hak yang tersebut dalam Pasal II ketentuan konversi itu diperlukan tindakan penegasan, yaitu:

- o Mengenai yang mempunyai, untuk memperoleh kepastian hukum apakah menjadi hak milik atau hak lainnya.
- o Mengenai peruntukan tanahnya, jika ternyata konversinya tidak menjadi hak milik.

Pelaksanaan konversi hak atas tanah secara garis besar diuraikan sebagai berikut:

1. Hak eigendom.

- a. Hak eigendom dikonversikan menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat yang tersebut dalam ketentuan Pasal 21 UUPA.
- b. Hak eigendom kepunyaan pemerintah asing yang digunakan untuk rumah kediaman kepada perwakilan dan gedung kedutaan menjadi hak pakai (Pasal 41 (1) UUPA), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan itu.
- c. Hak eigendom kepunyaan orang asing, orang yang bekerwaganegaraan rangkap dan badan-badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 21 (2) UUPA, menjadi hak guna bangunan sesuai ketentuan Pasal 35 (1) UUPA dengan jangka waktu 20 tahun.
- d. Jika hak eigendom dibebani dengan hak opstal dan hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu menjadi hak guna bangunan (Pasal 35 (1), membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau erfpacht tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- e. Hak-hak hypotheek, servitut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan.

2. Hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud Pasal 20 (1), yaitu hak agrarisch eigendom, milik yasan, andarbeni menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat.

3. Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar dan pertanian kecil dikonversikan menjadi hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun dan bahwa hak erfpacht untuk pertanian kecil hapus.
4. Hak consessi dan sewa untuk kebun besar, dalam jangka waktu satu tahun harus mengajukan permintaan kepada menteri agraria agar haknya dikonversikan menjadi hak guna usaha.
5. Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan dikonversikan menjadi hak guna bangunan yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
6. Hak-hak atas tanah memberi wewenang sebagaimana hak yang dimaksud dalam Pasal 41 (1) seperti hak gebruik, gran controleur, anggaduh, bengkok, lunguh, pituwas menjadi hak pakai sebagaimana dalam Pasal 41 (1), yang berwenang berkewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ini.
7. Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap dan tidak tetap. Untuk hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap dikonversikan menjadi hak milik, sedangkan yang bersifat tidak tetap menjadi hak pakai. Bahwa dalam hal ada keraguan mengenai sifat tetap atau tidak tetap akan diputuskan oleh Menteri Agraria.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian tentang “Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Terkait Biaya dan Waktu dalam Pelayanan Konversi Hak atas Tanah untuk Peningkatan Pelayanan Publik . (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Malang)” termasuk jenis penelitian yuridis empiris yaitu metodologi penelitian yang kenyataannya terjadi di lapangan.

B. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis, merupakan bentuk penelitian hukum yang “membuka diri “ atas perubahan-perubahan sosial khususnya perkembangan penelitian ilmu-ilmu sosial. Secara yuridis sosiologis penelitian ini memfokuskan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan dalam pelaksanaannya di lokasi penelitian, yakni Kantor Pertanahan Kota Malang.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini di lakukan di Kota Malang Khususnya Di Kantor Pertanahan Kota Malang karena lembaga yang memiliki kewajiban untuk memberikan layanan publik di bidang pertanahan.

D. Jenis Dan Sumber Data

1. Jenis data: data dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Data primer

Data primer dalam penelitian ini meliputi :

- 1) Pengalaman atau *experienced* dari pegawai kantor Pertanahan, khususnya Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah.
- 2) Pengalaman Notaris/PPAT dalam melakukan konversi.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari :

dokumen-dokumen terkait dari kantor Pertanahan Kota Malang, seperti brosur di BPN Kota Malang, terkait pelayanan konversi.

Sumber Data :

Adapun sumber data dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dengan Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota Malang.
2. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari dokumen-dokumen di Kantor Pertanahan Kota Malang.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan, yaitu:

1. Data Primer

Teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data primer dalam penelitian ini adalah dengan melalui wawancara (*interview*). Interview

dilakukan dengan wawancara dengan Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota Malang.

2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan melalui penelusuran bahan pustaka, penelusuran internet, dan studi dokumentasi berkas-berkas penting dari Kantor pertanahan, yakni brosur-brosur terkait pelayanan konversi.

F. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terkait dalam rangka Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan terkait pelayanan Kantor Pertanahan dalam memberikan pelayanan di bidang konversi hak atas tanah. Sedangkan sampel dalam penelitian ini diambil dengan cara *purposivesampling*. Sampel responden tersebut adalah pihak yang mewakili pejabat di Kantor Pertanahan kota Malang, yakni Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran tanah, sampel responden dalam penelitian ini juga meliputi dua orang yang mewakili masyarakat Kota Malang, dandua orang yang mewakili Notaris/PPAT Kota Malang.

G. Teknik Analisis Data

Data yang telah diperoleh diolah kemudian di analisis menggunakan metode *deskriptif Analisis* melalui proses editing, proses tabulasi data primer, serta proses interpretasi dari data tersebut yang mengungkapkan suatu masalah

atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya dalam bentuk uraian kalimat. Dengan mendeskripsikan dan menganalisis data-data yang diperoleh di lapangan kemudian ditarik sebuah kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dikaji. Penelitian diskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹¹

Analisis penelitian skripsi ini difokuskan pada Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan dalam rangka peningkatan pelayanan publik terkait pelayanan Konversi hak atas tanah oleh kantor Pertanahan . Dengan analisis kualitatif kajian dilakukan secara lebih mendalam terhadap obyek penelitian.

H. Definisi Operasional

Standar pelayanan publik pertanahan disini adalah standar pelayanan sebagai mana tertuang pada lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010.

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2010), hal 10.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-faktor yang menghambat dan mendukung Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan terkait biaya dan waktu dalam pelayanan konversi hak atas tanah.

Teori yang digunakan peneliti untuk memudahkan peneliti dalam menjawab permasalahan hukum yang akan diteliti adalah teori penegakan hukum. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa penegakan hukum merupakan usaha untuk menegakkan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum sekaligus nilai-nilai yang ada di belakangnya. Aparat penegak hukum hendaknya memahami benar-benar jiwa hukum (*legal spirit*) yang mendasari peraturan hukum yang harus ditegakkan, terkait dengan berbagai dinamika yang terjadi dalam proses pembuatan perundang-undangan (*law making process*).¹²

Penegakan hukum merupakan sub-sistem sosial, sehingga penagakannya dipengaruhi lingkungan yang sangat kompleks seperti perkembangan politik, ekonomi, sosial, budaya, hankam, iptek, pendidikan dan sebagainya. Penegakan hukum harus berlandaskan kepada prinsip-prinsip negara hukum sebagaimana tersirat dalam UUD 1945 dan asas-asas hukum yang berlaku di lingkungan bangsa-bangsa yang beradab (seperti *the Basic Principles of Independence of Judiciary*), agar penegak hukum dapat menghindarkan diri dari praktik-praktik negatif akibat pengaruh lingkungan yang sangat kompleks tersebut.¹³

Teori yang digunakan peneliti untuk menganalisis adalah teori penegakan hukum Lawrence Meir Friedman. Dalam membahas efektivitas penegakan hukum

¹²Muladi, *Hak Asasi Manusia, Politik dan Sistem Peradilan Pidana*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro. 2002), Hlm. 69.

¹³Muladi, *Op. Cit.* Hlm. 70.

erat kaitannya dengan konsep Lawrence Meir Friedman, tentang tiga unsur sistem hukum (*three elements of legal system*). Ketiga unsur system hukum tersebut adalah sebagai berikut:¹⁴

1. Struktur (penegak hukum)

Pertama, Terkait dengan struktur, tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin penegakan hukum dikatakan efektif.

Sarana atau fasilitas tersebut, antara lain:

Mencakup tenaga manusia yang berpendidikan, organisasi yang baik, peralatan yang memadai dan jumlah tenaga untuk melakukan penegakan hukum. Jika hal tersebut tidak dipenuhi, maka mustahil penegakan hukum akan mencapai tujuannya.

Organisasi yang baik adalah merupakan salah satu pendukung sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum. Organisasi kantor pertanahan kota dan kabupaten dengan wilayah, harus ditingkatkan terkait kewajibannya dalam penertiban tanah terlantar. Tidak ada satupun petugas BPN yang datang ke PT."X" untuk melakukan penelitian dan identifikasi tanah terlantar, adalah wujud tidak adanya hubungan organisasi yang baik antara BPN wilayah dengan Kota/kabupaten.

Dari hasil interview dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, ditemukan data sebagai berikut:¹⁵

" latar belakang pendidikan pegawai BPN rata-rata adalah teknik lingkungan, ekonomi dan hukum, dan lulusan akademi pertanahan, khusus seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, kepala seksinya

¹⁴ Achmad Ali, "*Keterpurukan Hukum Di Indonesia* ", (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2001), Hal. 1

¹⁵ Hasil wawancara dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Kota Malang, 22 November 2012.

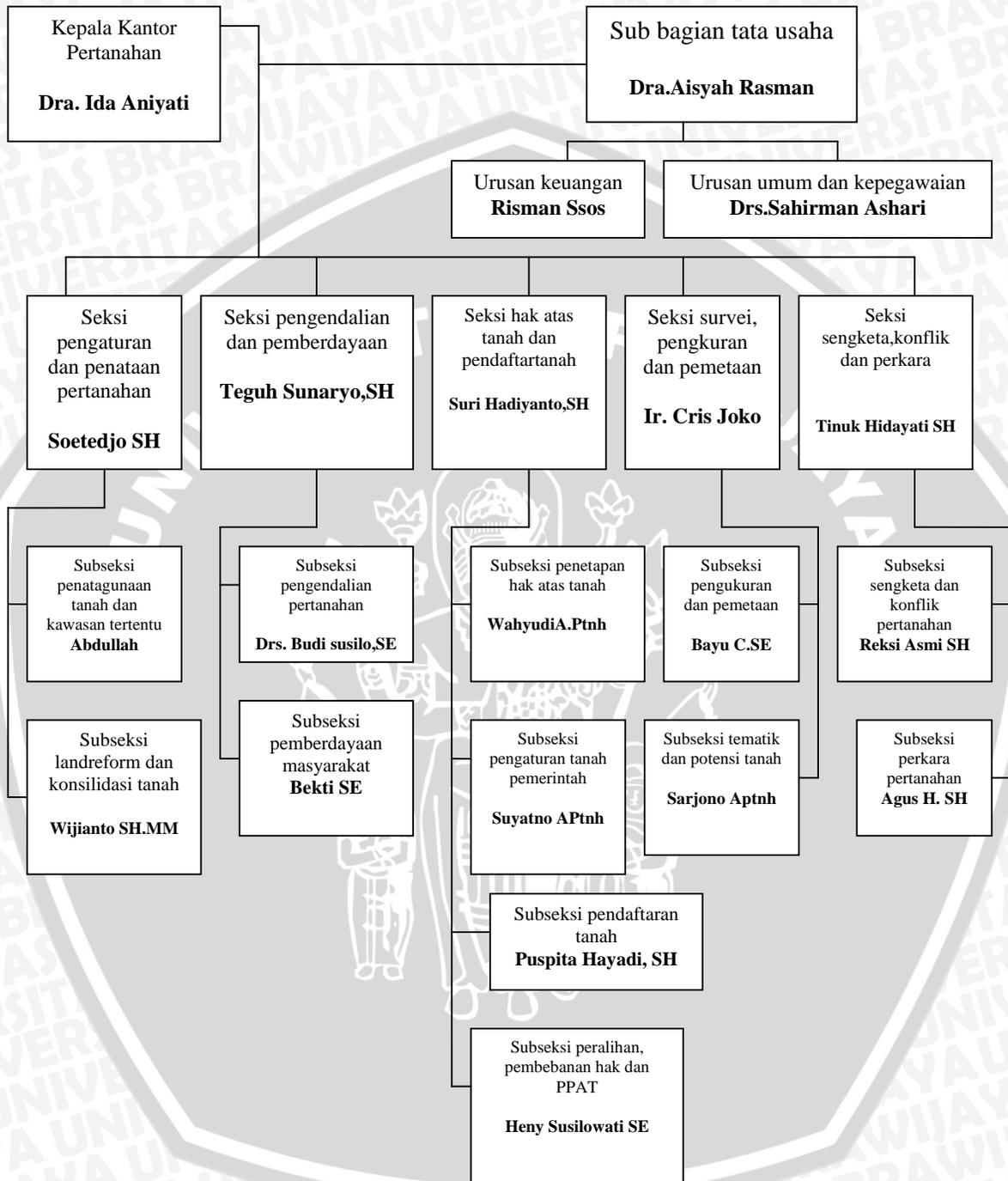
belatar belakang sarjana hukum, dan semua formasinya sudah terisi”

Berdasarkan interview di atas dapat disimpulkan, bahwa pegawai Kantor pertanahan Kota Malang khususnya seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, kepala seksinya belatar belakang sarjana hukum.

Terkait jumlah tenaga untuk melakukan penegakan hukum seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, seluruh sub seksinya sudah terpenuhi formasinya. Terkait susunan organisasi kantor pertanahan sudah sangat baik, lihat gambaran struktur organisasi dibawah ini;



Bagan : Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Malang



Organisasi kantor pertanahan di atas di katakan baik karena seluruh posisi telah di duduki. Hal ini harus dipertahankan agar kinerja instansi tetap efektif. Terkait dengan faktor struktur aparat Kantor Pertanahan

tersebut tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan sesuai dengan semestinya, khususnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan,

Dari hasil survey yang dilakukan oleh peneliti dengan Notaris, diperoleh data sebagai berikut:¹⁶

“ untuk pengurusan Konversi, biasanya memakan waktu 3-6 Bulan, jika klien menginginkan jalur cepat, jika jalur biasa biasanya memakan waktu paling lama 1 Tahun.”

Dari hasil survey di atas dapat disimpulkan untuk pengurusan konversi biasanya, jika masyarakat menginginkan jalur cepat memakan waktu 3-6 Bulan, dan jika jalur biasa biasanya memakan waktu paling lama 1 tahun.

Dari hasil interview dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, ditemukan data sebagai berikut:¹⁷

” alasan mengapa proses konversi membutuhkan waktu cukup lama adalah karena berkas dari PPAT dan masyarakat umum yang masuk sangat banyak, dalam satu hari rata-rata 500 berkas, hal ini yang memberatkan, KotaMalang, jangan disamakan dengan Kota-kota di daerah yang biasanya 1 hari hanya melayani 50 sampai 100 berkas.”

Berdasarkan interview di atas dapat disimpulkan, bahwa proses konversi membutuhkan waktu lama, karena berkas yang masuk sangat banyak, dalam satu hari rata-rata 500 berkas, hal ini yang memberatkan Kantor Pertanahan Kota Malang.

¹⁶ Interview dengan Notaris “X” Kota Malang, Pada 15 Januari 2013

¹⁷ Hasil wawancara dengan Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Kota Malang, 22 November 2012.

Peneliti beranggapan, agar kinerja BPN tetap efektif sebaiknya BPN menambahkan dalam anggarannya untuk belanja pegawai agar pelayanan kepada masyarakat dapat berjalan efektif. Dalam penegakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, harus dimbangi dengan sosialisasi.

Dari hasil interview dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, ditemukan data sebagai berikut:¹⁸

” semua kegiatan pelayanan pendaftaran tanah sudah terdapat dibrosur depan, mulai dari pengukuran, pemetaan , pemecahan, balik nama semua ada di dekat loket.”

Berdasarkan interview di atas dapat disimpulkan, bahwa sosialisasi dilakukan BPN melalui brosur, dengan begitu akan mempermudah masyarakat untuk mengetahui pelayanan BPN.Tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin penegakan hukum dikatakan efektif. Sarana atau fasilitas tersebut, antara lain:Mencakup tenaga manusia yang berpendidikan, organisasi yang baik, peralatan yang memadai dan jumlah tenaga untuk melakukan penegakan hukum. Jika hal tersebut tidak dipenuhi, maka mustahil penegakan hukum akan mencapai tujuannya.

Organisasi yang baik adalah merupakan salah satu pendukung sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum. Organisasi kantor pertanahan kota dan kabupaten dengan wilayah, harus ditingkatkan terkait kewajibannya dalam pendaftaran tanah. Masih adanya

¹⁸ Hasil wawancara dengan Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Kota Malang, 22 November 2012.

keterlambatan pelayanan BPN dalam memberikan pelayanan pendaftaran tanah, khususnya pelayanan balik nama, adalah wujud dari ketidakseriusan BPN dalam menyelenggarakan peningkatan pelayanan publik.

Dari hasil interview dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, ditemukan data sebagai berikut:¹⁹

” latar belakang pendidikan pegawai BPN rata-rata adalah teknik lingkungan, ekonomi dan hukum, dan lulusan akademi pertanahan, Subseksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT, yang dikepalai Heny Susilowati, adalah Sarjana Ekonomi.”

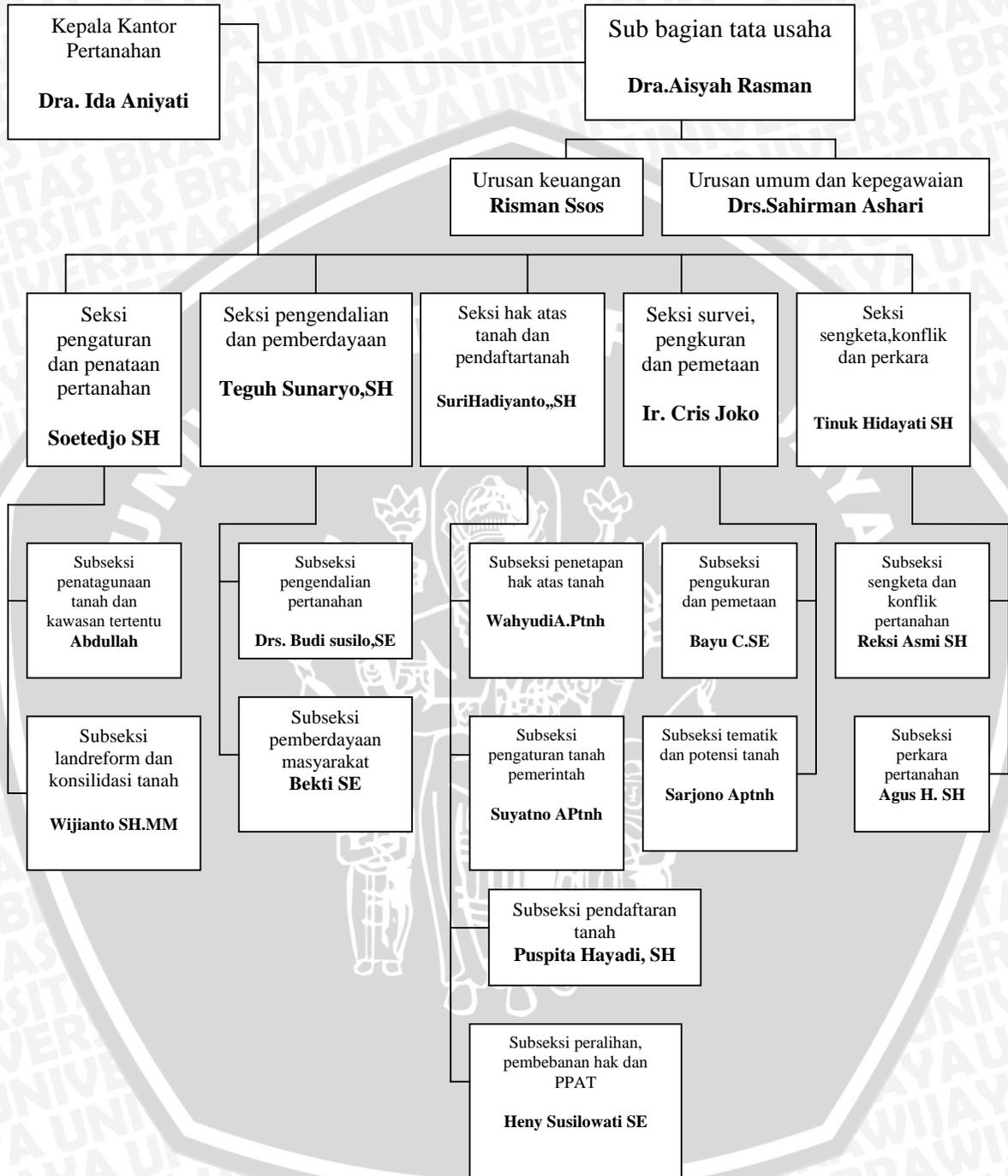
Berdasarkan interview di atas dapat disimpulkan, bahwa pegawai Kantor pertanahan Kota Malang khususnya Subseksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT, yang dikepalai Heny Susilowati, adalah Sarjana Ekonomi. Penulis berasumsi seharusnya latar belakang pendidikan bagian seksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT, dihuni oleh sarjana hukum yang berkualitas, yang memiliki SDM yang baik, agar kinerja mereka lebih mudah dan efektif.

Terkait jumlah tenaga untuk melakukan penegakan hukum dalam pelayanan balik nama, seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah hanya memiliki 4 (empat) orang pegawai, hal ini merupakan salah satu penyebab pelaksanaan balik nama kurang efektif.

Terkait susunan organisasi kantor pertanahan sudah sangat baik, lihat gambaran struktur organisasi dibawah ini ;

¹⁹ Hasil wawancara dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Kota Malang, 22 November 2012.

Skema : Organisasi Kantor Pertanahan



Organisasi kantor pertanahan di atas di katakan baik karena seluruh posisi telah di duduki. Namun terdapat kekurangan, yakni tidak semua tempat diduduki oleg sarjana yang terampil dibidangnya. Subseksi peralihan,

pembebanan hak dan PPAT, yang dikepalai Heny Susilowati, adalah Sarjana Ekonomi.

2. Substansi

Kedua, Terkait dengan Substansi (*Substance*), Tujuan dibentuknya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan yang terkait tentang biaya pasal 7 yang sudah di atur di Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan waktu pasal 8 yang sudah di atur di Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, bahwa sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas dan menjamin pelayanan publik dilingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Undang-Undang ini berasaskan pada kepentingan umum, adanya kepastian hukum, adanya kesamaan hak, adanya keseimbangan hak dan kewajiban, keprofesionalan, partisipatif, persamaan dalam perlakuan/tidak diskriminatif, keterbukaan, akuntabilitas, fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan, ketepatan waktu dan kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dan bertujuan agar batasan dan hubungan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, kewajiban, dan kewenangan seluruh pihak yang terkait dengan penyelenggaraan pelayanan publik, menjalankan sistem penyelenggaraan pelayanan publik yang layak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan dan korporasi yang baik dalam penyelenggaraan pelayanan publik sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan

memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat dalam mendapatkan penyelenggaraan pelayanan publik.

Pengaturan Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, dituangkan dalam Lampiran dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. (lihat lampiran)

Sesungguhnya pengaturan Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sudah sangat baik, karena keseluruhan kegiatan pendaftaran tanah sudah dijelaskan runtut mulai dari syarat, biaya dan waktu pelayanan.

Berikut contoh lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, terkait Konversi ;

Tabel 1 : Konversi,

Dasar Hukum	Persyaratan	Biaya	Waktu	Keterangan
1.UU No. 5/1960	1. Formulir	Sesuai	98 hari	Formulir
2.UU No. 21/1997 jo.UU No. 20/2000	permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani	ketentuan Peraturan Pemerintah		permohonan memuat:
3.PP No. 48/1994				

jo. PPNo. 79/1996	pemohon atau kuasanya di	tentang jenis dan tarif atas	1. Identitas diri
4.PP No. 24/1997	atas materai cukup	jenis	
5.PP No. 13/2010	2. Surat Kuasa	penerimaan negara bukan	2. Luas,
6.PMNA/KBPN No.3/1997	apabila dikuasakan	pajak yang berlaku pada	letak dan penggunaan
7.Peraturan KBPN RINo. 7/2007	3. Fotocopy identitas (KTP, KK)	Badan Pertanahan Nasional	tanah yang dimohon
	pemohon dan kuasa apabila dikuasakan,	Republik Indonesia	3.Pernyataan
	yang telah dicocokkan dengan aslinya		tanah
	oleh petugas loket		tidak sengketa
	4. Bukti pemilikan tanah/alas hak		4.Pernyataan
	milik adat/bekas milik adat		tanah dikuasai secara fisik
	5. Foto copy SPPT PBB		
	Tahun berjalan yang		



telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas oket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)			
6.Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan			

Sumber : Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Peneliti berasumsi peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan, sudah sangat baik, karena semua pengaturan mengenai dasar hukum, syarat, biaya dan waktu. Hal ini tentunya tinggal penyosialisasiannya kepada masyarakat.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SP & PP) bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik.

Biaya Pelayanan yang tercantum dalam tabel di atas berdasarkan pada:

- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/PMK.02/2010 Tentang Indeks Dalam Rangka Penghitungan Penetapan Tarif Pelayanan PNBPN Pada Badan Pertanahan Nasional
- c. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 51/PMK.02/2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/PMK.02/2010 Tgl. 20 April 2012 Tentang Indeks Dalam Rangka Penghitungan Penetapan Tarif Pelayanan PNBPN Pada Badan Pertanahan Nasional
- d. Surat Edaran No. 1367/15.1-100/IV/2012 tentang Penyampaian Peraturan Menteri Keuangan RI No. 51/PMK.02/2012 Tgl. 13 April 2012

Berdasarkan Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara No.63 Tahun 2003, prinsip Pelayanan Publik terdiri dari 10 dimensi, yaitu:

- a. Kesederhanaan

Prosedur pelayanan publik tidak berbelit-belit, mudah dipahami, dan mudah dilaksanakan.

- b. Kejelasan

Persyaratan teknis dan administratif pelayanan publik. Unit kerja/pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab dalam memberikan pelayanan Rincian biaya pelayanan publik dan tatacara pembayaran.

- c. Kepastian Waktu

Pelaksanaan pelayanan publik dapat diselesaikan dalam kurun waktu yang telah ditentukan

d. Akurasi

Produk pelayanan publik diterima dengan benar, tepat, dan sah.

e. Keamanan

Proses dan produk pelayanan publik memberikan rasa aman dan kepastian hukum.

f. Tanggung jawab

Pimpinan penyelenggara pelayanan publik atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab atas penyelenggaraan pelayanan dan penyelesaian keluhan/ persoalan dalam pelaksanaan pelayanan publik.

g. Kelengkapan Sarana dan Prasarana

Tersedianya sarana dan prasarana kerja, peralatan kerja dan pendukung lainnya yang memadai termasuk penyediaan sarana teknologi telekomunikasi dan informatika (telematika).

h. Kemudahan Akses

Tempat dan lokasi serta sarana pelayanan yang memadai, mudah dijangkau oleh masyarakat, dan dapat memanfaatkan teknologi telekomunikasi dan informatika.

i. Kedisiplinan, Kesopanan dan Keramahan

Pemberi pelayanan harus bersikap disiplin, sopan dan santun, ramah, serta memberikan pelayanan dengan ikhlas.

j. Kenyamanan

Lingkungan pelayanan harus tertib, teratur, disediakan ruang tunggu yang nyaman, bersih, rapi, lingkungan yang indah dan sehat serta

dilengkapi dengan fasilitas pendukung pelayanan, seperti parkir, toilet, tempat ibadah dan lain- lain.

3. Kebudayaan,

Kebudayaan adalah salah satu yang mempengaruhi penegakan hukum dalam pembahasannya diketengahkan masalah sistem nilai-nilai.

Dari hasil survey yang dilakukan oleh peneliti dengan Notaris, diperoleh data sebagai berikut:²⁰

“ Kantor pertanahan biasanya menginginkan tambahan biaya lebih kalau klien menginginkan jalur cepat dalam pengurusan pendaftaran tanah, hal ini sudah berlangsung sejak lama.”

Dari hasil survey di atas dapat disimpulkan untuk pengurusan pendaftaran tanah Kantor pertanahan biasanya menginginkan tambahan biaya lebih kalau klien menginginkan jalur cepat.

Hasil survey lainnya yang ditemukan oleh peneliti adalah ininterview dengan masyarakat Kota Malang Bapak Waluyo dan Bapak Marsono, yakni:²¹

“ saya tidak tahu kalau ada pelayanan cepat dalam Pengurusan tanah di kantor pertanahan.”

Dari hasil pra survey di atas dapat disimpulkan untuk pengurusan tanah masyarakat tidak tahu mengenai pelayanan cepat ini.

Sesungguhnya, tidak semua masyarakat tidak mengerti masalah pelayanan cepat ini, Hasil survey ditemukan oleh peneliti dengan masyarakat, yakni:²²

²⁰ Interview dengan Notaris/PPAT “X”, Kota Malang, Pada 15 Januari 2013

²¹ Interview dengan Masyarakat Kota Malang, Pada 1 Februari 2013

“ saya lebih baik mengurus dengan jasa PPAT atau *freeline*, karena saya belum terbiasa melobi BPN”

Dari hasil pra survey di atas dapat disimpulkan, lebih baik mengurus dengan jasa PPAT atau *freeline*, karena masyarakat belum terbiasa melobi BPN.

Dari hasil interview dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, ditemukan data sebagai berikut:²³

”terkait pelayanan cepat ini di BPN mungkin ada tapi saya tidak tau.”

Berdasarkan interview di atas dapat disimpulkan, bahwa terdapat kemungkinan terkait pelayanan cepat.

Pelayanan cepat sebagaimana dimaksud di atas adalah pelayanan dengan waktu pelayanan yang tepat, akan tetapi membutuhkan tambahan biaya untuk aparatur BPN. Tambahan biaya tersebut tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini termasuk korupsi.

Dari pernyataan di atas dapat disimpulkan, bahwa penegakan hukum tidak berjalan sempurna, karena struktur BPN sudah baik, substansi juga sudah sempurna, sangat disayangkan budaya yang menjadi hambatan untuk penegakan hukum Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Efektif tidaknya penegakan hukum berasal dari masyarakat, karena hukum bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat, masyarakat juga erat kaitannya dengan kebudayaan, karena masyarakat

²² Interview dengan Masyarakat Kota Malang, Pada 1 Ferbruari 2013

²³ Hasil wawancara dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Kota Malang, 22 November 2012.

yang melaksanakan kebudayaan tersebut, oleh karena itu masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum tersebut.

Masyarakat sebagaimana dimaksud di atas adalah masyarakat Kota Malang yang melakukan kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Malang. Masyarakat pada umumnya menginginkan pelayanan yang cepat, Hasil penelitian ditemukan oleh peneliti dengan masyarakat, yakni:²⁴

“Pengurusan Konversi saya sampai hampir 1 (satu) tahun, saya sudah balik-balik hingga 10 kali di Kantor Pertanahan dan jawabnya selalu nunggu ini, nunggu itu.”

Dari hasil pra survey di atas dapat disimpulkan untuk pengurusan balik nama dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli, jika masyarakat yang mengurus sendiri memakan waktu hampir 1 tahun dan itupun belum 100% (seratus persen) selesai.

Hasil penelitianditemukan oleh peneliti dengan masyarakat, yakni:²⁵

“saya lebih baik mengurus dengan jasa PPAT atau *freeline*, karena saya belum terbiasa melobi BPN. Saya tau kalau ada pelayanan cepat di BPN. Dengan biaya tambahan untuk aparatnya”

Dari hasil pra survey di atas dapat disimpulkan, lebih baik mengurus dengan jasa PPAT atau *freeline*, karena masyarakat belum terbiasa melobi BPN. Masyarakat sesungguhnya juga sudah mengerti jika, ada pelayanan cepat di BPN.

²⁴ Interview dengan Masyarakat, Kota Malang, Pada 15 Januari 2013

²⁵ Interview dengan Masyarakat, Kota Malang, Pada 15 Januari 2013

Masyarakat yang menginginkan pelayan tersebut, sesungguhnya merugikan masyarakat sendiri, karena merupakan perbuatan tindak pidana korupsi, bisa dilihat dari unsur-unsur pasal 13 UU No.31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi dibawah ini:

- a. Setiap orang;
- b. Memberi hadiah atau janji;
- c. Kepada pegawai negeri sipil;
- d. Dengan mengingat kekuasaan atau wewenang yang melekat pada jabatan atau kedudukannya, atau oleh pemberi hadiah atau janji dianggap melekat pada jabatan atau kedudukan tersebut.

Berdasarkan lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan untuk hak milik perorangan waktu penerbitan sertifikat dalam konversi hak atas tanah dari petuk menjadi sertifikat hak milik membutuhkan waktu 98 (sembilan puluh delapan) hari. Pada kenyataannya membutuhkan waktu selama 6 (enam) bulan hingga 1 (satu) tahun lamanya. Hal tersebut dibuktikan dengan hasil pra survey peneliti di Kota Malang, Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan Notaris, diperoleh data sebagai berikut:²⁶

“untuk pengurusan konversi pensertifikatan tanah secara sporadik biasanyamemakan waktu 6 bulan sampai dengan 1 tahun.”

²⁶ Interview dengan Notaris “X” Kota Malang, Pada 15 Januari 2013

Dari hasil pra survey di atas dapat disimpulkan untuk pengurusan konversi pensertifikatan tanah secara sporadik biasanya memakan waktu 6 bulan sampai dengan 1 tahun.

Untuk mengatasi hal tersebut dia atas BPN sudah mengambil langkah jitu dengan mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Pengertian Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan merupakan pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan sebagaimana dimaksud dituangkan dalam Lampiran dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, dibentuk karena amanat dari Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan dibentuk dalam rangka menyesuaikan perkembangan dan tuntutan kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan dibentuk dengan Menimbang bahwa untuk melaksanakan Undang-undang Nomor 25

Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dan dalam rangka menyesuaikan perkembangan dan tuntutan kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pertanahan perlu penyempurnaan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Untuk Jenis Pelayanan Tertentu.

Berbagai keluhan masyarakat terus mewarnai penyelenggaraan pelayanan di bidang pertanahan. Rasa enggan dan gambaran negatif masih dirasakan masyarakat jika harus berurusan dengan Kantor Pertanahan. Ketidakpastian waktu dan biaya sering dikeluhkan masyarakat, hal ini karena belum ditaatinya standar waktu dan biaya yang telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Berdasarkan lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan untuk balik nama hanya dibutuhkan waktu 5 hari tapi pada kenyataannya bisa memakan waktu hingga 2 bulan dalam pengurusannya.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia bertugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dan, dalam Peraturan Presiden nomor 10 tahun 2006, salah satu fungsi tugas dimaksud adalah pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.

Fungsi pelayanan pertanahan kepada masyarakat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, baik di tingkat Pusat, Kantor Wilayah maupun Kantor Pertanahan. Pelayanan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kepada masyarakat umumnya adalah pelayanan yang terkait dengan hubungan hukum antara bidang tanah dengan masyarakat baik individu maupun badan hukum.

Sejalan dengan tuntutan reformasi birokrasi, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berupaya untuk memperbaiki kualitas pelayanan dari waktu ke waktu. Penataan kelembagaan yang sudah dilakukan dengan terbitnya Peraturan Presiden nomor 10 tahun 2006 berlanjut dengan perbaikan-perbaikan lainnya yang mulanya adalah menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia. Dalam 11 agenda Kebijakan Pertanahan juga disebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia membangun kepercayaan masyarakat kepada Badan Pertanahan Nasional dan Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan legalisasi aset tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Republik Indonesia, maka perlu peningkatan kualitas pelayanan kepada masyarakat antara lain dengan cara meningkatkan kualitas pelayanan pendaftara tanah.

Tujuan dibentuknya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, bahwa sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas dan menjamin pelayanan publik dilingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik serta untuk memberi perlindungan bagi setiap masyarakat.

Standar Pelayanan adalah tolak ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas pelayanan sebagai kewajiban dan janji Penyelenggara kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas cepat, mudah, terjangkau dan terukur.

Teori yang digunakan peneliti untuk memudahkan peneliti dalam menjawab permasalahan hukum yang akan diteliti adalah teori penegakan hukum. Efektivitas merupakan salah satu pencapaian yang ingin diraih oleh sebuah organisasi. Untuk memperoleh teori efektivitas peneliti dapat menggunakan konsep-konsep dalam teori manajemen dan organisasi khususnya yang berkaitan dengan teori efektivitas.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik

Demi mewujudkan tata tertib pertanahan dan memberikan kepastian hukum akan hak-hak atas tanah di wilayah Indonesia maka pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban bagi Pemerintah dan pemegang hak tersebut.

Berdasarkan **pasal 19 ayat (1)** "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah*"

Adapun dalam praktek pelaksanaannya, pendaftaran tanah ini sudah pasti memakan banyak waktu dan biaya disamping itu juga membutuhkan tenaga-tenaga ahli dan peralatan-peralatan yang lengkap serta dukungan dari

peraturan perundang-undangan yang ada yang berhubungan dengan hukum pertanahan.

Pada bab ini akan dijelaskan secara rinci mengenai rangkaian proses dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik (tanah bekas tanah milik adat) yang berlangsung di Kantor Pertanahan Kota Malang.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, mengenai pendaftaran tanah bekas tanah milik adat proses pelaksanaan pendaftarannya lebih sederhana dan mudah. Kita ketahui bahwa tanah bekas milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses adat setempat, misalnya : hak yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan dan lain sebagainya, yang sejak tanggal 24 September 1960 di konversi menjadi hak milik, namun dalam pelaksanaannya masih belum terdaftar sampai sekarang.

Pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali untuk wilayah Kota Malang sampai saat ini belum sepenuhnya terdaftar, hal yang mendorong keadaan ini terutama disebabkan oleh kurangnya pengetahuan sebagian masyarakat terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai hukum pertanahan, termasuk pula kurangnya penyuluhan dari Pemerintah dalam hal ini yang diwakili secara khusus oleh Kantor Pertanahan setempat tentang arti pentingnya hak-hak atas tanah, serta hak dan kewajiban anggota masyarakat terhadap setiap tanah-tanah yang dimilikinya.

Dikarenakan sistem pendaftaran tanah secara sistematis melalui jalur prona di Kantor Pertanahan Kota Malang masih belum berjalan sepenuhnya

secara efektif, hal ini dibuktikan dengan pernah diakhirinya prona pada tahun 2001 dan sekarang oleh Kantor Pertanahan Kota Malang mulai dihidupkan lagi dengan menggunakan metode yang lain. Maka sistem yang sering digunakan atau dianggap bisa dijalankan dengan lebih efektif pada saat ini adalah sistem pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

1. Dasar Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kantor Pertanahan Kota Malang

Dari hasil pengamatan penulis di lokasi penelitian, maka dapat dikatakan bahwa dalam proses pelaksanaannya permohonan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kantor Petanahan Kota Malang dilakukan dengan 2 (dua) dasar, yaitu :

1.1 Konversi

Yang termasuk dalam proses ini adalah tanah bekas milik adat yang sudah ada surat tanda bukti pemilikannya yang asli dan pembuatannya dilakukan sebelum tanggal 24 September 1960 serta pemilikinya pada waktu itu berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Permohonan ini bisa juga dimaksudkan bilamana pemohon adalah pemilik hak atas tanahnya sendiri dan pemohon minimal berumur 65 tahun sejak tahun 1960 dan bukti kepemilikan tanahnya yang berupa Petok D serta Riwayat perolehan tanah belum berubah dan belum terputus hingga sekarang.

Dengan adanya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, maka tanah-tanah yang sudah ada tanda buktinya berupa pethok, girik/ letter C dan dengan memperhatikan kewarganegaraan pemiliknya pada tanggal 24 September 1960, maka permohonan konversi diajukan pada Kantor Pertanahan setempat yang nantinya akan di proses oleh Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah guna diterbitkan sertipikatnya.

Dasar yuridis dari konversi ini telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 **pasal 24** tentang pembuktian *hak lama*, yaitu :

- (1). Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2). Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

1.2 Pengakuan/ Penegasan Hak

Merupakan permohonan yang dilakukan bilamana permohonan dalam kepemilikan telah beralih dan atau terjadi perbuatan hukum lebih dari 1 (satu) kali baik itu diperoleh dari Jual Beli, Hibah, Hibah Wasiat, Pembagian Hak Bersama, maupun Waris serta riwayat perolehannya sejak tahun 1960 hingga sekarang masih berkelanjutan. Dalam penjelasan **pasal 24 ayat (1)** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikemukakan bahwa bukti pemilikan itu pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan. Dalam hal yang demikian pembukuan haknya dilakukan melalui pengakuan/ penegasan hak yang lama menjadi hak baru yang didaftar.

Pengajuan permohonan pengakuan/ penegasan hak ini sebenarnya tidak jauh beda dengan pengajuan permohonan konversi. Keduanya

sama-sama mengajukan permohonan secara tertulis ke Kantor Pertanahan setempat (Kantor Pertanahan Kota Malang) dengan membeli formulir/blanko yang tersedia untuk itu. Berikut berkas-berkas yang harus dilengkapi dalam pengajuan permohonan pengakuan/ penegasan hak di Kantor Pertanahan Kota Malang :

- 1) Surat bukti yang menjadi alas hak antara lain berupa :
 - a) Pethok, Girik/ Letter C;
 - b) Surat-surat asli jual-beli, tukar-menukar, hibah atau surat warisan (pembagian waris).
- 2) Surat Keterangan riwayat tanah dari Lurah setempat;
- 3) Surat Pernyataan tidak dalam sengketa dari pemilik;
- 4) Foto kopi KTP pemohon yang masih berlaku dan dilegalisir (oleh Notaris);
- 5) Foto kopi Kartu Keluarga yang masih berlaku dan dilegalisir (oleh Notaris);
- 6) Foto kopi PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun terakhir pada saat pengajuan permohonan berkas dan dilegalisir (oleh Notaris);
- 7) Bukti pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan);
- 8) Surat Kuasa dan KTP (bila dikuasakan);
- 9) SBKRI dan surat pernyataan ganti nama (apabila warga negara keturunan asing).

Selengkapnya untuk pemrosesan berkas di Kantor Pertanahan Kota Malang mulai awal hingga selesai menjadi sertipikat sama dengan proses

konversi. Baik jangka waktu penyelesaiannya yaitu selama 98 hari kerja, diluar waktu pelaksanaan pengukuran (25 hari kerja) dan biayanya yang juga merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 yaitu sebesar Rp. 50.000,00, diluar biaya pengukuran, biaya transport petugas ukur dan transport panitia A. Hanya yang perlu ditambah didalam berkas pengajuan permohonan pengakuan/ penegasan hak ini adalah bukti alas haknya selain dari pethok, girik atau kutipan buku huruf C Desa (letter C), apakah itu dari jual-beli, tukar-menukar, hibah atau surat warisan (pembagian waris).

Dari hasil analisa penulis mengenai kedua dasar yang dipakai dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik (tanah bekas tanah milik adat) tersebut diatas baik dengan dasar *konversi* maupun *pengakuan/ penegasan hak*, terdapat 2 (dua) perbedaan secara fundamental yang *pertama* adalah terletak pada perolehan haknya. Bila permohonan *konversi* dilakukan dengan menggunakan perolehan hak pertama kali tanpa melakukan perbuatan hukum lagi, sedangkan untuk permohonan *pengakuan/ penegasanhak* dilakukan bila kepemilikan hak tersebut telah beralih dan atau telah terjadi perbuatan hukum lebih dari 1 (satu) kali baik itu diperoleh dari jual-beli, hibah, hibah wasiat, pembagian hak bersama, maupun waris dan riwayat perolehannya sejak tahun 1960 hingga sekarang masih berkelanjutan. Kemudian yang *kedua* adalah adanya biaya tambahan yang harus dikeluarkan untuk *pengakuan/ penegasan hak* oleh pihak kedua atas BPHTB (SSB) apabila nilai transaksi jual - beli/ NJOP-nya melebihi dari Rp. 20.000.000,00.

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kantor Pertanahan Kota Malang

Pada dasarnya untuk pelaksanaan pendaftaran pertama kali secara sporadik di Kantor Pertanahan Kota Malang, baik yang menggunakan dasar konversi maupun pengakuan/ penegasan hak, ditinjau dari segi biaya dan lamanya waktu pemrosesan mulai awal hingga akhir diterbitkannya sertipikat oleh Kantor Pertanahan adalah tidak jauh berbeda. Hanya untuk masalah biaya dalam hal ini disesuaikan dengan letak dan luas tanah dari obyek yang dimohonkan haknya tersebut.

Beberapa biaya yang harus diperhatikan dan sekaligus harus ditanggung oleh pemohon, yang tertulis pada *Daftar Rincian Biaya Menurut Ketentuan Yang Berlaku* pada waktu permohonan diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Malang yang terlampir pada kwitansi pendaftaran atau kwitansi Model A, yaitu :

1. Biaya Permohonan/ Pendaftaran sebesar Rp. 50.000,00;
2. Biaya Pengukuran (ditentukan berdasarkan luas tanah yang diajukan,);
3. Biaya Panitia A (ditentukan berdasarkan luas tanah yang diajukan,);
4. Biaya Ukur (ditentukan berdasarkan luas tanah yang diajukan, dapat dilihat pada lembar belakang kwitansi Model A, pada saat pemohon mendapatkan *Surat Perintah Setor* dari Loket II)

Berdasarkan interview dengan *freeline* Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik (bekas tanah hak milik adat) di Kantor Pertanahan Malang atau yang biasa disebut dengan konversi atau pengakuan/ penegasan hak atas tanah, dimulai dengan proses dan jangka waktu sebagai berikut :

1. Pengecekan dan pelengkapan data : 1 minggu
2. Proses pendaftaran : 1 minggu setelah cek data
3. Proses pengukuran : 2 minggu setelah pendaftaran
4. Proses pengumuman : 8 minggu (2 bulan)
5. Proses penerbitan sertifikat : 8 minggu (2 bulan).

Untuk lebih jelasnya mengenai proses pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik (tanah bekas tanah milik adat) dapat dilihat pada diagram alir yang akan diuraikan di bawah ini. Baik dengan dasar konversi maupun pengakuan/ penegasan hak, yang meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan data umum dan dokumen.

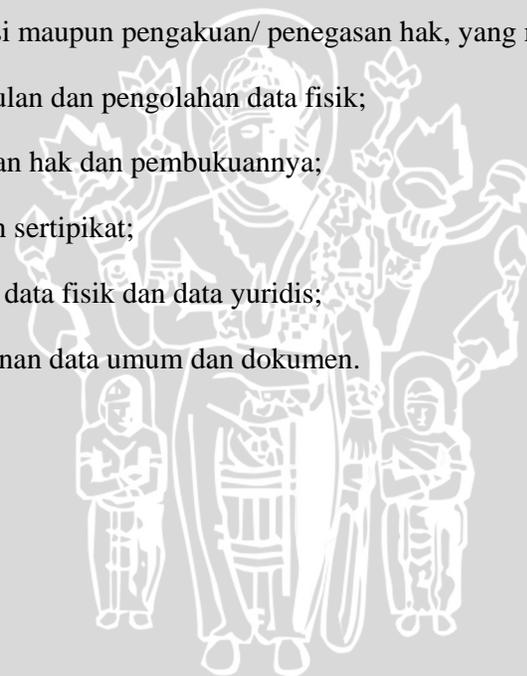
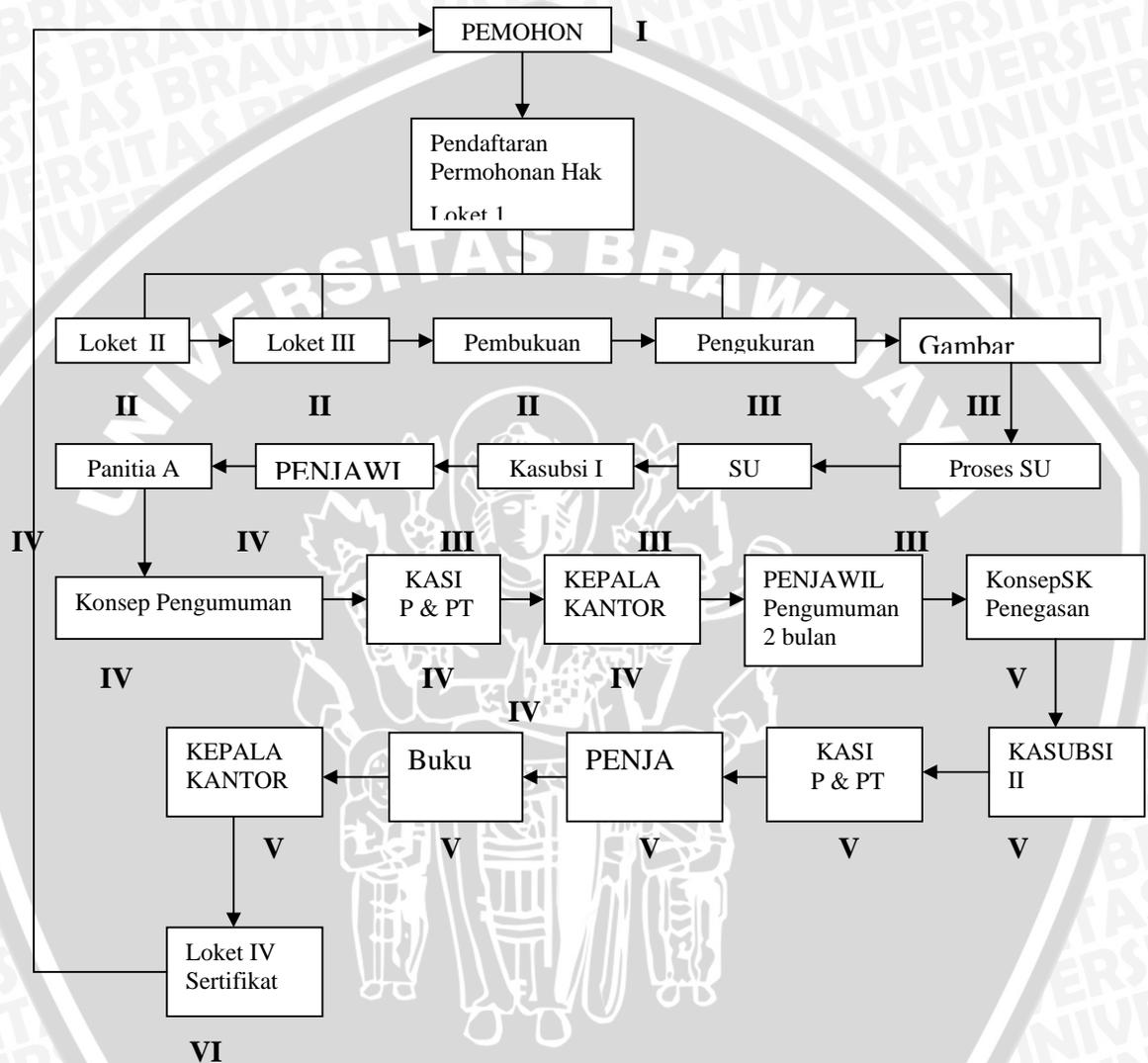


Diagram Alir 2*

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kantor Pertanahan KotaMalang



* Sumber: Data primer yang sudah diolah

Berikut penjelasan dari rangkaian proses pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik berdasarkan *Diagram Alir 2** beserta analisisnya menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan

peraturan-peraturan pelaksana lainnya mengenai hukum pertanahan di Indonesia terutama mengenai masalah pendaftaran tanah pertama kali.

2.1 Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Kegiatan ini dilakukan sejak pemohon mengajukan permohonan pertama kali, yaitu dimulai dari melengkapi persyaratan permohonan hak, proses pendaftaran, sampai dengan proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Apabila di pembahasan awal telah dijelaskan dan diuraikan *secara khusus* mengenai persyaratan atau berkas-berkas apa saja yang harus dilengkapi oleh pemohon hak atas tanah pada saat melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, baik yang berupa konversi atau pengakuan/ penegasan hak, maka berikut ini adalah berkas-berkas yang harus dilengkapi oleh pemohon yang bersangkutan *secara umum* sesuai dengan standar yang disyaratkan oleh Kantor Pertanahan melalui blangko formulir permohonan konversi atau pengakuan/ penegasan hak, beserta penjelasan secara keseluruhan dari masing-masing rangkaian (proses) pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kantor Pertanahan Kota Malang.

a. Kelengkapan Persyaratan Permohonan Hak(Langkah I)

Dalam mengajukan permohonan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam hal ini adalah permohonan untuk *tanah hak yasan bekas adat*, maka beberapa hal yang perlu diperhatikan diantaranya adalah sebagai berikut :

- 1). Blangko permohonan pengakuan hak;

Blanko ini disediakan oleh Koperasi Kantor Pertanahan Kota Malang.

2). Foto kopi KTP dan KK pemohon;

KTP maupun KK diwajibkan bagi semua pemohon selaku penjual maupun pembeli tanah.

3). Foto kopi riwayat perolehan tanah yang dimohon sesuatu hak secara beruntun :

a. Jual beli;

b. Tukar Menukar;

c. Hibah/ Warisan;

d. Pengoperan garapan;

e. Pembelian secara lelang.

4). Foto kopi surat kewarganegaraan Indonesia suami/ isteri dari pemohon;

Surat ini hanya diperuntukkan bagi mereka yang berkewarganegaraan asing yang pada umumnya berdomisili di wilayah kerja atau diluar wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Malang yang memiliki objek tanah (membeli/ menjual) dilingkungan Kota Malang.

5). Foto kopi Pethok D/ salinan Pethok D;

Salinan Pethok D ini hanya dapat diperoleh di Kantor Desa dimana objek tanah tersebut berada.

- 6). Kutipan buku huruf C desa;
- 7). Apabila pemohon tidak dalam keadaan ber-suami/ ber-isteri perlu surat keterangan Lurah yang diketahui Camat yang menerangkan bahwa pemohon tidak dalam keadaan ber-suami/ ber-isteri;
- 8). Surat pernyataan tanah-tanah lainnya kepunyaan pemohon kecuali yang diajukan permohonan hak atas nama suami/ isteri;
- 9). Surat pernyataan pembetulan nama pemohon termasuk ejaan apabila nama pemohon dalam surat-surat lampiran permohonan haknya berbeda;
- 10). Surat keterangan dari Bank/ Persetujuan apabila tanah yang dimohonkan haknya tersebut dijadikan jaminan hutang di Bank oleh yang bersangkutan;
- 11). Surat keterangan riwayat tanah;
- 12). Surat keterangan Kepala Desa/ Lurah;
- 13). Surat Pernyataan;
- 14). Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Gambar Situasi (SKPT dan GS);
- 15). Foto kopi PBB tahun terakhir saat pengajuan permohonan hak;
- 16). Foto kopi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);

Perlu digaris bawahi bahwa semua foto kopi yang dilampirkan harus dilegalisir oleh Notaris atau Kantor Kelurahan/Desa tempat letak tanah yang dimohon, kemudian semua surat pernyataan harus bermeterai sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan permohonan dengan memakai cap jempol harus diketahui Camat dimana pemohon

bertempat tinggal serta masing-masing persyaratan semuanya dibuat rangkap 6 (enam).

b. Proses Pendaftaran (Langkah II)

Permohonan baik konversi maupun pengakuan/ penegasan hak dengan persyaratan yang telah dilengkapi sebagaimana tersebut diatas, untuk selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Malang, dengan beberapa tahapan sebagai berikut (*penjelasan Diagram Alir2**):

1). Loker I

Langkah pertama yang harus dilakukan oleh pemohon adalah mendaftarkan berkas permohonannya pada Loker I, yang merupakan *Loker Pendaftaran dan Informasi* yang bertugas untuk memeriksa kebenaran dan kelengkapan berkas permohonan. Umumnya berkas permohonan yang diajukan tidak semuanya bisa langsung diterima oleh petugas loket, hal ini biasanya terjadi karena kurang lengkapnya berkas-berkas yang harus dilampirkan pada *form* permohonan pendaftaran tanah yang telah disyaratkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang. Apabila berkas dinyatakan diterima, maka oleh petugas Loker I berkas akan dibubuhi paraf pada lembar pengajuannya.

2). Loker II

Langkah berikutnya setelah berkas dinilai lengkap dan memenuhi syarat dan telah dibubuhi paraf oleh petugas Loker I, maka oleh petugas Loker I, pemohon akan diminta untuk

mengalihkan berkas permohonan haknya ke petugas di Loker II. Loker ini bertugas mengeluarkan *Surat Perintah Setor (SPS)* yang berisi himbauan kepada pemohon untuk menyetor atau membayar sejumlah uang sebagai biaya administrasi pengajuan permohonan hak yang dimintanya melalui Kantor Pertanahan setempat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Malang. Dalam hal biaya resmi diatur pada PP No. 13 Th. 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

3). *Loker III*

Setelah dikeluarkannya Surat Perintah Setor (SPS) pemohon diwajibkan untuk menyetor atau membayar sejumlah uang seperti yang tertera dalam Surat Perintah Setor (SPS) tersebut. Besarnya biaya yang harus disetorkan sebagaimana tertera pada Surat Perintah Setor (SPS) tergantung dari luas dan letak tanah yang diajukan oleh pemohon yang bersangkutan dan biaya tersebut harus segera dibayarkan paling lambat 1 (satu) minggu setelah Surat Perintah Setor (SPS) dikeluarkan, dan apabila dalam jangka waktu tersebut belum dibayarkan maka Surat Perintah Setor (SPS) tidak berlaku lagi dan harus didaftar ulang pada Loker I dan seterusnya. Setelah pemohon melakukan pembayaran, maka pemohon akan menerima lembar kwitansi yang telah lengkap, maksudnya adalah kwitansi pembayaran berikut tindasan kwitansi Model A yang telah dibubuhi tandatangan dari bendaharawan dan tanggal pembayaran.

Disamping biaya resmi terdapat biaya non-resmi yang apabila pengurusan konversi ini dikuasakan melalui Notaris yang dibayarkan per-paket sejumlah Rp. 85.000 dan dibayarkan bersamaan dengan pembayaran biaya resmi yang tertera di Surat Perintah Setor (SPS) di loket pembayaran.

4). *Loket Penjadwalan Ukur*

Langkah terakhir untuk pendaftaran permohonan hak adalah mengajukan jadwal ukur untuk dilakukan pengukuran atas objek tanah yang telah didaftarkan, pada loket penjadwalan ukur. Loket ini bertugas memberikan jadwal kapan objek tanah harus diukur dan menentukan petugas mana yang berkewajiban melakukan pengukuran. Dalam hal ini petugas ukur ditunjuk langsung oleh petugas loket penjadwalan. Kegiatan ini dilaksanakan setelah diterimanya tindakan kwitansi Model A, yang berarti bahwa setelah pemohon melakukan pembayaran seperti yang telah disebutkan diatas.

c. **Proses Pengukuran dan Pemetaan (Langkah III)**

Menurut **pasal 1 butir 4** Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, menerangkan bahwa :

“Pengukuran bidang tanah secara sporadik adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpisah dalam satu desa atau

kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadik”.

Proses Pengukuran dilaksanakan berdasarkan pada *Surat Perintah Kerja (SPK)* kepada petugas ukur yang ditunjuk melakukan penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran, pemetaan yang terbentuk dalam Gambar Ukur (GU) yang merupakan pelimpahan wewenang dari Kepala Kantor Pertanahan kepada petugas ukur. Adapun beberapa hal yang dilakukan oleh petugas ukur adalah menetapkan batas bidang tanah, membantu penyelesaian sengketa mengenai batas bidang tanah, mengisi daftar isian batas bidang tanah, dan melakukan pengukuran batas bidang tanah serta membuat Gambar Ukur (GU). Mengenai pengertian *Gambar Ukur (GU)* itu sendiri menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, **pasal 1 butir 2** adalah :

“Dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth atau pun sudut jurusan.

Jangka waktu pengukuran ditetapkan 1 (satu) minggu setelah penjadwalan diterima. Pemohon dan petugas ukur dalam hal ini harus membuat kesepakatan waktu terlebih dahulu sebelum melaksanakan pengukuran. Berdasarkan kesepakatan waktu pengukuran tersebut maka Kantor Pertanahan memberikan surat pemberitahuan kepada pemohon dan tetangga sebelah menyebelah dari bidang tanah yang akan diukur atau tanah yang menjadi obyek pengukuran.

Beberapa hal lain yang perlu diperhatikan pada waktu pengukuran antara lain adalah :

- a. Harus dihadiri oleh pemohon/ pemilik tanah yang bersangkutan;
- b. Harus dihadiri oleh tetangga sebelah menyebelah dari objek tanah yang akan diukur;
- c. Harus disaksikan oleh aparat desa setempat

Berdasarkan **pasal 14 ayat (2)** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi berbagai hal dibawah ini:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;

Kegiatan ini bertujuan untuk melakukan pembuatan peta pendaftaran dan memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah terdaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya dengan pasti, karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat. Untuk maksud tersebut diperlukan adanya titik-titik dasar teknik nasional, yaitu titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan tertentu, yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas. Setelah kegiatan ini selesai, kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan gambar ukur oleh *Koordinator Ukur*. Pemeriksaan ini difungsikan untuk mengantisipasi adanya kekurangan-kekurangan berkas atau bahkan menghentikan proses penerbitan sertipikat dikarenakan sesuatu hal seperti pengajuan ganda dari pemohon

yang berbeda atau pemblokiran untuk tidak diterbitkannya sertifikat atas kehendak pemohon karena alasan tertentu agar setiap bidang tanah yang didaftarkan dijamin kepastian letaknya sehingga suatu saat tidak terjadi munculnya sertifikat ganda.

Apabila pemeriksaan gambar ukur telah selesai maka dilanjutkan dengan penggambaran atas gambar ukur dan peta bidangnya oleh petugas grafikal untuk kemudian dilaporkan kepada Kasubsi I (Kasubsi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi) untuk dilakukan pemeriksaan dan pengesahan.

2. *Penetapan batas-batas bidang tanah;*

Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menerangkan bahwa :

“Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan”.

Diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik atas bidang-bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya. Dengan kata lain agar batas-batas tanah sesuai dengan kepemilikan bidang tanah yang benar. Jika dilapangan tidak terjadi kesepakatan atau terjadi keraguan mengenai batas-batas tanah terutama dengan tetangga sebelah menyebelah, maka dilaksanakan

musyawarah antara kedua belah pihak yang untuk memperoleh kepastian mengenai letak tanda batasnya. Persetujuan batas yang telah disepakati dituangkan dalam *daftar isian* atau risalah penetapan tanda batas dimana didalamnya memuat nama pemilik tanah yang berbatasan dengan tanda tangan masing-masing pemilik tanahnya.

Dijelaskan dalam ketentuan **pasal 19** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jika dalam penetapan batas bidang tanah tersebut tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan atau pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir, biarpun sudah dilakukan pemanggilan, maka untuk sementara batas-batas bidang tanah tersebut ditentukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Dalam keadaan tersebut diatas maka dibuatlah suatu Berita Acara yang menyatakan bahwa telah dilakukan pengukuran sementara yang dikarenakan tidak ada kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dan dalam gambar ukur dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut masih merupakan batas-batas sementara. Persetujuan batas yang telah disepakati dituangkan dalam daftar isian 201 atau risalah penetapan tanda batas dimana didalamnya memuat nama pemilik

tanah yang berbatasan dengan tanda tangan masing-masing pemilik tanahnya

Persetujuan akan penunjukan tanda batas yang telah disepakati disebut *contradictoire delimitatie* (Pemasangan mengenai tanda-tanda batas termasuk pemeliharanya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

3. *Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;*

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana diuraikan diatas, diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran yang dilaksanakan oleh Koordinator Pemetaan untuk kemudian disahkan oleh Kasubsi I (Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan). Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik ini belum ada peta dasar pendaftaran maka dapat digunakan peta lain, misalnya adalah peta dari instansi Pekerjaan Umum atau peta dari instansi Pajak, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran, atau jika dalam wilayah yang dimaksud belum tersedia dalam pendaftaran maupun peta lainnya maka pembuatan peta pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan

Pasal 1 butir 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, memberikan penjelasan bahwa :

“Pemetaan bidang tanah adalah kegiatan menggambarkan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis atau sporadis dengan suatu metode tertentu pada media tertulis seperti lembaran kertas, drafting film atau media lainnya sebagai letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut”.

Dalam praktek proses pendaftaran tanah, pemetaan dapat diartikan, menempatkan hasil pengukuran dengan peta dasar pendaftaran yang sudah ada di Kantor Pertanahan sesuai dengan wilayah satuan desa atau kelurahan. Dengan demikian maka akan dapat diketahui apakah bidang tanah yang sudah dilakukan pengukuran tersebut memang belum pernah terjadi pendaftaran sehingga nantinya tidak akan muncul penerbitan sertipikat ganda untuk satu bidang tanah yang didaftarkan tersebut.

Berdasarkan interview dengan freelance dalam proses pengukuran bidang tanah ini pihak pemohon apabila pengurusannya di kuasakan dalam hal ini diuruskan oleh Notaris maka ada biaya tambahan non-resmi yang dibayarkan kepada petugas ukur yaitu sebesar Rp 150.000

4. Pembuatan daftar tanah;

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah. Proses Pembuatan daftar tanah ini dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai bidang lokasi dan penunjukan ke nomer surat ukur bidang-bidang tanah yang ada

di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharaan data. Dengan adanya daftar tanah maka akan mempermudah pencarian informasi mengenai suatu bidang tanah hanya dengan melihat bidang, letak tanah dan nomer surat ukurnya saja. **Pasal 1 butir 16** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengartikan daftar tanah sebagai dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Kegiatan pembuatan daftar tanah ini adalah tugas dari Koordinator Wilayah.

5. *Pembuatan surat ukur*

Surat Ukur diterbitkan setelah bidang-bidang tanah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran bagi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan dan tanah wakaf, untuk keperluan haknya yang dilakukan oleh bagian *Grafikal*. Untuk wilayah-wilayah yang masuk lingkungan pertanahan sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran seperti yang telah diatur dalam **pasal 20** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pembuatan surat ukur dan daftar tanah yang ditulis dalam buku tanah adalah mengakhiri proses pengumpulan mengenai data fisik, yang kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan data yuridis.

Data yuridis tersebut berupa alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah baik yang berupa bukti yang

tertulis atau yang tidak tertulis yang berupa keterangan saksi atau keterangan yang bersangkutan (pemilik tanah atau pemohon).

Berdasarkan Interview dengan *freeline* Biaya non-resmi yang harus dibayarkan pada proses ini yaitu sebesar Rp.400.000, biaya ini dibayarkan ke petugas grafikal atau pemetaan.

d. Pembuktian Hak Dan Pembukuannya (Langkah IV)

Setelah pengumpulan dan pengolahan data-data fisik selesai, kemudian dilanjutkan dengan pembuktian hak dan pembukuannya atau menginjak pada dilaksanakannya *Proses Pengumuman*. Maksud dari pembuktian hak disini adalah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis ini dengan melihat dasar dari perolehan haknya, apakah itu dari pembuktian hak-hak lama (konversi) atau pembuktian dari hak-hak baru (pengakuan/ penegasan hak). Pengertian serta penjelasan mengenai hak-hak lama (konversi) dan hak-hak baru (pengakuan/ penegasan hak) telah dijelaskan pada sub-bab terdahulu.

Apabila pada proses pendaftaran hak lama ada suatu alat-alat bukti tertulis yang tidak lengkap sebagaimana yang diatur dalam **pasal 76 ayat (1)** Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, atau dalam hal bukti yang dapat diajukan adalah alat bukti tidak tertulis, maka pembuktian pemilikan tersebut dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dapat dipercaya oleh Kepala Kantor Pertanahan (pendaftaran tanah secara sporadik), penjelasan lebih

lanjut mengenai hal tersebut dapat dilihat pada **pasal 24 ayat (1)** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Setelah semua alat-alat bukti yang diperlukan untuk kelengkapan bagi penelitian data yuridis bidang tanah dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, maka selanjutnya dilakukan penelitian data bidang tanah pada lokasi oleh sekelompok Panitia A yang terdiri dari beberapa orang petugas yang berwenang, yaitu :

- 1). Kasi Hak Atas Tanah;
- 2). Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;
- 3). Kasi Penatagunaan Tanah;
- 4). Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah;
- 5). Kasubsi Pemberian Hak Atas Tanah;
- 6). Lurah atau Kepala Desa.

Adapun kegiatan yang dilakukan oleh Panitia A dalam rangka penyesuaian atas kebenaran data-data yuridis, **pasal 83** Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a. Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah secara tidak lengkap;
- b. Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- c. Mencatat sanggahan atau keberatan dan hasil penyelesaian;
- d. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;

- e. Mengisi hasil penelitian data yuridis yang dicantumkan dalam risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas (daftar isian 201).

Dalam rangka menilai kebenaran data yuridis tersebut, **pasal 84** (peraturan yang sama) menerangkan langkah-langkah yang dapat di tempuh oleh panitia A adalah sebagai berikut :

- a. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut;
- b. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut;
- c. Melihat keadaan bidang tanah dilokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada diatas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk membuktikan kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Pada proses ini sebenarnya pemohon tidak dikenakan “biaya” sama sekali, akan tetapi demi “kelancaran” operasional kerja para petugas di Kantor Pertanahan Malang, berdasarkan interview dengan *freeline* maka ada biaya sebesar Rp. 200.000,00 untuk setiap pengajuan permohonannya yang biasanya dibayarkan dalam bentuk paket melalui petugas yang berada di bawah koordinator Kasubsi I (Kasubsi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi).

Apabila pengumpulan dan pengelolaan data fisik dan data yuridis sudah dilakukan, maka hasil yang berupa peta dasar, penetapan batas, daftar tanah dan surat ukur sudah dibuat, selanjutnya Penja Wilayah membuat pengumuman yang disetujui Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (Kasi P & PT) dan disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, yaitu berupa kutipan dari data fisik dan data yuridis yang sudah dicantumkan dalam risalah penelitian data yuridis dan penetapan tanda batas.

Untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan atas pengumuman data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah tersebut ditempelkan pada papan pengumuman yang terdapat di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah yang bersangkutan atau yang dimohonkan selama **60 hari** (pendaftaran tanah secara sporadik).

Apabila dalam jangka waktu 60 hari tidak terjadi tuntutan atau keberatan dari pihak lain, maka Penja Wilayah berhak mengeluarkan Surat Keputusan untuk dapat diterbitkannya sertipikat dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. Namun apabila dalam jangka waktu 60 hari selama pengumuman berlangsung ternyata ada komplain atau keberatan dari pihak yang dirugikan atas diumumkannya tanah tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut harus mengajukan surat keberatan dan menghadap ke Penja Wilayah yang dilanjutkan ke Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

e. Proses Penerbitan Sertipikat (Langkah V)

Proses penerbitan sertipikat dilaksanakan setelah jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis yang berjangka waktu 60 hari tersebut berakhir. Dengan catatan tidak ada komplain atau sanggahan dari pihak lain. Pengumuman kemudian disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mengeluarkan berita acara pengesahan yang berupa Surat Keputusan (SK). Proses ini memakan waktu kurang lebih 4 (empat) minggu dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a. Surat Keputusan (SK) dikeluarkan dengan pengesahan pengumuman (DI.202) oleh Kepala Kantor untuk kemudian dikirim pada bagian grafikal;
- b. Bagian grafikal mempunyai tugas untuk mencetak Surat Ukur Spasial dan Surat Ukur Tekstual yang kemudian dikirim kepada Koordinator Ukur;
- c. Tugas dari Koordinator Ukur ini adalah memeriksa kembali kebenaran Surat Ukur dengan mendaftar pada register DI.302, untuk kemudian diperiksa dan ditandatangani oleh Kasubsi I (Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan). Setelah itu petugas buku tanah segera mencetak sertipikat dan menjilid buku tanah;
- d. Sertipikat yang sudah dicetak dan dijilid oleh petugas buku tanah tersebut, kemudian diserahkan pada Kasubsi II (Kasubsi Pendaftaran Tanah dan Informasi) untuk diperiksa dan ditandatangani berikut buku tanahnya;

e. Sertipikat dan buku tanah tersebut kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor. Setelah itu baru dapat dipastikan bahwa sertipikat tersebut telah sah dan siap untuk diserahkan kepada pemohon pengajuan hak atas tanah yang bersangkutan melalui penyajian data fisik dan data yuridis pada *Loket IV*. Untuk hak-hak atas tanah yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam **pasal 31** Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 berhak diterbitkan sertipikat.

Berdasarkan interview dengan *freeline* Untuk pengesahan SK ada biaya non-resmi yang harus dikeluarkan yaitu sebesar Rp 50.000 dan biaya untuk pengumuman sebesar Rp. 150.000. Selain biaya tersebut sebelum sertipikat sampai di Kepala kantor pemohon yang dikuasakan membayar terlebih dahulu sejumlah uang kepada Kasi Pendaftaran Tanah sebesar Rp.50.000 ditambah Rp.15.000 untuk sekprinya (sekretaris pribadi), baru setelah membayar berkas sertipikat diserahkan ke Kepala Kantor untuk ditandatangani, biaya non-resmi Kepala Kantor adalah sejumlah Rp.250.000 ditambah dengan sekretaris pribadinya sebesar Rp. 20.000. setelah itu baru produk berupa sertipikat diserahkan ke Loket IV yaitu loket pengambilan sertipikat.

f. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis (Langkah VI)

Penyajian data fisik dan data yuridis ini berupa penyerahan produk (sertipikat) oleh petugas **Loket IV** (*loket penyerahan produk atau pengambilan sertipikat*). Pengambilan sertipikat dapat dilakukan sendiri

oleh pemohon atau kalau dalam hal pengurusan diserahkan pada biro jasa (Notaris/ PPAT, freelance pengurusan sertipikat, developer) atau dikuasakan pada pihak lain, maka yang berhak mengambil adalah pihak yang namanya disebutkan sebagai pemegang kuasa pada kwitansi Model A.

g. Penyimpanan Data Umum dan Dokumen

Setelah penyajian data fisik dan data yuridis selesai, warkah berkas kemudian dikirim kebagian gudang untuk disimpan sebagai data umum sekaligus dokumen Negara yang sifatnya rahasia.

Dengan diterimanya sertipikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan tanah yang paling kuat dan disimpannya warkah berkas data fisik dan data yuridis sebagai dokumen Negara di Kantor Pertanahan KotaMalang, maka seluruh rangkaian dari proses pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik telah berakhir.

Melihat dari keseluruhan rangkaian proses pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik tersebut di atas, jelas bahwa untuk memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang paling kuat bagi setiap pemegang hak atas tanah terutama untuk kepemilikan tanah-tanah yang berasal dari tanah bekas tanah milik adat tidaklah semudah dan secepat yang dibayangkan. Melainkan sebaliknya, membutuhkan waktu lama dengan proses yang rumit karena hampir seluruh petugas antar bagian yang terkait di Kantor Pertanahan Kota Malang saling berhubungan, berbeda dengan pengajuan permohonan hak

atas tanah yang lainnya yang menjadi layanan administrasi di Kantor Pertanahan Kota Malang dan biaya yang dikeluarkan-pun juga lebih banyak.

Dari hal-hal tersebut diatas, disadari atau tidak akhirnya memicu keengganan masyarakat untuk mendaftarkan tanah-tanah yang dimilikinya, terutama tanah-tanah dengan kepemilikan yang masih berupa pethok, girik, pipil, letter C, dan lain sebagainya yang termasuk dalam pembuktian hak-hak lama maupun hak-hak baru, untuk memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang paling kuat.

- Faktor Penghambat Pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

1. Masih adanya penambahan biaya selain dari biaya yang sudah ditentukan yang ada dilingkungan aparatur Kantor Pertanahan Kota Malang. Hal ini dibuktikan dari pengakuan notaris/PPAT dan masyarakat, dalam pembahasan di atas. Penambahan biaya juga dilakukan oleh PPAT dan masyarakat untuk mendapatkan pelayanan cepat dalam proses Konversi.
2. Tenaga dari Kantor pertanahan masih minim, sedang berkas yang diterima oleh kantor pertanahan dalam 1 hari bisa sampai 500 (lima ratus) berkas. Dari hasil interview dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, ditemukan data sebagai berikut:²⁷

”terkait jumlah karyawan, seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah berjumlah 4 orang, hal ini yang menghambat kami untuk bekerja secara optimal”

²⁷ Hasil wawancara dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Kota Malang, 22 November 2012.

C. Faktor Pendukung Pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

Terdapat program Layanan Rakyat untuk Sertifikat Tanah (Larasita) di buat oleh BPN RI, Larasita adalah Layanan Untuk sertipikasi tanah.

Selain tugas dan fungsi tersebut diatas Larasita juga memiliki tugas sebagai berikut :

- a. Menyiapkan masyarakat dalam pelaksanaan pembaruan agraria nasional (reforma agraria),
- b. Melaksanakan pendampingan dan pemberdayaan masyarakat dibidang pertanahan,
- c. Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah terlantar,
- d. Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah yang diindikasikan bermasalah,
- e. Memfasilitasi penyelesaian tanah bermasalah yang mungkin diselesaikan di lapangan,
- f. Menyambungkan program Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan aspirasi yang berkembang di masyarakat,
- g. Meningkatkan dan mempercepat legalisasi aset tanah masyarakat.

Tujuannya :

- Mendekatkan layanan pertanahan kepada masyarakat sehingga masyarakat dapat lebih mudah mendapatkan pelayanan dan informasi pertanahan.
- Mengurangi beban biaya transportasi masyarakat saat mendaftar dan mengambil sertipikat.

- Menghilangkan campur tangan pihak ketiga yang berkaitan dengan pelayanan pertanahan yang disinyalir sebagai salah satu bagian yang turut merusak citra Badan Pertanahan Nasional.
- Memberikan kepastian pelayanan pertanahan yang bertanggung jawab.

Mobil Larasita berfungsi sebagai loket pelayanan bergerak (*mobile front office*) dan kendaraan untuk kegiatan penyuluhan pertanahan, menerima pengaduan dan lainnya yang secara langsung dilayani oleh Petugas dari Kantor Pertanahan.

Pejabat BPN yang berani menarik pungutan liar diluar Pendapatan negara bukan pajak dan biaya layanan yang ditetapkan oleh peraturan BPN lain, dapat di laporkan kepada BPN Pusat melalui complain di website BPN di [www.BadanPertanahan Nasional.co.id](http://www.BadanPertanahanNasional.co.id)

D. Upaya Yang Dilakukan Kantor Pertanahan Kota Malang Untuk Menangani Hambatan Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Terkait Pelayanan Konversi

- Berdasar kan interview dengan Bpk Suri Hardiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, dinyatakan bahwa:

“ BPN pernah memberikan sanksi etik dan pidana sesuai UU tipikor bagi pelaku atau oknum BPN yang masih menerima suap, Namun hal ini ada di BPN pusat. BPN tidak pernah memberikan sanksi terkait suap pada PPAT dan masyarakat, sanksi pada PPAT biasanya terkait administratif saja, terkait kegiatan pendaftaran tanah, ”

Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa BPN pernah Memberikan sanksi etik dan pidana sesuai UU tipikor bagi pelaku atau oknum BPN yang Masih menerima suap dan diharapkan sanksi ini dapat memberikan

gambaran pada pejabat lain. BPN juga tidak pernah memberikan sanksi pada PPAT terkait suap.

- Berdasarkan interview dengan Bapak Suri Hardiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, dinyatakan bahwa:

“ kami sudah mencoba memohonkan untuk menambah kariawan di BPN pusat untuk dianggarkan belanja pegawai untuk daerah Kota Malang.

Menambah Pegawai di Kantor pertanahan Malang adalah sangat tepat, mengingat berkas yang diterima oleh kantor pertanahan dalam 1 hari bisa sampai 500 (lima ratus) berkas, agar pelayanan di BPN lebih efektif dan optimal.

- Upaya BPN Untuk Meningkatkan Pelayanan Pertanahan.

Harapan dan tuntutan masyarakat yang tinggi untuk memperoleh layanan pertanahan serta hasil survei integritas yang kurang memuaskan terhadap layanan pertanahan, membuat kita untuk mau berubah, melakukan sesuatu untuk memperbaiki pelayanan pertanahan. Keterbatasan-keterbatasan yang ada baik berupa sarana, sumber daya manusia maupun kesejahteraan petugas tidak bisa dijadikan alasan pemaaf . Kita harus berbuat, sekarang juga dan variabel Potensi Integritas rasanya sangat mungkin diperbaiki untuk bisa meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan, yakni:²⁸

a. Lingkungan Kerja

Ketidakpastian biaya dan waktu layanan pertanahan yang selama ini ada, mengakibatkan masyarakat ingin bertemu dan mendapat kepastian dari petugas dan akhirnya berujung pada proses tawar

²⁸ <http://www.bpn-.com>, 22 November 2012.

menawar . Hal ini dapat dicegah apabila kita bisa mengfungsikan loket pelayanan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI nomor 3 tahun 2010. Semua informasi dan semua pendaftaran WAJIB melalui loket, petugas loket memberikan tanda terima berkas dan kwitansi sesuai dengan yang dibayarkan. Tanda terima ini dijadikan sebagai syarat apabila yang bersangkutan akan mengetahui informasi berkasnya, melakukan complain ataupun dalam pengambilan sertipikat.

b. Sistem Administrasi

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan , berlaku sangat umum untuk seluruh wilayah Indonesia, peraturan tersebut harus dijabarkan sesuai dengan kondisi Kantor Pertanahan. Oleh karena itu Kepala Kantor wajib membuat SOP yang lebih sederhana dengan tetap mengacu kepada peraturan tersebut.

c. Sedangkan informasi-informasi yang ada sekarang sangat normatif dan sulit dimengerti masyarakat. Sebagai contoh informasi tentang biaya pelayanan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2010 sangat sulit dipahami masyarakat, sehingga perlu dibuatkan daftar tarif yang sederhana misalkan untuk penerbitan sertipikat pertama kali terhadap luas tanah dari 250 m² sampai 10.000 m².

- d. Sikap Petugas Layanan -Agar perlakukan petugas sama kepada seluruh pengguna layanan, maka prinsip pelayanan first in first out harus dapat direalisasikan. Sebenarnya dengan adanya Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) prinsip tersebut dengan mudah dapat dimonitor, yang perlu ditekankan disini adalah perlunya ditunjuk pejabat yang bertanggungjawab terhadap pengendalian berkaspermohonan.

Disamping itu perlu ada persamaan persepsi dalam menafsirkan peraturan, sebab peraturan yang tidak jelas, dalam area abu-abu, berpotensi untuk terjadinya pemberian gratifikasi.

- e. Pencegahan Korupsi

Upaya pencegahan korupsi yang paling sederhana adalah mengingatkan semua pelaksana tentang tindak pidana korupsi adalah dengan memasang poster. Pemasangan poster baik di ruang pelayanan (*front office*) maupun ruang pemrosesan (*back office*) sangat dianjurkan. Upaya yang lebih keras adalah pemberian sanksi terhadap petugas yang terbukti menyalahgunakan wewenang.

Di loket pelayanan harus disediakan tempat serta petugas untuk menerima pengaduan masyarakat. Apabila ada pengaduan/complain dari masyarakat, maka dalam waktu paling lambat 14 hari pengaduan tersebut harus segera ditangani.

Integritas kantor adalah merupakan komitmen bersama antara Kepala Kantor dan staf, oleh karena itu perlu duduk bersama, merumuskan aksi, mensosialisaikan, melaksanakan secara secara konsumien dan memberikan sanksi bagi yang melanggarnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor Penghambat Kantor Pertanahan Kota Malang dalam melaksanakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan adalah:
 - a. Masih adanya penambahan biaya selain dari biaya yang sudah ditentukan yang ada dilingkungan aparaturn Kantor Pertanahan Kota Malang, Penambahan biaya juga dilakukan oleh PPAT dan masyarakat untuk mendapatkan pelayanan cepat dalam proses balik nama.
 - b. Pegawai di Kantor pertanahan masih minim, sedang berkas yang diterima oleh kantor pertanahan dalam 1 hari bisa sampai 500 (lima ratus) berkas.
 - c. Latar Belakang Pendidikan Subseksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT adalah Sarjana Ekonomi, penulis berasumsi jika posisi tersebut dihuni oleh SDM yang berlatar belakang sarjana hukum, akan meningkatkan efektifitas pelayanan.
2. Faktor Pendukung Kantor Pertanahan Kota Malang dalam melaksanakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan adalah *Pertama*, Terdapat Mobil Larasita yang berfungsi sebagai loket pelayanan bergerak (*mobile front office*) dan kendaraan untuk kegiatan

penyuluhan pertanahan, menerima pengaduan dan lainnya yang secara langsung dilayani oleh Petugas dari Kantor Pertanahan.

Kedua, terdapat website BPN di www.BadanPertanahanNasional.co.id yang dapat di gunakan untuk complain terhadap Pejabat BPN yang berani menarik pungutan liar diluar Pendapatan negara bukan pajak dan biaya layanan yang ditetapkan oleh peraturan BPN lain.

3. Upaya BPN Untuk Meningkatkan Pelayanan Pertanahan, antara lain adalah perbaikan lingkungan kerja dengan mengfungsikan loket pelayanan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI nomor 3 tahun 2010, perbaikan Sistem Administrasi, dengan cara peraturan tersebut harus dijabarkan sesuai dengan kondisi Kantor Pertanahan. Perbaikan Sikap Petugas Layanan, dengan menerapkan prinsip pelayanan *first in first out*. Pencegahan Korupsi, Upaya pencegahan korupsi yang paling sederhana adalah mengingatkan semua pelaksana tentang tindak pidana korupsi adalah dengan memasang poster.

B. Saran

1. Peningkatan Penegakan hukum atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
2. Untuk mengisi jabatan kepala kantor, kepala seksi atau kepala sub.seksi sebaiknya diisi oleh sarjana Hukum atau lulusan Akademi Pertanahan yang memiliki SDM yang baik, jujur dan tanggung jawab, agar efektifitas penegakan hukum dapat terwujud

3. Di loket pelayanan harus disediakan tempat serta petugas untuk menerima pengaduan masyarakat dan serta Upaya lebih keras oleh BPN dengan pemberian sanksi terhadap petugas yang terbukti menyalahgunakan wewenang.



DAFTAR PUSTAKA**Buku**

Adrian Sutedi, SH., MH. 2009. Hukum Perburuhan. Jakarta:Sinar Grafika

Rudy T.Erwin, 2007. Kamus Bahasa Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.

Suhino S.H. 1998. Ilmu Negara.Jogjakarta: Liberty

Soerjono Soekanto, 1985. Efektifitas Hukum dan Penerapan Sanksi. Bandung: Remadja Karya.

Titik Triwulan Tutik.SH., MH. 2006. PengantarHukum Perdata di Indonesia. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Undang-Undang :

Undang-undang No.31 Tahun 1999 tentang pemberantasan tindak pidana korupsi

