

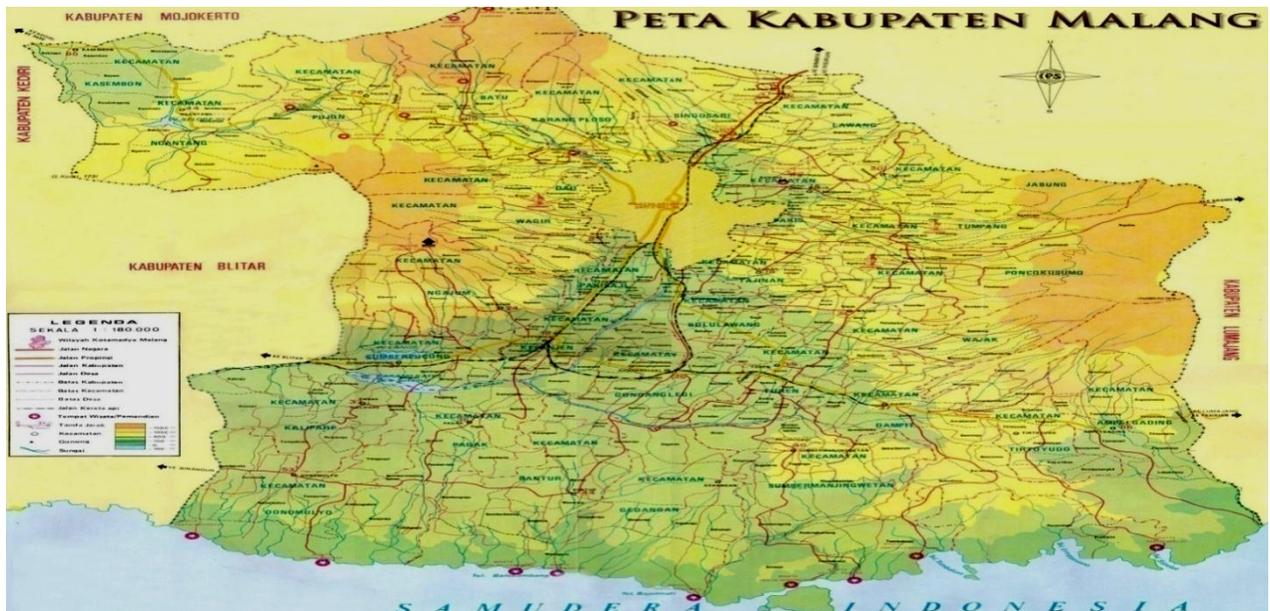
BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kabupaten Malang

Kabupaten Malang terletak pada 112° 03'5" 10090"`` sampai 112° 57'00"`` Bujur Timur 7044' 55011"`` sampai 8026' 35045"`` Lintang Selatan. Kabupaten Malang Secara administratif masuk dalam wilayah Jawa Timur, yang batas administratifnya seperti berbatasan dengan Kota Malang tepat di tengahnya, batas sebelah utara yaitu kabupaten Jombang , Mojokerto, dan Pasuruan, Batas Sebelah selatan yaitu samudra Indonesia, Batas sebelah Barat yaitu Kabupaten Blitar dan Kediri, serta batas sebelah timur yaitu kabupaten Lumajang dan Probolinggo.¹ Untuk lebih jelasnya berikut ini penulis cantumkan peta Kabupaten Malang

GAMBAR 4.1 PETA KABUPATEN



Sumber : <http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/79/selayang-pandang.html>

¹<http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/79/selayang-pandang.html>. 13 Desember 2017.

Di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Malang merupakan kabupaten yang memiliki wilayah terluas kedua setelah Kabupaten Banyuwangi . Adapun luas wilayah setiap kecamatan dan jumlah kelurahan di Kabupaten Malang,dapat disajikan dalam tabel sebagai berikut

TABEL 4.1
Daftar Jumlah kecamatan, kelurahan dan Desa Serta Luas Wilayah Kabupaten Malang

No	Nama Kecamatan	Jumlah Kelurahan/ Desa	Luas Wilayah (KM)
1.	Gedangan	8 Desa	17.000
2	Kalipare	9 Desa	13.215
3	Pagak	8 Desa	9.010
4	Bantur	10 Desa	17.575
5	Donomulyo	10 Desa	17.535
6	Sumber Manjing Wetan	15 Desa	27.160
7	Dampit	11 Desa/1Kel	14.895
8	Tirtoyudo	13 Desa	22.651
9	Ampelgading	13 Desa	20.044
10	Poncokusumo	17 Desa	22.250
11	Wajak	13 Desa	12.485
12	Turen	15 Desa/2kel	6.420
13	Balulawang	14 Desa	5.195
14	Gondanglegi	14 Desa	6.985
15	Pagelaran	10 Desa	4.015
16	Kepanjen	14 Desa/4Kel	5.660
17	Sumberpucung	7 Desa	4138
18	Kromengan	7 Desa	4452
19	Ngajum	9 Desa	6624
20	Wonosari	8 Desa	6191
21	Wagir	12 Desa	7.709
22	Pakisaji	12 Desa	4.456
23	Tajinan	12 Desa	4.032
24	Tumpang	15 Desa	6.480
25	Pakis	15 Desa	6.481
26	Jubung	15 Desa	12.680
27	Lawang	10Desa/2Kel.	7.165
28	Singosari	14Desa/3Kel.	12.244
29	Karangploso	9 Desa	7.165
30	Dau	10 Desa	5.775
31	Pujon	10 Desa	12.095
32	Ngantang	13 Desa	15.195
33	Kasembon	6 Desa	8.550
TOTAL		378 Desa/12 Kel	353.486

Sumber: Data Primer , tidak dioah , tahun 2017

Dari penyajian tabel diatas dapat dilihat lebih rinci mengenai wilayah Kabupaten Malang yaitu memiliki luas wilayah yaitu 353.486 Km² dengan rincian yaitu terdiri atas 33 kecamatan dengan jumlah desa yaitu 378 Desa dan terdapat 12 Kelurahan,

Pembagian kecamatan di kabupaten Malang berdasarkan pada Topografi dan karekateristik kemiringan lereng dapat dikategorikan menjadi 4 bagian sesuai dengan kemiringan lerengnya disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut

TABEL 4.2
Tabel Pembagian Kemiringan Lereng

No.	Kemiringan Lereng	Kecamatan
1.	Kelerengan 0-2%	kecamatan Bululawang , Gondanglegi, Tajinan, Turen, Kepanjen, Pagelaran, Pakisaji
2.	Kelerengan 2-15%	kecamatan singosari, lawang, karangpoloso, Dau, Pakis, Bampit, Sumberpucung, Kromengan, Pagak, Kalipare, Donomulyo, Banyur, Ngajum, dan Gedangan
3.	Kelerengan 15-40%	kecamatan sumbermanjing wetan, wagir, dan wonosari
4.	Kelerengan 40%	kecamatan pujon, Ngantang, kesembon, poncok usumo, Jabung, Wajak, Ample gadingm Tirtoyudo

Sumber: Data Primer, diolah , tahun 2017

Dari tabel tersebut dapat dilihat terdapat 4 pembagian kemiringan lereng di kabupaten malang, tujuan dari adanya pembagian ini dikarenakan wilayah

kabupaten Malang yang terdiri atas dataran tinggi, dataran rendah , sehingga jika di dibuat pembagian seperti diatas akan mempermudah dalam hal mengetahui serta menentukan fungsi tanah serta tata ruangnya dan dapat mempermudah dalam pengukuran tanah untuk keperluan pendaftaran tanah.

B. Gambaran Umum Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

1. Gambaran Umum Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan nasional

Berdasarkan pada Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan nasional diberikan tugas untuk

“Menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan dan tata ruang serta untuk membantu presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan.”²

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional merupakan penggabungan antara Badan Pertanahan Nasional dengan Direktorat Jendral Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum, hal ini dilakukan untuk menunjang peningkatan kinerja dari Badan pertanahan Nasional yaitu untuk untuk menyelenggarakan urusan pertanahan secara menyeluruh meliputi bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat,

² Pasal 2 , Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 18.

serta memperkuat kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menghadapi permasalahan sengketa.

Badan Pertanahan nasional yang berada dalam lingkup Kementerian agraria dan Tata ruang / Badan Pertanahan nasional memiliki tugas kedudukan dan fungsi yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Badan pertanahan nasional yang selanjutnya disebut BPN merupakan lembaga yang dipimpin oleh seorang kepala³. dalam hal ini dipimpin oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang yang menjabat juga sebagai kepala Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN melaksanakan tugas pemerintah berdasarkan pada ketentuan peraturan Perundang - undangan, dalam menjalankan tugasnya tersebut BPN menyelenggarakan Fungsi yaitu⁴

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;

³ Pasal 1 ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21. Yang berbunyi:
“(2) BPN dipimpin oleh seorang Kepala.”

⁴ Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21.

f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;

g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;

h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;

i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;

j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;

k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.”

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya tersebut BPN dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Agraria dan Tata Ruang⁵. dalam hal ini dikoordinasikan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

2. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Berdasarkan pada Pasal 29 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kantor pertanahan, Kantor pertanahan merupakan⁶

⁵ Pasal 4 , Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21.

“Dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3, BPN dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang.”

⁶ Pasal 29 ayat (1), Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1874.

“Instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.”

Dengan adanya pengaturan tersebut maka setiap tugas yang dilaksanakan oleh kantor tanah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang ada di provinsi.

Kantor Pertanahan merupakan salah satu dari bagian Badan Pertanahan Nasional yang berfungsi untuk melaksanakan sebagian fungsi dan tugas dari Badan Pertanahan Nasional yang ada di kota maupun kabupaten⁷.

Kantor Pertanahan Kabupaten Malang merupakan salah satu dari instansi vertikal dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang berkedudukan di Jawa Timur yaitu di kabupaten Malang, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang di pimpin oleh seorang Kepala Kantor Tanah, Pada periode tahun 2017 ini Kantor Pertanahan Kabupaten Malang di Pimpin Oleh Drs. Djuprianto Agus Susilo, M.Si. Setiap kegiatan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pertanggung jawabannya kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur.

⁷ Pasal 30, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1874.

“Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan

a. Visi , Misi dan Fungsi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Sebagai Pelaksana sebagian tugas dan fungsi di daerah dari Badan Pertanahan Nasional, memiliki visi dan misi sebagai berikut:

Visi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yaitu Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

Misi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yaitu Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi

yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

Setelah memaparkan mengenai visi dan misi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, maka selanjutnya akan di jelaskan mengenai fungsi dari kantor pertanahan Kabupaten Malang, dalam hal ini fungsi dari kantor Pertanahan secara umum didasarkan pada pasal 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yaitu⁸

- "a.Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan
- b.Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan
- c.Pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat
- d.Pelaksanaan penataan pertanahan
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah
- f.Pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
- g.Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan."

b. Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Beserta dengan Tugasnya

⁸Pasal 31, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1874.

Setiap instansi baik pemerintah maupun swasta memiliki struktur organisasi, hal ini berguna agar instansi tersebut dapat berjalan dengan baik dan menghindari adanya kesalahan dalam melaksanakan tugas dan memberi kejelasan

Begitupun dengan kantor pertanahan sebagai instansi pemerintah, terdapat susunan organisasi yang berfungsi untuk memberikan kejelasan tugas bagi setiap bagian dalam organisasi kantor tanah, susunan organisasi kantor pertanahan secara umum mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yaitu terdiri atas⁹

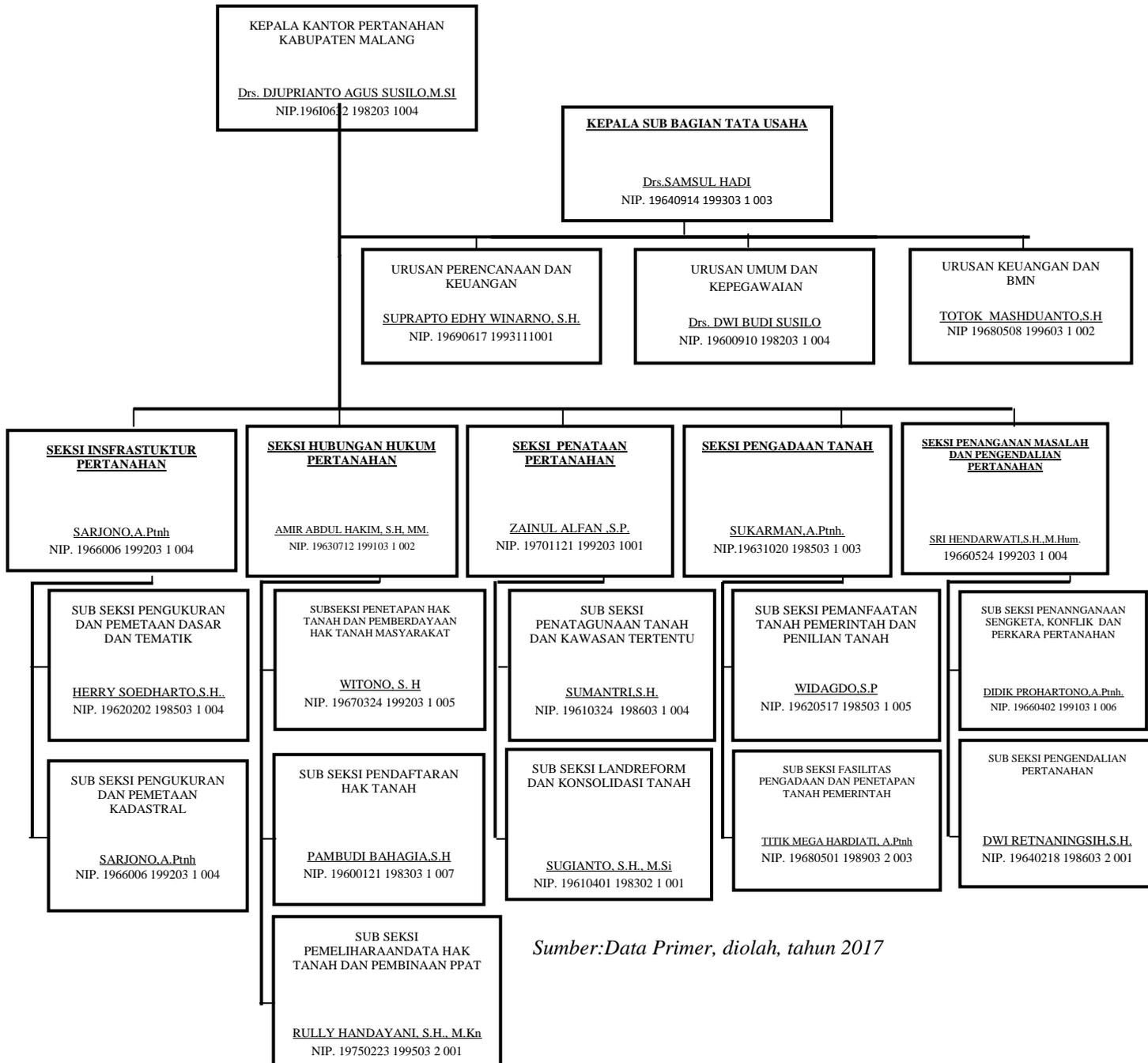
- a. Subbagian Tata Usaha
- b. Seksi Infrastruktur Pertanahan
- c. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan
- d. Seksi Penataan Pertanahan
- e. Seksi Pengadaan Tanah
- f. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan”

Di kantor Pertanahan Kabupaten Malang juga terdapat struktur organisasi, gambaran struktur organisasi juga mengacu pada pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi

⁹ Pasal 32, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1874.

dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, berikut ini penulis tampilkan berupa bagan

Gambar 4.2 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang



Sumber:Data Primer, diolah, tahun 2017

Dari bagan tersebut dapat dilihat terdapat 6 bagian bagian atau seksi utama yang di garis bawah dan bercetak tebal dari susunan organisasi kantor pertanahan

kabupaten Malang, hal ini sesuai dengan pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Keenam bagian atau seksi utama tersebut merupakan bagian terpenting dalam menjalankan fungsi dari kantor pertanahan dikarenakan keenam seksi utama tersebut berperan dalam membuat perencanaan tugas bagi sub seksi dibawahnya.

Berikut ini penulis paparkan mengenai fungsi dari setiap seksi utama dan subseksi utama dari susunan organisasi Kantor Pertanahan kabupaten Malang yaitu

a. Subbagian Tata Usaha

Dikantor Pertanahan Kabupaten Malang subbagian tata usaha bertugas dalam hal administrasi kepada seluruh unit organisasi yang ada dalam kantor pertanahan¹⁰.

Beberapa tugas administrasi dari subbagian tata usaha yaitu penyusunan rencana program dan anggaran serta laporannya, administrasi surat menyurat, adminstrasi keuangan dan investaris barang milik negara, pelaksanaan urusan organisasi dan pengelolaan urusan kepegawaian.

Dalam bagan diatas subbagian tata usaha tersebut terdiri tas 3 bagian subseksi yaitu

¹⁰ Pasal 33, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepla Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1874. Yang berbunyi:

“Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.”

1) subbagian Urusan Perencanaan dan Keuangan

Subbagian ini memiliki tugas diantaranya Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan kegiatan pertanahan di kabuaptaten Malang serta pengoordinasian penyelesaian tindak lanjut temuan hasil pengawasan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan

2) subbagian Urusan Umum dan Kepegawaian

Subbagian ini memiliki tugas diantaranya penyiapan pelaksanaan urusan Ketatausahaan dan pelayanan informasi, advokasi hukum, peraturan perundang-undangan, dan penanganan pengaduan masyarakat kabupaten Malang

3) Subbagian urusan Keuangan dan Barang Milik Negara.

Subbagian ini memiliki tugas diantaranya melakukan penyiapan pengelolaan urusan keuangan dan administrasi barang milik negara yang ada di kantor pertanahan kabupaten Malang.

b. Seksi Bidang Infrastruktur Pertanahan

Dikantor Pertanahan Kabupaten Malang Seksi Bidang Infrastruktur Pertanahan memiliki tugas untuk pelaksanaan, pengordinasian dan pembinaan di bidang insfrastuktur tanah seperti pengukuran dan pemetaan kadastral, serta survei tematik.

Pada seksi bidang insfrasturktur Pertanahan sesuai dengan susunan bagan diatas terdiri atas:

1)Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik

Memiliki tugas diantaranya pelaksanaan, koordinasi dan pengelolaan basis data geospasial pertanahan dan Komputerasi Kegiatan Pertanahan berbasis data spasial, serta evaluasi dan pelaporan.

2)Subseksi Survei dan Pemetaan Kadastral.

Memiliki tugas diantaranya koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan kadastral, pembukuan serta pengelolaan basis data dan informasi batas bidang tanah, ruang dan perairan, serta evaluasi dan pelaporan.

c. Seksi Bidang Hubungan Hukum Pertanahan

Dikantor Pertanahan Kabupaten Malang Seksi Bidang Seksi Bidang Hubungan Hukum Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan, pembinaan, pelaksanaan dan pengoordinasian penetapan hak tanah dan pemberdayaan hak tanah masyarakat, pendaftaran hak tanah, dan pemeliharaan data hak tanah serta pembinaan PPAT.

Pada Seksi Bidang Hubungan Hukum Pertanahan sesuai dengan susunan bagan diatas terdiri atas

1)Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat

Memiliki tugas diantaranya penyiapan bahan pemberian izin dan penetapan hak atas tanah badan sosial/keagamaan serta penegasan sebagai tanah wakaf, tanah bekas milik Belanda, dan bekas tanah

asing lainnya, penyiapan bahan penunjukan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai hak milik di Kabupaten Malang

2)Subseksi Pendaftaran Hak Tanah

Memiliki tugas diantaranya melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, Koordinasi pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, hak atas ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, hak tanggungan, tanah wakaf, hak atas tanah badan sosial/keagamaan dan pencatatan pembatalan hak serta hapusnya hak, serta evaluasi dan pelaporan

3)Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT

Memiliki tugas diantaranya pengembangan dan pembinaan PPAT, pelaksanaan dan pengelolaan informasi dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data yuridis, serta evaluasi dan pelaporan.

d. Seksi Bidang Penataan Pertanahan

Seksi Bidang Penataan Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan dan pelaksanaan penatagunaan tanah, *landreform*, dan konsolidasi tanah, serta penataan kawasan tertentu yang ada di kabupaten Malang

Pada Seksi Bidang Penataan Pertanahan sesuai dengan susunan bagan diatas terdiri atas:

1)Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu

Memiliki tugas diantaranya pemantauan, pelaksanaan penyusunan persediaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, neraca penatagunaan tanah, bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis pertanahan serta pemanfaatan kawasan pesisir di wilayah kabupaten Malang.

2) Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data tanah obyek landreform di wilayah Kabupaten Malang.

e. Seksi Bidang Pengadaan Tanah

Dikantor Pertanahan Kabupaten Malang Seksi Bidang Hubungan Hukum Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan pemanfaatan tanah pemerintah, bina pengadaan dan penetapan tanah pemerintah, serta penilaian tanah di wilayah Kabupaten Malang.

Pada Seksi Bidang Penataan Pertanahan sesuai dengan susunan bagan diatas terdiri atas:

1) Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Seksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah

Mempunyai tugas diantaranya melakukan pelaksanaan pemberian perizinan kerjasama pemanfaatan tanah, perpanjangan perizinan

kerjasama pemanfaatan tanah, pemberian rekomendasi pencatatan peralihan dan penghapusan tanah pemerintah di wilayah kabupaten Malang

2) Subseksi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah

Mempunyai tugas diantaranya pelaksanaan izin peralihan hak atau izin pelepasan hak dan kerjasama pemanfaatan aset instansi pemerintah, badan hukum pemerintah, dan badan usaha pemerintah, serta evaluasi dan pelaporan

f. Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan

Dikantor Pertanahan Kabupaten Malang Seksi Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penanganan sengketa dan konflik pertanahan, penanganan perkara pertanahan, serta pengendalian pertanahan di wilayah kabupaten Malang.

Pada Seksi Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan sesuai dengan susunan bagan diatas terdiri atas:

1) Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Mempunyai tugas diantaranya menyiapkan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pencegahan, dan penyelesaian sengketa / konflik pertanahan di kabupaten Malang.

2) Subseksi Pengendalian Pertanahan

Mempunyai tugas diantaranya pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan di kabupaten Malang, pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar kabupaten Malang, serta evaluasi dan pelaporan.

C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Pendaftaran Tanah Di kabupaten Malang Secara Umum

Pendaftaran tanah merupakan salah satu bentuk pelayanan publik dari pemerintah dalam hal ini merupakan tugas dari Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi pemerintah yang berwenang untuk melaksanakan tugas pendaftaran tanah seperti yang tertulis pada pasal 5 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah¹¹. Di Kabupaten Malang pendaftaran tanah menjadi tugas dan tanggung jawab kantor pertanahan kabupaten Malang sebagai pelaksana sebagian tugas dan fungsi di daerah dari Badan Pertanahan Nasional.

¹¹ Pasal 5, Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1997, nomor 59. yang berbunyi :
“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”

Di kantor Pertanahan Kabupaten Malang pendaftaran tanah secara umum dilaksanakan dengan berbagai macam bentuk pelayanan pendaftaran tanah seperti :

a. Pendaftaran Tanah di kantor pertanahan secara langsung.

Yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan di kantor Pertanahan kabupaten Malang, dimana setiap masyarakat kabupaten Malang yang akan mendaftarkan tanahnya harus datang ke kantor pertanahan sendiri, dengan membawa berkas - berkas kelengkapan administrasi yang telah ditentukan oleh kantor pertanahan .

Pendaftaran tanah seperti ini menuntut keaktifan dari masyarakat kabupaten Malang untuk datang langsung mengurus pendaftaran tanahnya. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Drs. Dwi Budi Susilo Selaku Bagian urusan umum dan kepegawaian kantor pertanahan kabupaten Malang mengatakan beberapa persyaratan yang harus di bawa dalam pendaftaran tanah secara langsung diantaranya¹² :

- 1) Surat permohonan
- 2) Identitas permohonan dan atau kuasanya dan dilegalisir pejabat yang berwenang
- 3) Surat kuasa jika permohonannya dikuasakan
- 4) Menyiapkan salah satu bukti tertulis yang membuktikan adanya kepemilikan hak seperti :

¹² Hasil Wawancara dengan Bagian urusan umum dan kepegawaian kantor Pertanahan kabupaten Malang, Drs. Dwi Budi Susilo, pada tanggal 5 Oktober 2017.

- a) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja
- b) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdsakan PMA no 9 tahun 1959
- c) Surat Keterangan Hak Milik dari pejabat berwenang baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA .
- d) Petok pajak bumi/ landrete , girik atau Letter C.
- e) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dilengkapi dengan tanda kesaksian oleh kepala adat / kepala kelurahan.
- f) Akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan
- g) Akta ikrar wakaf yang disertai dengan alas hak yang diwakafkan.
- h) Risalah lelang yang dibuatoleh pejabat lelang yang berwenang , yang tanahnya belum dibukukan .
- i) Surat keterangan riwayat tannah yang pernah diuat oleh kantor pelayanan PBB dengan disertai alas hak yang dialihkan.

5) Fotocopy SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak bumi Bangunan) Tahun berjalan.

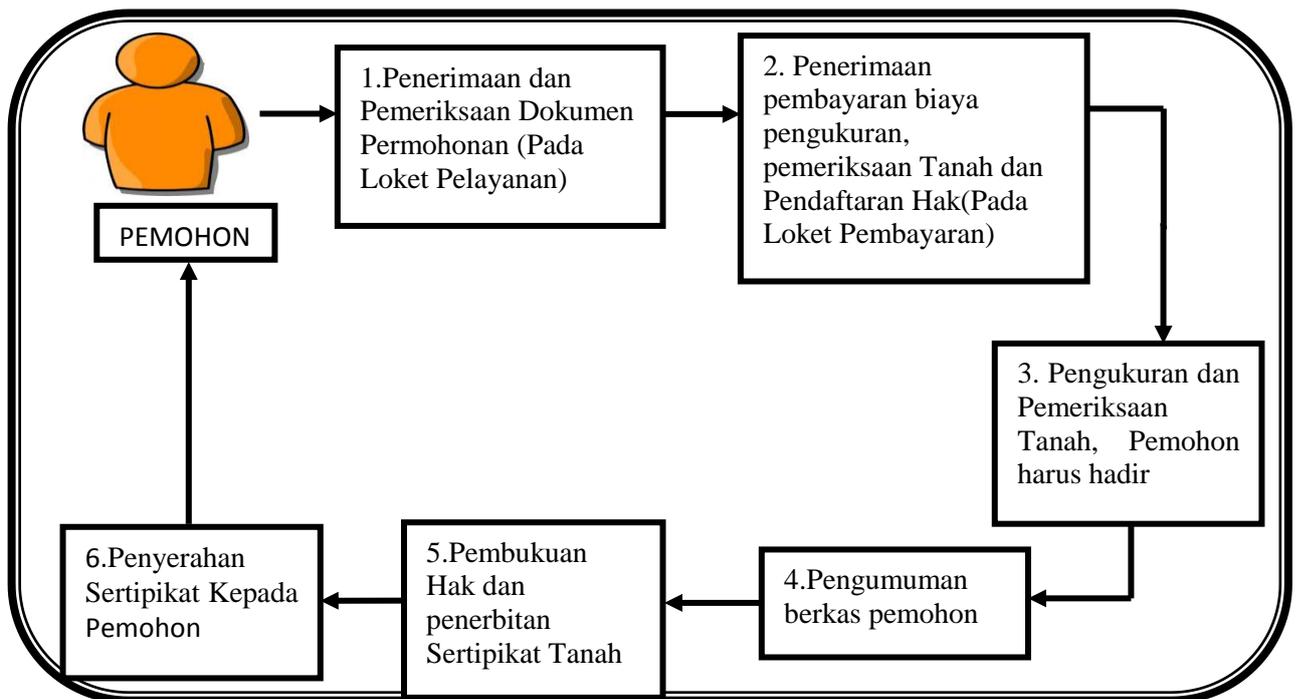
Beberapa persyaratan nomor 1 hingga 5 diatas harus di bawa pada saat melakukan permohonan pendaftaran tanah, dan pada syarat nomor ke

empat dapat dipilih salah satu sesuai dengan bukti tertulis dari adanya tanah yang akan didaftarkan tersebut.

Setelah memenuhi persyaratan diatas pemohon dapat datang langsung ke kantor pertanahan dan dapat membeli blangko pendaftaran tanah di koperasi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yang selanjutnya dapat mendatangi loket. Berikut ini penulis sajikan alur bagan pendafrtan tanah secara langsung di Kabupaten Malang sebagai berikut:

Bagan 4.1

Alur Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang



Sumber :Data primer, Diolah, Tahun 2017

Dari alur bagan pendaftaran tanah tersebut dapat di jelaskan sebagai berikut :

- 1) Penerimaan dan Pemeriksaan dokumen Permohonan.

Pada alur yang pertama ini dokumen pemohon berupa berkas persyaratan dan blangko pendaftaran akan di periksa oleh petugas loket pelayanan, apabila sudah lengkap akan ditanda tangani oleh petugas loket tersebut dan lanjut ke tahap berikutnya, dan apabila masih ada yang kurang atau belum dilengkapi tidak dapat melanjutkan ke proses selanjutnya dan harus dilengkapi.

2) Penerimaan pembayaran biaya pengukuran, pemeriksaan Tanah dan Pendaftaran Hak.

Pada alur yang kedua ini pemohon akan diarahkan untuk menuju loket selanjutnya yaitu loket pembayaran, pada loket ini pemohon menyerahkan tanda bukti penerimaan berkas berupa tanda tangan petugas pada alur pertama tadi, selanjutnya petugas akan melihat luas tanah sesuai dengan yang tertera pada berkas dan akan menghitung jumlah biaya yang perlu dibayarkan oleh pemohon.

3) Pengukuran dan Pemeriksaan Tanah

Pada alur yang ke tiga ini petugas adjudikasi pengukuran dari kantor pertanahan kabupaten Malang akan mendatangi ke tempat tanah tersebut berada, untuk melakukan pengukuran lagi dan memeriksa batas batas tanah tersebut untuk dibuatkan peta bidang.

4) Pengumuman berkas pemohon

Pada alur keempat ini semua berkas yang telah diterima oleh kantor pertanahan Kabupaten Malang akan di masukan pada KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan), untuk selanjutnya akan diperiksa kesamaan berkas tersebut dengan data pengukuran dan peta bidang. Selanjutnya akan dibuat pengumuman berkas di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/kelurahan selama 14 hari kerja, dan tanah yang sedang di daftarkan akan dipasang tanda atau papan.

5) Pembukuan Hak dan penerbitan Sertipikat Tanah

Pada alur yang kelima ini setelah berkas pemohon di proses di KKP maka selanjutnya akan dilakukan pembukuan hak oleh kantor pertanahan dan penerbitan sertipikat yang selanjutnya akan ditangani oleh panitia adjudikasi dan kepala kantor pertanahan.

6)Penyerahan Sertipikat Kepada Pemohon

Pada alur yang keenam ini sertipikat yang telah diterbitkan dan ditanda tangani oleh kepala kantor akan diserahkan kepada pemohon, dan pemohon dapat datang ke kantor tanah untuk mengambil, semua proses dari alur pertama hingga alur keenam ini membutuhkan waktu kurang lebih 98 hari kerja.

Dari penjelasan penulis mengenai proses pendaftaran tanah secara langsung di kantor pertanahan serta beberapa hasil wawancara penulis dengan beberapa pegawai kantor pertanahan Kabupaten Malang dapat penulis simpulkan kelebihanannya adalah Pada pendaftaran tanah ini

pemohon dapat mengurus sendiri pendaftaran tanahnya, mulai dari alur yang pertama hingga alur yang terakhir, sehingga mengurangi adanya kesalahan dalam prosesnya.

Sedangkan kekurangan dari pendaftaran tanah secara langsung di kantor pertanahan sebagai berikut:

- 1) Kurang efektif dikarenakan prosesnya yang lama yaitu 98 hari kerja. serta proses pelayanan dan antri diloket yang panjang dan memakan banyak waktu.
- 2) Mengeluarkan biaya yang tidak sedikit, seperti biaya untuk perjalanan bagi masyarakat kabupaten Malang untuk ke kantor tanah, biaya pembelian blangko pendaftaran, dan biaya pengukuran.
- 3) Tidak tepatnya waktu penyerahan sertifikat bila dijanjikan 98 hari serja namun seringkali ditemui waktu penyerahan lebih dari jangka waktu ditetapkan.

b. Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita)

Larasita merupakan salah satu bentuk pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah sporadik adalah pendaftaran tanah pertama

kali yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan atau individu tertentu¹³.

Larasita merupakan salah satu inovasi dari program pendaftaran tanah, Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Drs. Dwi Budi Susilo Selaku Bagian urusan umum dan kepegawaian kantor pertanahan kabupaten Malang mengatakan¹⁴

“Larasita sebagai inovasi dari kantor pertanahan dikarenakan pendaftaran tanah dilakukan secara jemput bola yaitu datang langsung ke masyarakat, sehingga ingin mengubah persepsi kantor pertanahan yang pasif menjadi aktif sehingga dapat dikatakan sebagai kantor pertanahan bergerak” .

Larasita di Kabupaten Malang dilaksanakan pada tahun 2009, pelaksanaannya didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 18 tahun 2009 Tentang Larasita Badan Pertanahan Nasional. Larasita merupakan layanan dimana kantor pertanahan berperan secara aktif mendatangi masyarakat di kabupaten Malang dengan Mobil Larasita atau motor, sehingga akan mempermudah masyarakat yang ada di daerah yang jauh dari kantor pertanahan untuk mendaftarkan tanahnya.

¹³ Pasal 1 ayat (11), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, lembaran Negara republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

“Pendaftaran tanah secara sporadik adalah 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.”

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Bagian urusan umum dan kepegawaian kantor Pertanahan kabupaten Malang, Drs. Dwi Budi Susilo, pada tanggal 5 Oktober 2017.

Mekanisme pendaftaran melalui Larasita dilakukan dilakukan sebagai berikut

1) Pemohon dapat datang langsung menemui mobil layanan Larasita, dengan membawa berkas kelengkapan pendaftaran tanah.

2) Selanjutnya pemohon mengisi blangko pendaftaran yang telah ada di mobil Larasita, setelah itu petugas akan memeriksa kelengkapan berkas, jika telah lengkap petugas akan menghitung biayanya.

3) Setelah membayar maka, berkas pemohon akan dimasukkan dalam data KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) melalui jaringan VPN (*Virtual Private Network*) di mobil Larasita semua data yang dimasukkan melalui VPN akan secara langsung terekam dalam sistem komputerisasi kantor pertanahan. Setelah semua berkas dimasukkan ke KKP selanjutnya pemohon diberikan jadwal untuk diadakannya pengukuran tanah oleh petugas, dan pemohon harus hadir dalam pengukuran tanah tersebut.

4) Tahap selanjutnya berkas yang telah ada dalam KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) akan dilakukan pengecekan dengan hasil pengukuran dilapangan, jika sama maka akan dilanjutkan untuk Pembukuan Hak dan penerbitan Sertipikat Tanah.

5) Pada tahapan ini sertipikat yang telah dibukukan dan diterbitkan akan ditanda tangani oleh kepala kantor pertanahan dan ketua panitia adjudikasi pengukuran, selanjutnya akan diserahkan

kepada masyarakat, penyerahan dilakukan oleh mobil Larasita ketempat dimana pemohon melakukan pendaftaran. Sehingga pemohon tidak perlu datang ke kekantor tanah. Proses pendftaran tanah melalui Larasita sama dengan pendfatran di kantor tanah yaitu 98 hari kerja.

Dari penjelasan penulis mengenai proses pendaftaran tanah dengan Larasita di kantor pertanahan serta beberapa hasil wawancara penulis dengana beberapa pegawai kantor pertanahan Kabupaten Malang dapat penulis simpulkan kelebihanannya adalah Pada pendaftaran tanah ini

- 1) Menghemat biaya transportasi bagi masyarakat yang ada dikabupaten untuk mendafarkan tanahnya, karena tidak perlu datang jauh jauh ke kantor pertanahan.
- 2) Menghemat waktu , dikarenakan mobil Larasita datang ke setiap kantor kalurahan di kabupaten Malang sehingga antrian loket tidak panjang seperti pada kantor pertanahan.
- 3) Lebih efektif, hal in dikarenakan apabila ada syarat permohonan pendaftaran tanah yang kurang lengkap maka pemohon dapat menitipkan berkasnya ke kantor kalurahan, yang selajutkan akan disampaikan ke petugas Larasita.

Sedangkan kekurangan dari pendftaran tanah dengan Larasita yaitu

1) Tidak teraturnya jadwal datangnya mobil Larasita ke Kalurahan di kabupaten Malang dan pusat keramaian, sehingga sedikit menyulitkan pemohon jika ingin mendaftarkan berkasnya.

2) Karena menggunakan sistem KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) melalui jaringan VPN (*Virtual Private Network*) yang pelaksanaannya dengan internet terkadang jaringan internet kurang memadai sehingga data tidak dapat di masukan dalam sistem KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan).

3) Jika pemohon banyak, sering terjadi habisnya blangko pendaftaran tanah di mobil Larasita sehingga pendaftaran dengan mobil Larasita harus di tutup lebih cepat, sehingga tidak semua pemohon dapat dilayani.

4) Biaya yang dikenakan sama dengan biaya pendaftaran tanah di kantor pertanahan, dan proses pendaftaran yang memakan waktu cukup lama yaitu 98 hari kerja

C. Pogram Nasional Agraria (Prona)

Pendaftaran tanah yang berikutnya yang pernah diselenggarakan oleh kabupaten Malang adalah pendaftaran tanah dengan Prona.

Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2015 Tentang Program Nasional Agraria (Prona) Prona adalah¹⁵

“rangkaian kegiatan persertipikatan tanah secara masal, pada satu wilayah administrasi desa/ kelurahan atau sebutan lain atau bagian bagiannya”

Berdasarkan Pasal 1 ayat (10), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomo 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah Prona merupakan bentuk pendafatarn tanah secara sistematis. pendaftaran tanah sistematis adalah¹⁶.

“kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan”

Prona merupakan program dari pemerintah, yang bertujuan untuk mengadakan pendaftaran secara masal terhadap tanah yang belum terdaftar diseluruh wilayah Indonesia. Prona pelaksanaannya di biayai dari Anggaran Belanja Negara (APBN) yang dibebankan pada DIPA(Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran) kantor pertanahan kota/ Kabupaten, selain itu pembiayaanya bersumber juga dari anggaran pendapatan daerah (APBD) kabupaten / kota¹⁷.

¹⁵ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2015 Tentang Program Nasional Agraria (Prona), Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015, Nomor 646

¹⁶ Pasal 1 ayat 10, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomo 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, lembaran Negara republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

¹⁷ Pasal 12 , Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2015 Tentang Program Nasional Agraria (Prona), Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015, Nomor 646.

“ayat (1)Pembiayaan Prona bersumber dari anggaran Pendapat dan belanja Negara (APBN)

Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Prona di kabupaten malang dilaksanakan melalui tahapan sebagai berikut:

1) Penerimaan DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran)

Prona sebagai program dari pemerintah, untuk itu beberapa anggaran yang ada dalam Prona menjadi tanggungan dari pemerintah. Pemerintah menggunakan DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan pertanahan Nasional. yang kemudian DIPA(Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran) tersebut akan di diberikan ke kantor pertanahan sebagai anggaran dalam pelaksanaan Prona.

Tidak semua anggaran dalam pelaksanaan Prona di biayai oleh DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran Edhy Winarno, S.H. sub bagian Perencanaan dan Keuangan Kantor pertanahan Kabupaten Malang mengatakan bahwa beberapa anggaran saja yang di biaya DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran) yaitu¹⁸ :

- a)Penyuluhan
- b)Pengumpulan data (data fisik dan data yuridis)
- c) Pengukuran bidang tanah
- d)Pemeriksaan Tanah
- e)Penerbitan SK/ pengesahan data Fisik dan data yuridis

Ayat (2) Kegiatan Prona Sebagimana yang dimaksudkan pada ayat 1 pembiayaanya dibebankan kepada masing masing Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Kantor Kabupaten/ Kota yang bersangkutan.

Ayat (3) Selain pembiayaan yang bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN), Prona dapat juga di biayai oleh pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten / kota dengan pendanaan dari anggaran dan belanja daerah (APBD)”

¹⁸Hasil Wawancara dengan Sub bagian Perencanaan dan Keuangan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Suprpto Edhy Winarno, S.H., Pada Tanggal 5 Oktober 2017..

- f) Perbitan seripikat
- g) Supervisi dan Pelaporan

Sedangkan untuk pembiayaan anggaran lain yang menunjang pelaksanaan program Prona seperti biaya pembuatan dan pemasangan patok tanda batas, materai, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPH) bagi yang terkena ketentuan perpajakan menjadi tanggungan kewajiban bagi peserta program Prona.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Suprpto Edhy Winarno, S.H. sub bagian Perencanaan dan Keuangan Kantor pertanahan Kabupaten Malang mengatakan bahwa¹⁹

“DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran) akan diterima oleh Kantor pertanahan setiap awal tahun, dan akan di gunakan sebagai anggaran Prona selama periode satu tahun berjalan, dan pelaporannya akan di berikan setiap bulan ke dua di tahun berikutnya”

2) Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi pelaksanaan Prona di Kabupaten Malang dilakukan oleh kepala kantor dengan mempertimbangkan lokasi di kabupaten Malang yang masih sedikit kegiatan penetapan hak dan pendaftaran tanah.

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Sub bagian Perencanaan dan Keuangan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Suprpto Edhy Winarno, S.H., Pada Tanggal 5 Oktober 2017.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Zainul Alfian, S.P sebagai seksi Penataan pertanahan mengatakan bahwa²⁰

“Lokasi Pelaksanaan Prona di dasarkan pada Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh kepala kantor pertanahan, penetapan lokasi pronaoleh kepala kantor di tetapkan berdasarkan pada wilayah di kabupaten Malang yang masih sedikit pendafaran tanahnnya, pertimbangan selanjutnya yaitu memulai prona dari wiayah pinggiran dan secara bertahap menuju pusat ibu kota kabupaten, hal ini bertujuan untuk mendahulukan wilayah yang jauh dari kantor pertanahan”

3)Penyuluhan

Setelah surat keputusan dari Kepala Kantor pertanahan di tetapkan, dan dikeluarkan maka petugas Prona dari kantor pertanahan akan datang ke lokasi prona untuk melakukan penyuluhan atau sosialisasi dilakukan di kantor desa, penyuluhan prona berupa pengenalan pendafatarn tanah dengan prona kepada masyarakat, syarat pendaftaran, waktu pendaftaran ,dan juga biaya prona, pada saat penuluhan juga akan dilakukan liputan oleh media masa sebagai bukti adanya trasnparasi mengenai prona kepada masyarakat.

4)Pengumpulan data fisik dan data yuridis

²⁰ Hasil Wawancara dengan seksi Penataan pertanahan, Zainul Alfian, S.P ,Pada Tanggal 5 Oktober 2017.

Pengumpulan data fisik dan yuridis dilakukan oleh panitia yang telah dibentuk oleh kantor pertanahan. Pengumpulan data fisik dilakukan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah selanjutnya pengumpulan data yuridis dilaksanakan melalui pemeriksaan dan penyelidikan terhadap riwayat kepemilikan tanah.

5) Pengukuran bidang tanah

Pengukuran bidang tanah merupakan salah satu kegiatan dari pengumpulan data fisik dilakukan oleh panitia yang telah dibentuk oleh kantor tanah, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Sarjono, A.Ptnh sebagai sub seksi Pengukuran dan pemetaan kadastral mengatakan²¹

“pengukuran bidang tanah dapat berupa penyediaan peta dasar, penetapan batas tanah sesuai penunjukan pemilik tanah, pengukuran batas bidang tanah yang selanjutnya di buat pada gambar ukur, dan selanjutnya memasukan data yang ada kedalam KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan)”

6) Pemeriksaan Tanah Dan Pengumuman 14 hari di desa/ kelurahan dan Kantor pertanahan

Setelah data fisik dan Yuridis di kumpulkan dan dilaksanakan pengukuran bidang tanah, tahap selanjutnya adalah pemeriksaan tanah oleh panitia prona, pemeriksaan ini bertujuan

²¹Hasil Wawancara dengan sub seksi Pengukuran dan pemetaan kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Sarjono, A.Ptnh , Pada Tanggal 5 Oktober 2017.

untuk memeriksa antara data fisik dan yuridis dengan data hasil pengukuran bidang, selanjutnya adalah pengumuman data fisik dan yuridis di kantor pertanahan atau di kantor kepala desa / kelurahan selama 14 hari kerja, hal ini bertujuan memberi kesempatan apabila ada masyarakat yang merasa keberatan dengan adanya pendaftaran terhadap sebidang tanah melalui Prona. Dan dalam masa pengumuman tersebut tanah yang menjadi obyek pendaftaran akan di berikan tanda berupa papan yang bertuliskan tanah sedang dalam pendaftaran Prona.

7)Penerbitan Surat Keterangan Hak / Pengesahan data fisik dan Yuridis

Data fisik dan yuridis yang telah melalui proses pemeriksaan dan pengumuman, selanjutnya di dalam KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) akan dioalah dan selanjutnya akan disahkan oleh ketua panitia pronas dan akan diterbitkan berupa surat keterangan hak.

8)Penerbitan Sertipikat

Penerbitan sertipikat adalah tahapan selanjutnya setelah pengesahan surat keterangan hak atas tanah, sertipikat yang diterbitkan selanjutnya akan di tanda tangani oleh ketua ajudikasi pengukuran dan kepala kantor pertanahan.

9)Penyerahan Sertipikat

Sertipikat yang telah diterbitkan dan di tanda tangani oleh ketua ajudikasi pengukuran dan kepala kantor pertanahan akan di diserahkan ke masing masing wilayah melalui kantor desa atau kelurahan dengan didampingi oleh petugas prona dari kantor pertanahan.

Dari penjelasan penulis mengenai proses pendaftaran tanah dengan prona di kantor pertanahan serta beberapa hasil wawancara penulis dengan beberapa pegawai kantor pertanahan Kabupaten Malang dapat penulis simpulkan kelebihanannya adalah Pada pendaftaran tanah ini

1)Kelebihan pendaftaran tanah dengan Prona

a) Lebih efisien dalam hal waktu dikarenakan kantor pertanahan yang datang dan lebih aktif ke kantor desa / kelurahan sehingga peserta tidak perlu datang ke kantor pertanahan.

b)Biaya lebih murah, hal ini dikarenakan ini adalah program pemerintah dan merupakan pendaftaran secara sistematis sehingga dibiayai oleh pemerintah untuk beberapa anggaran, sehingga peserta hanya mengeluarkan sedikit biaya.

c)Mudah dalam tatacara pendaftarannya, yaitu pendaftaran melalui prona lebih mudah dikarenakan peserta hanya menyipakan identitas berupa Kartu tanda penduduk dan Kartu keluarga , menyiapkan surat keterangan kepemilikan tanah dan riwayat tanah, melakukan pemasangan patok tanda batas, materai, menyipakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan

Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPh). Dan selajjutnya diserahkan kepada petugas Prona yang ada di kantor desa / kelurahan dan akan segera di proses.

2) Kekurangan dari Pendaftaran tanah dengan Prona.

a) Banyak kesalahpahaman diantara masyarakat mengenai biaya Prona, karena banyak masyarakat mengira bahwa pronas gratis. Jika melihat pemaparan penulis diatas pronas memang tidak menggunakan biaya atau gratis hanya pada beberapa anggaran saja seperti dalam hal penyuluhan , pengumpulan data, pengukuran, namun warga juga tetap dikenai biaya seperti halnya untuk materisi dan pajak. Untuk itu di perlukan kejelasan yang rinci dalam sosialisasi.

b) Banyak terjadi Pungutan liar, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Drs. Dwi Budi Susilo bagian umum dan kepegawaian menurutnya²²

“Dalam Prona ini rawan sekali terjadi pungutan liar oleh pegawai pronas, seperti pada saat pengumpulan data fisik dan yuridis dan pada saat pengukuran tanah, sering terjadi ditemukan pegawai yang menjanjikan kepada warga dapat menyelesaikan sertipikatnya lebih dahulu dengan menambah biaya tertentu, sebenarnya hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena setiap desa yang ikut pronas pastinya penerbitan sertipikatnya akan dilakukan secara serentak

²² Hasil Wawancara dengan Bagian urusan umum dan kepegawaian kantor Pertanahan kabupaten Malang, Drs. Dwi Budi Susilo, pada tanggal 5 Oktober 2017.

dan tidak ada yang dapat sertipikat terlebih dahulu, karena semuanya akan melalui proses sesuai urutan penomoran pada saat pengumpulan data” .

c) Tidak semua masyarakat dapat mengikuti Prona, hal ini karena pronanya hanya di peruntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah dan diutamakan bagi daerah yang masih minim pendaftaran tanah.

Dari pemaparan penulis diatas mengenai jenis pendaftaran tanah yang ada di kabupaten Malang secara umum terdapat 3 macam pendaftaran tanah yaitu pendaftaran tanah secara langsung di Kantor Tanah, pendaftaran dengan Larasita, dan pendaftaran dengan Prona, yang masing masing pendaftaran memiliki kelebihan dan kekurangan tersendiri dalam prosesnya. Untuk itu Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan menyajikan cara pendaftaran tanah yang diharapkan dapat lebih efektif. Pada tahun 2017 ini pemerintah menghadirkan program Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap yang akan dilaksanakan selama tiga tahun kedepan dan pelaksanaannya dimulai serentak diseluruh kantor pertanahan di Indonesia, program pendaftaran tanah tersebut akan penulis paparkan di pokok bahasan selanjutnya mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang.

Setelah membahas mengenai pendaftaran tanah yang dilaksanakan di kabupaten Malang oleh kantor pertanahan, pada pokok bahasan ini penulis akan memaparkan dan menganalisis bagaimana pelaksanaan pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai salah satu cara pendaftaran tanah yang mulai diterapkan pada tahun 2017 oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak diseluruh wilayah indonesia. Dasar hukum dari pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Yang membedakan pendaftaran tanah Sistematis Lengkap dengan pendaftaran tanah lain yang sudah diterapkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah

1. Pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan jenis pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dan sebagian anggarannya dibiayai oleh pemerintah. Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dibiayai oleh beberapa sumber pembiayaan yaitu²³:

²³ Pasal 33 ayat 1, Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017.

“a. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) dari Kementria Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang berupa Anggaran Khusus Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Anggran Prona, Transmigrasum Redistribusi tanah landrefrom, dan Program pensertipikatan Hak atas tanah.

b. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) kementerian/lembaga pemerintah lainnya.

c. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota dan Dana Desa

d. *Corporate Social Responsibility* (CSR) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta.

e. Dana masyarakat melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

f. Penerimaan lain yang sah berupa hibah (*grant*), pinjaman (*loan*) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Pendapatan Negara Bukan Pajak.”

Dari keenam sumber dana tersebut menurut hasil wawancara penulis dengan Suprpto Edhy Winarno, S.H. sub bagian Perencanaan dan Keuangan Kantor pertanahan Kabupaten Malang mengatakan bahwa:²⁴

“Kantor pertanahan Kabupaten Malang lebih mengadalkan pada sumber biaya yaitu DIPA yang dimiliki oleh kantor pertanahan dan selanjutnya untuk menutupi kekurangan dapat di ambilkan dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah dan juga dana desa”

2. Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini, kantor pertanahan berperan lebih aktif untuk melayani masyarakat, ha ini di karenakan kantor

²⁴ Hasil Wawancara dengan Sub bagian Perencanaan dan Keuangan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Suprpto Edhy Winarno, S.H., Pada Tanggal 5 Oktober 2017.

pertanahan dituntut untuk lebih sering mendatangi desa, untuk sosialisasi, pengumpulan data fisik dan yuridis dan pengukuran tanah.

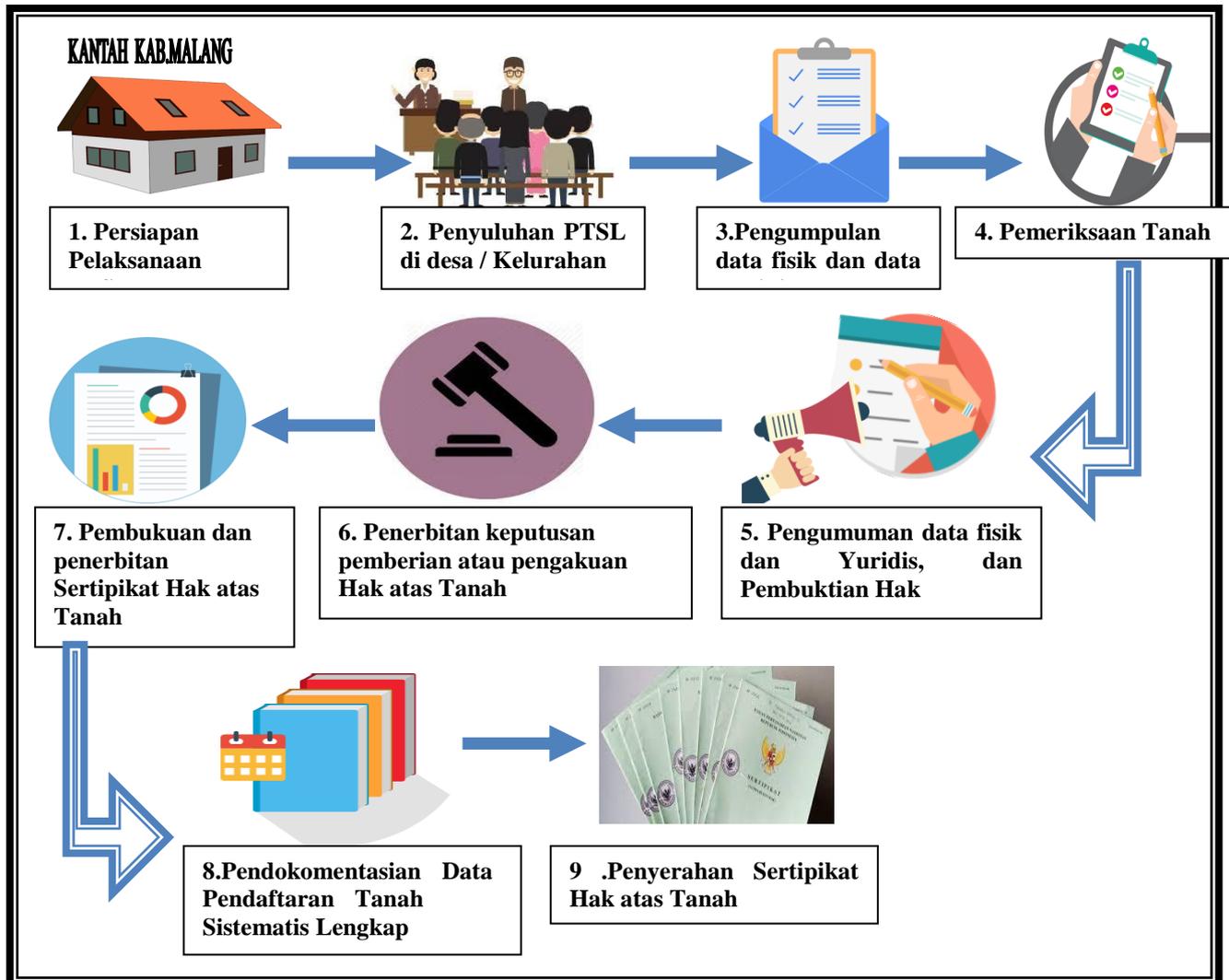
3. Memiliki waktu pelaksanaan yang terjadwal yaitu dimulai pada tahun 2017 hingga tahun 2019, dimana setiap tahunnya pemerintah menargetkan adanya peningkatan dari bidang tanah yang didaftarkan oleh kantor pertanahan Kabupaten Malang. Untuk di Kabupaten Malang pada tahun 2017 kantor pertanahan kabupaten Malang memiliki tugas untuk melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap sebanyak 15.500 sertifikat hak atas tanah, Jumlah tersebut telah ditetapkan oleh kementerian agraria dan tata ruang / Kepala adan pertanahan. Selanjutnya pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang pada tahun 2017 ini di bagi dalam dua periode waktu yaitu periode waktu pertama pada bulan Februari 2017 sampai dengan Juni 2017 dan Periode ke dua pada bulan Juli sampai dengan Desember 2017.

4. Pendaftaran tanah sistematis lengkap ini dapat diikuti oleh seluruh masyarakat kabupaten Malang yang desa atau kelurahannya terpilih menjadi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2017.

Setelah menguraikan secara umum mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap, pada pokok bahasan bagian ini penulis akan memaparkan mekanisme pendaftaran tanah sistematis lengkap tahun 2017 di kabupaten Malang, berikut ini penulis sajikan berupa bagan agar udah dipahami. Sebagai berikut

Bagan 4.2

**Alur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan
Kabupaten Malang**



Sumber : Data Sekunder , Diolah, Tahun 2017

Berikut ini penulis berikan penjelasan dari alur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor. Dari bagan tersebut dapat dijelaskan tahap tahapannya sebagai berikut :

1. Persiapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pada tahapan pertama ini masih terbagi lagi dalam beberapa tahapan yang harus dilaksanakan oleh kantor pertanahan kabupaten Malang seperti :

a. Penetapan Lokasi

Pada tahapan penetapan lokasi ini menjadi tugas dan wewenang dari Kepala Kantor Pertanahan, dimana kepala kantor pertanahan memilih desa/ Kelurahan di wilayah kerjanya untuk menjadi peserta dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Drs. Djuprianto Agus Susilo, M.SI sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Pemilihan Desa /Kelurahan yang ikut dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di dasarkan pada ketentuan Pemilihan desa atau kelurahan yang menjadi peserta Pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan keputusan yang di keluarkan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten Malang dengan berbagai pertimbangan yaitu²⁵

1)Melihat target pendaftaran tanah yang telah ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan dan menyesuaikan dengan dana yang didapatkan dari DIPA untuk melaksanakan pendaftaran tanah Sistematis Lengkap.

²⁵ Hasil Wawancara dengan sebagai Kepala kantor Pertanahan kabupaten Malang, Drs. Drs. Djuprianto Agus Susilo, M.SI, pada tanggal 5 Oktober 2017.

2)Memperhatikandata kantor pertanahan, untuk melihat wilayah mana saja yang paling sedikit melakukan pendaftaran tanah.Maka wilayah tersebut akan di dahulukan manjadi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dan pertimbangan selanjutnya adalah memilih wilayah yang letaknya jauh dari kantor pertanahan.

3)Mengupayakan letak desa yang satu dengan desa yang lain berdekatan agar memudahkan bagi panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam melaksanakan tugasnya.

4)Memperhatikan kesiapan dari desa / Kelurahan untuk mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap. Seperti kesiapan administrasi desa mengenai jumlah penduduk dan wilayah desa.

Empat hal tersebut yang menjadi pertimbangan dalam pemilihan wilayah pendaftaran tanah sistematis lengkap ungkap kepala kantor pertanahan Kabupaten Malang. Empat hal ini lah yag membuat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak dilaksanakan diseluruh wilayah kabupaten Malang, untuk wilayah yang belum akan di data kemudian dan akan diikut sertakan pada pendaftaran tanah sistematis lengkap tahun 2018 dan tahun 2019.

Berikut ini penluis sajikan data wilayah di Kabupaten Malang yang ikut dalam Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap Tahun Anggaran 2017 sebagai berikut:

TABEL 4. 3
DAFTAR WILAYAH PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LINGKAP TAHUN ANGGARAN 2017

DESA	KECAMATAN	TARGET
Kendalpayak	Pakisaji	500
Sidorejo	Jabung	500
Kemantren	Jabung	230
Kambingan	Tumpang	200
Parangargo	Wagir	500
Kalisongo	Dau	500
Karangwido	Dau	500
Dilem	Kepanjen	500
Sitirejo	Wagir	500
Ngajum (100)	Ngajum	1.000
Klampok	Singosari	254
Tambakrejo	Sumawe	50
Sidoasri	Sumawe	50
Randugading	Tajinan	2.200
Sumbersekar	Dau	500
Mulyoagung	Dau	750
Kucur	Dau	556
Codo	Wajak	350
Mendalanwangi	Wagir	400
Pagelaran	Pagelaran	50
Banjarejo	Pagelaran	50
Gondanglegikulon	Gondanglegi	50
Bangelan	Wonosari	50
Purwodadi	Donomulyo	200
Purworejo	Donomulyo	150
Sumberoto	Donomulyo	325

Tlogosari	Donomulyo	160
Tulungrejo	Donomulyo	260
Tumpakrejo	Kalipare	300
Wajak	Wajak	500
Sumbersuko	Tajinan	500
Purwosekar	Tajinan	250
Petungsewu	Dau	430
Kluwut (50)	Wonosari	325
Plandi (100)	Wonosari	270
Kesamben (50)	Ngajum	230
Pandansari	Ngantang	220
Jombok	Ngantang	270
Banjarejo	Ngantang	220
Wadung	Pakisaji	500
Duwet	Tumpang	150
JUMLAH		15.500 Bidang

Sumber :Data primer, tidak Diolah, Tahun 2017

Selanjutnya Wilayah yang telah di tetapkan diatas akan dibuatkan surat keputusan dari kepala Kantor Pertanahan mengenai wilayah Pendaftaran tanah untuk diberikan kepada panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Apabila sudah dikeluarkan surat keputusan dan ternyata di wilayah tersebut ada kendala dan tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah maka kepala kantor Pertanahan akan mengganti wilayah tersebut dengan wilayah lain kepala kantor wajib melaporkan kepada Kepala kantor wilayah Badan Pertanahan dan meberikan alasan tentang perubahan tersebut²⁶.

²⁶ Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 , Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127, yang berbunyi :
 “1) Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi PTSL yang sudah ditetapkan dalam hal perubahan itu benar-benar diperlukan.

Terdapat kendala yang ada dalam penetapan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap, Berdasarkan wawancara penulis dengan Drs. Djuprianto Agus Susilo, M.SI sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang mengatakan bahwa kendala tersebut yaitu²⁷ :

“Pada saat sudah ditetapkan daftar calon lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap oleh kepala kantor pertanahan. selanjutnya kantor pertanahan akan melakukan koordinasi dengan desa atau kelurahan. Desa atau kelurahan diberikan waktu 2 minggu untuk melakukan pengecekan data jumlah warga sesuai dengan daftar calon lokasi yang ditetapkan oleh kantor tanah, data tersebut akan di sampaikan ke kantor pertanahan untuk di pertimbangkan kembali dalam penetapan lokasi.”

Namun pada kenyataannya dalam waktu dua minggu tersebut banyak desa yang belum menyerahkan datanya kepada kantor Pertanahan sehingga menyebabkan keterlambatan penetapan wilayah desa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan penyerahan data lokasi ke Kantor wilayah Badan Pertanahan Jawa timur. Dengan adanya kendala tersebut, maka menghambat jalannya pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di kabupaten Malang.

b. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

(2) Kepala Kantor Pertanahan wajib melaporkan perubahan lokasi PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan tentang perubahan dimaksud.”

²⁷ Hasil Wawancara dengan sebagai Kepala kantor Pertanahan kabupaten Malang, Drs. Drs. Djuprianto Agus Susilo, M.SI, pada tanggal 5 Oktober 2017.

Setelah menetapkan lokasi yang akan dijadikan sebagai wilayah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, maka kepala kantor pertanahan akan membentuk dan menetapkan panitia adjudikasi pendaftaran tanah. Susunan panitia adjudikasi berdasarkan pasal 8 ayat (2) Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri atas²⁸:

- “1)Ketua Panitia adjudikasi yang merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan
- 2)Wakil ketua panitia adjudikasi yang membidangi insfrastruktur agraria merangkap sebagai anggota dijabat oleh seorang pegawai kantor pertanahan yang memahami bidang insfrastruktur pertanahan.
- 3) Wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap sebagai anggota yang dijabat oleh seorang pegawai kantor pertanahan yang memahami hubungan hukum pertanahan.
- 4)Sekertaris yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan
- 5)Kepada desa/ Kelurahan tempat diamana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dilaksanakan.
- 6)Anggota dari unsur kantor pertanahan sesuai dengan kebutuhan.”

Di Kantor pertanahan Kabupaten Malang Panitia adjudikasi terdiri atas tiga tim. Sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan Drs. Djuprianto Agus Susilo,M.SI sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang mengatakan bahwa²⁹

²⁸ Pasal 8 ayat (2) Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127

²⁹ Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Drs. Djuprianto Agus Susilo,M.SI pada Tanggal 5 Oktober 2017.

“Dibentuknya panitia adjudikasi berjumlah tiga tim ini dengan mempertimbangkan ketersediaan pegawai kantor yang ada dikantor pertanahan Kabupaten Malang, dikarenakan selain mengerjakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap juga harus tetap mengerjakan berkas dari pendaftaran rutin lewat loket kantor pertanahan”

Untuk pembagian desa pada setiap tim kurang mendapatkan 5 sampai dengan 19 desa / kelurahan yang menjadi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan ketentuan bahwa desa tersebut saling berdekatan jaraknya, sehingga akan memepermudah mobilisasi dari tim panitia adjudikasi. Panitia Adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap dalam menjalankan Tugasnya di bantu Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis³⁰.

2. Penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa / Kelurahan.

Kegiatan Penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan paling lambat pada bulan kedua setelah ditetapkannya lokasi dan panitia adjudikasi. Pada penyuluhan ini panitia adjudikasi didampingi oleh satuan tugas Yuridis dan satuan tugas fisik mendatangi kantor kelurahan atau balai desa untuk melakukan penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

³⁰Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia , Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127

Sesui dengan ketentuan pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Penyuluhan oleh panitia adjudikasi didampingi oleh satuan tugas Yuridis dan satuan tugas fisik ini bertujuan untuk³¹ :

- “a. Menginformasikan kepada masyarakat, pemerintah dan negara mengenai manfaat atas hasil pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- b. Menginformasikan tahapan dan mekanisme kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- c. Menginformasikan penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah;
- d. Menginformasikan dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
- e. Menginformasikan jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
- f. Menginformasikan hasil akhir kegiatan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- g. Menginformasikan pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan sumber lain yang sah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- h. Menginformasikan kemungkinan biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.”

Berdasarkan wawancara penulis dengan Intan tresna selaku Panitia Adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap Tim 1, ada kendala yang dihadapi pada saat melakukan penyuluhan yaitu³²

³¹ Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127

³² Hasil wawancara dengan Panitia Adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap Tim 1 Kantor pertanahan Kabupaten Malang, yaitu Intan Tresna Pada Tanggal 5 Oktober 2017.

“Pada saat penyuluhan panitia mengalami kendala pada saat mengumpulkan warga untuk datang penyuluhan, dikarenakan jumlah data yang datang penyuluhan sangat sedikit dibandingkan dengan jumlah warga yang ada dalam data dari kantor desa, hal ini mengakibatkan penyuluhan menjadi tidak optimal dan ditakutkan masih banyak warga yang belum paham”

3. Pengumpulan data fisik dan data Yuridis

Tahapan ketiga dari proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah Pengumpulan data fisik dan data yuridis. Pengumpulan data fisik dan yuridis ini dilakukan paling lambat bulan ketiga setelah ditentukannya penetapan terhadap lokasi dan panitia adjudikasi dan setelah dilakukan penyuluhan.

Berdasarkan Pasal 1 ayat(5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia nomor 12 tahun 2017 Tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Data Fisik adalah³³

“Data yang memberikan keterangan batas, letak dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan termasuk dengan keterangan mengenai adanya bangunan dan bangunan lain yang ada di atasnya”

³³Pasal 1, ayat 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia nomor 12 tahun 2017 Tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127

Pengumpulan data fisik dilakukan melalui kegiatan pemetaan bidang tanah dan pengukuran, pengumpulan data fisik dilakukan oleh satuan tugas fisik dibantu oleh surveyor kadaster berlisensi. Data fisik sebidang tanah yang telah didapatkan kemudian dimasukkan kedalam aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan), Pengumpulan data fisik dilakukan oleh satuan tugas fisik yang berkoordinasi dengan pemerintah desa, kelurahan dan kecamatan sehingga formulir isi data fisik yang berasal dari masyarakat akan secara kolektif dikumpulkan pada suatu tempat yang telah ditetapkan agar mempercepat proses pengumpulan data fisik.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (6)Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 12 tahun 2017 Tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sedangkan pengertian dari Data Yuridis adalah³⁴

“Data yang memberikan keterangan mengenai status hukum dari maupun status penguasaan atas sebidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan oleh pemegang hak atau pihak yang menguasai dan hak dari pihak lain serta beban beban lain yang membebaninya”

Pengumpulan data yuridis dilakukan dengan kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah dengan menggunakan formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

³⁴ Pasal 1 ayat (6)Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia nomor 12 tahun 2017 Tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Sumarsono sebagai Panitia Ajudikasi tim 1 yang bertugas sebagai Petugas Pengumpulan data yuridis, Pada tahapan pengumpul data fisik dan Yuridis, terdapat kendala yang dialami oleh panitia yaitu³⁵

“Pada proses ini membutuhkan waktu yang cukup lama dikarenakan sulitnya mengordinasikan warga untuk tepat waktu dalam mengumpulkan formulir data fisik ke tempat yang telah ditentukan, sebelum dibawa petugas ke kantor pertanahan. Sehingga menghambat kerja petugas dalam memasukan data kedalam KKP”

4. Pemeriksaan Pertanahan

Tahapan selanjutnya setelah pengumpulan data fisik dan yuridis adalah pemeriksaan tanah, Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memberi kan kepastian bahwa keterangan yang ada dalam data yuridis sesuai dengan kaadaan yang ada di lapangan.

Pelaksanaan pemeriksaan tanah dilakukan dengan meneliti kesamaan nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap , serta membandingkan keterangan yang ada dalam formulir isian investarisai dan dokumen data yuridis dengan kondisi penguasaan tanah di lapangan, kesesuaian letak, batas dan luas tanah. Dan hasil dari pemeriksaan akan dimuat dalam daftar isian risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas.

³⁵ Hasil wawancara dengan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap Tim 1 Kantor (Petugas Pengumpulan data Yuridis) Pertanahan Kabupaten Malang, yaitu Sumarsono, Pada Tanggal 5 Oktober 2017.

5. Pembuktian hak serta Pengumuman data fisik dan Yuridis.

Pembuktian hak dilakukan sebagai bukti bahwa tanah yang didaftarkan benar benar dikuasai oleh peserta yang mendaftarkan. Pada tahap pembuktian ini data yuridis yang terkumpul akan dilakukan analisis oleh panitia adjudikasi mengenai data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan objek tanahnya. Pembuktian hak kepemilikan dapat berupa girik, petuk, pipil, Verponding Indonesia yang berupa dokumen asli yang diterbitkan sebelum tanggal 24 september 1960, bukti perolehan tanah dibawah tangan apabila perbuatan hukumnya dilakukan sebelum tahun 1997, akta perolehan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT apabila perbuatan hukumnya setelah tahun 1997, akta pembagian / keterangan waris, dan akta lelang yang diperoleh melalui lelang³⁶.

Setelah dilakukan pemeriksaan tanah selanjutnya adalah Pengumuman data fisik dan data yuridis, pengumuman dilakukan di kantor pertanahan kabupaten Malang dan juga di kantor desa atau kelurahan dimana wilayah tersebut menjadi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, waktu pengumuman adalah 14 hari kerja, pengumuman juga dilakukan pada tanah yang menjadi objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimana akan dipasang tanda berupa papan yang bersisian bahwa tanah tersebut sedang dalam proses pendaftaran tanah. Tujuan dari adanya pengumuman ini adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain

³⁶ Pasal 18 , Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 12 tahun 2017 Tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127

yang merasa keberatan dengan adanya pendaftaran tanah tersebut dapat mengajukan keberatan.

6. Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah.

Berdasarkan pada berita acara yang diperoleh dari hasil pengumuman tanah objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, maka ketua panitia adjudikasi akan menetapkan keputusan penetaapan hak atau keputusan atas pengakuan hak. Agar keputusan pemberian hak tersebut dapat diterbitkan maka peserta harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan atau Pajak Penghasilan (PPh) pada saat pendaftaran hak. Dan apabila peserta tidak atau belum membayar maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.

7. Pembukuan dan Penerbitan sertipikat Hak atas tanah.

Pembukuan dilakukan pada tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian pendaftaran tanah, pembukuan dilakukan dengan cara dibuat pembukuan dalam daftar umum pendaftaran tanah dan daftar lainnya, Pada proses pembukuan ini objek tanah di bagi atas 4 Kategori yaitu³⁷

“a. Kategori 1 yaitu berupa bidang tanah yang data yuridis dan fisiknya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

b. Kategori 2, yaitu berupa bidang tanah yang data yuridis dan data fisiknya memenuhi syarat untuk dilakukan penerbitan tetapi terdapat perkara di pengadilan

c. Kategori 3, Yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dilakukan pembukuan dan penerbitan sertipikat, karena subyek

³⁷Pasal 25 ayat 2 , Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia nomor 12 tahun 2017 Tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127

haknya wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan yang ditetapkan.

d. Kategori 4, yaitu bidang tanah yang obejknya dan subyeknya telah terdaftar dan sudah bersertipikat , sehingga tidak menjadi objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap namun secara langsung wajib dilakukan peintegrasian peta peta bidang tanahnya kedalam peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.”

Setelah dilakukan pembukuan dan menetapkan kategori maka selanjutnya adala memasukanndata data tersebut kedalam KKP yang selanjutnya akan diproses dan diolah dengan mengikuti alur dalam KKP.

Semua data yang dilakukan pembukuan selanjutnya adalah penerbitan sertipikat hak atas tanah beserta dengan buku tanahnya yang kemudian akan di tanda tangani oleh kepala kantor pertanahan kabupaten Malang dan akan ditanda tangani oleh ketua panitia adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan wawancara penulis dengan saah satu petugas panitia Adjudikasi pendafatran Tanah Sistematis lengkap yaitu Kausar Ady, kendala yang sering ditemui yaitu³⁸

“1.Koneksi Internet dari kantor Pertanahan yang lama, sehingga menghambat proses memasukan data pembukan ke dalam KKP.

2.Kurangnya perawatan pada sever KKP dan banyaknya yang mengakses,sehingga KKP sering tidak dapat diakses dan menghambat proses memasukan data.”

8. Pendokumentasian Data Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Seluruh dokumen data fisik dan yuridis yang telah digunakan untuk proses pendaftaran tanah sistematis lengkap , oleh panitia adjudikasi

³⁸ Hasil wawancara dengan Panitia Adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap Tim 1 Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Kausar Ady, Pada Tanggal 5 Oktober 2017.

akan di lakukan pendokumentasian. Pendokumentasian dapat disimpan dalam bentuk elektronik yaitu data yang ada dalam KKP(Komputerisasi kegiatan Pertanahan). Dan berupa data arsip dokumen yang akan diarsipkan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten Malang.

9. Penyerahan Hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Penyerahan hasil pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap dibuat dalam bentuk berita acara serah terima berkas dan warkah hasil kegiatan yang akan ditanda tangani oleh ketua panitia adjudikasi dan kepala kantor pertanahan kabupaten Malang.

Penyerahan sertifikat hak atas tanah dilakukann di kantor desa atau kelurahan disetiap desa yang menjadi peserta Pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Secara keseluruhan terdapat sembilan proses Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap, dari semua tahapan proses tersebut ada proses yang berjalan dengan lancar dan ada beberapa tahapan yang dilaksanakan dengan kendala, walaupun ada beberapa kendala Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang tetap dapat berjalan.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Intan Tresna sebagai panitia Adjudikasi dari Tim 1 kantor pertanahan Kabupaten Malang mengatakan:

“Sampai dengan minggu ke dua Bulan Januari 2018, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk tahun Anggaran 2017, masih dalam proses pengerjaan dan Penyelesaian, walaupun sudah melewati batas waktu penyelesaian dan mundur kurang lebih satu bulan dari jadwal

bulan November 2017, Namun Kantor pertanahan masih terus berusaha mencapai target sampai dengan akhir bulan januari 2018.”

Berikut ini penulis sajikan data Realisasi jumlah Tanah yang dapat didaftarkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sampai dengan bulan Januari 2018 sebagai berikut

TABEL 4. 4

DAFTAR WILAYAH PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TAHUN ANGGARAN 2017 DAN REALISASINYA

Desa	Kecamatan	Target	Realisasi
Kendalpayak	Pakisaji	500	420
Sidorejo	Jabung	500	410
Kemantren	Jabung	230	215
Kambingan	Tumpang	200	200
Parangargo	Wagir	500	500
Kalisongo	Dau	500	450
Karangwido	Dau	500	475
Dilem	Kepanjen	500	448
Sitirejo	Wagir	500	500
Ngajum (100)	Ngajum	1.000	1.000
Klampok	Singosari	254	254
Tambakrejo	Sumawe	50	50
Sidoasri	Sumawe	50	50
Randugading	Tajinan	2.200	2.100
Sumbersekar	Dau	500	445
Mulyoagung	Dau	750	670
Kucur	Dau	556	556
Codo	Wajak	350	350
Mendalanwangi	Wagir	400	350
Pagelaran	Pagelaran	50	50
Banjarejo	Pagelaran	50	50
Gondanglegikulon	Gondanglegi	50	50

Bangelan	Wonosari	50	50
Purwodadi	Donomulyo	200	150
Purworejo	Donomulyo	150	150
Sumberoto	Donomulyo	325	200
Tlogosari	Donomulyo	160	160
Tulungrejo	Donomulyo	260	260
Tumpakrejo	Kalipare	300	276
Wajak	Wajak	500	500
Sumbersuko	Tajinan	500	460
Purwosekar	Tajinan	250	250
Petungsewu	Dau	430	410
Kluwut (50)	Wonosari	325	270
Plandi (100)	Wonosari	270	270
Kesamben (50)	Ngajum	230	210
Pandansari	Ngantang	220	220
Jombok	Ngantang	270	250
Banjarejo	Ngantang	220	220
Wadung	Pakisaji	500	585
Duwet	Tumpang	150	150
Jumlah		15.500 Bidang	14.454 Bidang
Selisih jumlah bidang yang belum terealisasi		1046 Bidang	

Sumber : Data primer, Diolah, Tahun 2017

Berdasarkan pada tabel tersebut, kantor Pertanahan kabupaten Malang memiliki target dari pemerintah untuk mendaftarkan tanah sebanyak 15.500 bidang tanah, tetapi pada pelaksanaannya hanya dapat terealisasi sejumlah 14.454 Bidang, terdapat selisih 1.046 bidang yang belum dapat terealisasi. hal ini terjadi dikarenakan berbagai faktor penyebab yang memperlambat pelaksanaannya dan tidak tercapainya target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang.

Dari pemaparan penulis diatas mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dapat disimpulkan terdapat kekurangan dan kelebihan, yang akan penulis paparkan sebagai berikut

1. Kelebihan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang sebagai berikut:

- a. Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini membuat kantor pertanahan kabupaten Malang menjadi lebih aktif, dikarenakan kantor pertanahan yang diwakili oleh panitia adjudikasi datang langsung ke desa atau kecamatan untuk melakukan penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis, serta pada saat penyerahan sertipikat, hal ini juga upaya peningkatan pelayanan publik dari pemerintah kabupaten Malang kepada masyarakat
- b. Memberikan akses yang mudah bagi masyarakat dalam hal pendaftaran tanah.

Dalam hal ini masyarakat kabupaten Malang yang akan mendaftarkan tanahnya, dapat langsung mengunjungi desa atau kelurahan tempat tinggalnya untuk mengetahui apakah wilayahnya ikut dalam Pendaftaran tanah sistematis lengkap, jika ikut maka masyarakat tinggal menyiapkan berkas-berkas keperluan pendaftaran tanah yang selanjutnya akan diproses oleh panitia adjudikasi, sehingga tidak perlu pergi ke kantor pertanahan dan menghemat waktu beserta biaya.

- c. Pendaftaran Sistematis Lengkap merupakan program dari pemerintah yang dapat diikuti oleh siapa saja, bukan hanya untuk golongan

masyarakat ekonomi rendah saja, sehingga semua masyarakat dapat merasakan pelayanan publik yang merata dalam hal pendaftaran tanah.

d. Biaya yang terjangkau, Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagian besar biaya operasional pelaksanaannya di biyai dari DIPA

2. Kekurangan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang sebagai berikut:

a. Berdasarkan wawancara penulis dengan dengan Amir Abdul Hakim sebagai ketua panitia Ajudikasi dari Tim 1 kantor pertanahan Kabupaten Malang, kekurangan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap adalah³⁹

“Dalam pelaksanaanya masih banyak ditemukan, masyarakat yang salah mengerti bahwa pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diadakan secara Gratis, Tetapi yang sebenarnya hanya beberapa anggaran saja yang gratis atau dibiayai oleh pemerintah, tetapi ada beberapa anggaran yang harus dibayarkan oleh masyarakat”

b Kurangnya kerjasama antara kantor pertanahan dengan desa/ kelurahan.Seperti pada pengumpulan data warga untuk penetapan calon lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

c.Belum tepat waktunya penyerahan sertipikat tanah oleh panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah kepada warga, dan kantor pertanahan belum dapat merealisasikan target yang diberikan oleh pemerintah pada Tahun 2017.

³⁹ Hasil wawancara dengan Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap Tim 1 Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Amir Abdul Hakim, Pada Tanggal 5 Oktober 2017.

d. Beberapa kendala dari kantor Pertanahan sendiri yaitu mengenai kurang memadai koneksi internet kantor pertanahan kabupaten Malang serta kurangnya perawatan server KKP.

Dengan adanya berbagai kendala dan kekurangan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Masih belum terealisasinya target pendaftaran tanah di kabupaten Malang. Maka Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang tertera pada pasal 2 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Belum dapat terealisasikan dengan baik, tujuan tersebut berisi demikian⁴⁰:

“Tujuan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.”

Hal yang belum terealisasikan pada tujuan tersebut yaitu Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang cepat, lancar, aman dan terbuka belum dapat dilaksanakan apabila melihat berbagai kendala, tidak tercapainya target, dan melihat kekurangan dari pelaksanaan yang telah penulis sampaikan diatas. Tentunya tujuan tersebut belum dapat dicapai karena ada beberapa faktor penyebabnya, Pada bagian selanjutnya penulis akan menganalisis dengan Teori – teori faktor faktor apa saja yang menyebabkan tujuan dari percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap belum dapat dicapai.

⁴⁰ Pasal 2 ayat (2) , Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia nomor 12 tahun 2017 Tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127

3. Analisis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang

Penulis sudah memaparkan pada pokok bahasan diatas mengenai alur tahapan Pendaftaran Tanah Sistenatis Lengkap, dengan adanya alur tersebut maka dapat diperhatikan bagaimana cara kerja dari kantor pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan Pendaftaran tanah sistematis lengkap. Dan juga dapat melihat apa saja kendala yang dihadapi, serta kekurangan dalam pelaksanaan Pendafatatan Tanah Sistematis Lengkap Dengan melihat hal – hal tersebut maka penulis akan menganalisis faktor faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Teori Efektivitas dari Soerjono Soekanto

Penulis akan menganalisis faktor faktor pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Teori Efektivitas Soerjono Soekanto. Pada teori Efektivitas Soerjono Soekanto terdapat 5 faktor yang mempengaruhi efektif atau tidaknya pelaksanaan suatu hukum dimasyarakat, faktor tersebut berupa faktor hukumnya sendiri, Faktor Penegak hukumnya, Faktor Masyarakat, dan Faktor Kebudayaan.

Dari kelima faktor tersebut terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang, yang penulis uraikan sebagai berikut:

1. Faktor Hukumnya Sendiri.

Pada Teori Efektivitas menurut Soerjono Soekanto, faktor Hukumnya Sendiri Hukum (peraturan) sebagai salah satu faktor penentu

efektivitas hukum, dalam hal ini hukum dapat memberikan fungsinya untuk mencapai keadilan, kepastian, dan kemanfaatan.⁴¹

Didalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini, Faktor Hukumnya berupa Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri ini menjadi dasar pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Menurut penulis peraturan menteri ini sudah di buat dengan baik dan jelas mengenai pengertian , tujuan, dan tata cara pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Sehingga Apabila Peraturan menteri ini dapat diterapkan dengan baik di masyarakat Kabupaten Malang, maka seharusnya Masyarakat sudah dapat merasakan tujuan hukum dari peraturan menteri ini yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan dari adanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini

2.Faktor Penegak hukumnya

Pada teori Efektivitas menurut Soerjono Soekanto faktor selajutnya yng mempengaruhi efektivitas hukum yaitu penegak hukum, yang dimaksud adalah pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum, bagian dari pihak- pihak hukum dapat berupa aparaturnegak hukum yang mampu memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum secara proporsional⁴²

⁴¹ Soerjono Soekanto, Pokok - Pokok Sosiologi Hukum, PT Raja Grafindo Persada, Bandung, 2007, hlm.110.

⁴² Soerjono Soekanto, Pokok - Pokok Sosiologi Hukum, PT Raja Grafindo Persada, Bandung, 2007, hlm.110.

Penegak hukum dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu Kantor Pertanahan kabupaten Malang dan Pemerintah desa berupa Kepala desa dan Lurah.

Peran dari Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap masih kurang efektif, dikarenakan kantor pertanahan belum efektif dalam mengordinasikan kerjanya dengan pemerintah desa atau kelurahan sehingga menyebabkan adanya keterlambatan dalam proses penetapan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Selanjutnya peran dari kantor desa atau kelurahan dalam membantu Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap belum efektif, dengan masih belum tepat waktunya penyerahan data warga desa kepada kantor pertanahan dalam keperluan untuk penetapan lokasi.

3. Faktor Masyarakatnya.

Pada teori Efektivitas menurut Soerjono Soekanto faktor masyarakat juga dapat mempengaruhi efektif atau tidaknya hukum itu dilaksanakan.

Suatu hukum harus diciptakan dengan memperhatikan keserasian antara norma hukum dengan nilai nilai dan keadaan yang ada di dalam masyarakat. Artinya efektif atau tidaknya hukum dimasyarakat bergantung pada kemauan dan kesadaran dari hukum dari masyarakatnya. Apabila kesadaran masyarakat terhadap hukum rendah maka akan memepersulit penegakan hukumnya. Untuk itu perlu adanya langkah sosialisasi yang

melibatkan lapisan lapisan sosial, pemegang kekuasaan dan penegak hukum, mengenai hukum tersebut agar dapat berjalan dengan baik⁴³.

Dalam hal ini masyarakat kabupaten Malang sebagai penentu dari efektif tidaknya pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang. Dalam hal ini masyarakat kabupaten Malang dapat dikatakan sebagai salah satu faktor kurang efektifnya pelaksanaan Pendaftaran tanah di Kabupaten Malang. Hal ini dapat dilihat pada saat proses Penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sedikit sekali warga yang datang ke kantor desa atau kelurahan. Selanjutnya kurang tertibnya warga dalam mengumpulkan data yuridis ke kantor desa atau kelurahan, hal ini menyebabkan panitia adjudikasi harus memperpanjang waktu pengumpulan, yang berdampak pada mundurnya waktu pengerjaan.

4. Faktor Sarana dan prasarana.

Pada teori Efektivitas menurut Soerjono Soekanto faktor Sarana dan prasarana juga dapat mempengaruhi efektif atau tidaknya hukum itu dilaksanakan.

Faktor sarana dan prasarana berfungsi bagi aparat dalam melakukan tugas dalam melakukan penerapan hukum agar dapat berjalan dengan efektif, dimana sarana dan prasarana tersebut haruslah terpelihara dengan baik, dan apabila ada sarana dan prasarana yang terkendala dapat segera di perbaiki agar tidak mengganggu kinerja penerapan hukum⁴⁴.

⁴³ Soerjono Soekanto, **Pokok-pokok Sosiologi Hukum:** PT Raja Grafindo Persada, Bandung, 2007, hlm 82.

⁴⁴ Soerjono Soekanto, **Pokok-pokok Sosiologi Hukum:** PT Raja Grafindo Persada, Bandung, 2007, hlm 82

Sarana dan Prasarana dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini berupa :

a. Sumberdaya manusia yang belum memadai dalam pengerjaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan dengan mengerahkan sebagian besar pegawai yang ada di Kantor pertanahan untuk menjadi panitia adjudikasi, namun selain mengerjakan Pendaftaran tanah sistematis lengkap, pegawai kantor pertanahan juga masih ditugaskan untuk mengerjakan berkas pendaftaran rutin dari loket. Sehingga memperlambat proses kerja Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

b. Koneksi Internet dan Server KKP(Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) sebagai sarana Penunjang dalam pembukuan data Tanah.

Koneksi Internet yang sangat lambat menjadi kendala dalam proses pembukuan data ke dalam KKP(Komputerisasi Kegiatan Pertanahan), selanjutnya faktor lain yaitu server KKP(Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) yang sering tidak dapat diakses, sehingga membuat terhambatnya proses pengerjaan data pertanahan.

5.Faktor Kebudayaan

Faktor Kebudayaan, juga sebagai salah satu faktor penentu efektivitas suatu hukum, Dalam hal ini faktor kebudayaan masyarakat

kabupaten Malang yang berupa kebiasaan, dan cara berfikir yang dapat mempengaruhi diterima atau tidaknya dan berlakunya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Malang. Dalam Hal ini masyarakat kabupaten Malang sudah memiliki kesadaran dan pola berfikir yang baik pentingnya mengenai pendaftaran tanah dan mau menerima berbagai cara pendaftaran tanah yang diberikan oleh kantor pertanahan. Sehingga dapat dikatakan bahwa kebudayaan masyarakat kabupaten Malang sudah dapat menerima berbagai hal baru dalam pendaftaran tanah.

D. Kendala Yang Dihadapi Dan Upaya Yang Dilakukan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Kantor Pertanahan

Dari pemaparan penulis mengenai Pelaksanaan pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Kabupaten Malang, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaannya secara keseluruhan sudah berjalan dengan baik, namun masih belum efektif karena ditemukan berbagai macam hambatan yang harus segera ditangani agar pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Selanjutnya dapat berjalan dengan Lebih baik lagi. Untuk itu penulis akan menguraikan mengenai kendala beserta dengan solusinya sebagai berikut:

1. Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu:

- a. Kendala Internal

Yaitu kendala yang berasal dari kantor Pertanahan sebagai penyelenggara Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kendala tersebut meliputi:

1) Keterbatasan sumberdaya manusia yang menjadi Panitia adjudikasi, menyebabkan pengerjaan menjadi lebih lambat, dikarenakan selain menjadi panitia adjudikasi, pegawai kantor pertanahan juga memiliki tugas untuk melayani pendaftaran rutin melalui loket sehingga memperlambat pengerjaan pendaftaran tanah sistematis lengkap

2)kurangnya fasilitas berupa koneksi internet yang lama serta kurang memadai dan KKP(Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) yang sulit diakses karena kurangnya perawatan server.

b. Kendala Eksternal

Yaitu kendala yang berasal dari luar kantor pertanahan dalam hal ini masyarakat kabupaten Malang dan Pemerintah desa/ kelurahan di Kabupaten Malang, kendala tersebut berupa:

1) Masyarakat Kabupaten Malang yang masih sulit diajak bekerjasama hal ini terlihat dari sedikitnya masyarakat yang datang penyuluhan, dan tidak tepat waktunya masyarakat dalam mengumpulkan data yuridis untuk keperluan pendaftaran tanah.

2) Kurangnya kinerja Pemerintah desa/ kelurahan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap, sehingga

Pemerintah Desa / kelurahan yang kurang tepat waktu dalam mengumpulkan data warga yang wilayahnya sebagai calon peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2. Dengan adanya Kendala tersebut, maka diharuskan adanya solusi yang dibuat agar hambatan tersebut segera teratasi dan tidak mengganggu jalannya proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, solusi tersebut yaitu:

a. Solusi Untuk Kendala Internal yaitu berupa:

1) Hambatan pada terbatasnya kinerja sumberdaya manusia yang menjadi panitia adjudikasi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap, Kantor Pertanahan dapat melakukan pembagian tugas bagi setiap anggota panitia adjudikasi untuk mengerjakan masing masing tahapan pendaftaran tanah dan mengerjakan berkas pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diluar jam pengerjaan pendaftaran rutin dan menambah jam kerja dari panitia Adjudikasi sehingga dapat mempercepat waktu pendaftaran dan tidak mengganggu tugas pendaftaran tanah rutin melalui loket.

2) Untuk kendala kurangnya fasilitas berupa koneksi internet yang lama dan kurang memadai dan KKP(Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) yang sulit diakses karena kurangnya perawatan server. Kantor pertanahan dapat menambah jumlah koneksi Internet dikantor pertanahan, dikarenakan koneksi internet sebagai sarana penunjang yang sangat penting, karena sebagian

besar kegiatan pendaftaran tanah memerlukan koneksi internet yang baik seperti keperluan memasukan data ke dalam KKP(Komputerisasi Kegiatan Pertanahan). Selain itu perlunya perawatan bagi server KKP(Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) diakarenakan KKP merupakan sarana yang paling penting mengelola data pertanahan yang digunakan untuk memasukan dan menyimpan data pertanahan sehingga memerlukan perhatian agar mudah diakses dan mempercepat memasukan data pertanahan

b. Solusi untuk kendala Eksternal, yaitu berupa:

1) Untuk mengatasi kendala masyarakat yang kurang dapat diajak kerjasama ,Kantor Pertanahan harus lebih giat mendatangi warga masyarakat di Kabupaten Malang bersama dengan petugas desa / kelurahan, untuk mengadakan sosialisasi dan menarik antusias warga untuk ikut serta dalam kegiatan Pendaftaran tanah.

Selanjutnya untuk kendala tidak tepat waktunya pengumpulan data yuridis oleh warga, kantor pertanahan besama dengan petugas desa/ kelurahan dapat menyampaikan jadwal pengumpulan data kepada masyarakat jauh jauh hari sebelum pengumpulan, selanjutnya untuk meminimalisir keterlambatan warga yang rumahnya jauh dari kantor desa atau kelurahan dapat dilakukan perubahan lokasi pengumpulan menjadi lokasi yang terdekat dengan warga dan mudah dijangkau seperti

di rumah ketua RT (Rukun Tetangga) sehingga menjadi lebih dekat dengan warga dan mempermudah warga.

2) Untuk mengatasi adanya hambatan berupa kurangnya koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan pemerintah desa / Kelurahan, dapat dilakukan rapat koordinasi antara panitia adjudikasi dengan pemerintah desa / kelurahan untuk menetapkan jadwal pelaksanaan dari setiap kegiatan Pendaftaran tanah yang membutuhkan koordinasi dengan pemerintah desa/ Kelurahan. Sehingga baik pemerintah desa/kelurahan dapat menyiapkan data - data keperluan Pendaftaran Tanah jauh jauh hari sebelum jadwal yang telah ditetapkan, untuk menghindari adanya keterlebatan pengumpulan data ke kantor pertanahan.

