

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Sebelum penulis menguraikan isi dari pada penelitian penulis akan menguraikan gambaran umum mengenai profil Kelurahan Kekalik Jaya. Adapun sebagai tempat di laksanakan nya penelitian tentang Perspektif Yuridis Pemberdayaan Masyarakat Pasca Sertifikasi Hak Atas Tanah, Kecamatan Sekarbela Kota Mataram.

1) Sejarah Kelurahan Kekalik Jaya

Kelurahan Kekalik Jaya terbentuk sejak tahun 2007 berdasarkan Perda Nomor 03 Tahun 2007 tentang Pemekaran Kecamatan dan Kelurahan. Kelurahan Kekalik Jaya merupakan pemekaran dari Kelurahan Tanjung Karang. Kelurahan Kekalik Jaya salah satu dari 5 (lima) kelurahan yang ada di wilayah Kecamatan Sekarbela.

2) Wilayah Kelurahan Kekalik Jaya

a) Keadan Geografis

(1) Luas Wilayah : 315 hektar (1,35 Km²)

(2) Batas-batas Wilayah

(a) Sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Taman Sari, Dasan Agung Baru, Gomong dan Punia.

(b) Sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Karang Pule dan Tanjung Karang.

(c) Sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Pagesangan Timur.

(d) Sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Tanjung Karang Permai.

b) Keadaan Demografis

Keadaan penduduk Kelurahan Kekalik Jaya tahun 2019 terdiri atas :

- (1) Laki-laki : 5,052 jiwa
- (2) Perempuan : 5,079 jiwa
- (3) Jumlah keluarga : 2,767 KK
- (4) Jumlah RT : 45 RT

B. Apa Dasar Yuridis Yang Menjadi Metode Dalam Pelayanan Masyarakat Pasca Sertifikasi Hak Atas Tanah.

Berdasarkan ketentuan yang menjadi dasar yuridis dalam metode pelayanan masyarakat pasca sertifikasi hak atas tanah, diantaranya:

- a) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Bab II. Hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah,
Bagian II

Pasal 19

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta

kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

- b) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bab III. Pokok-pokok penyelenggaraan pendaftaran tanah

Bagian IV

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 11

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
- b. Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak;

- c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bab III. Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Bagian Kesatu

Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pasal 46

- (1) Menteri menetapkan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis atas usul Kepala Kantor Wilayah.
- (2) Satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh atau sebagian wilayah satu desa/kelurahan.

- (3) Usul penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan dengan mengutamakan wilayah desa/kelurahan yang :
 - a. Sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis;
 - b. Jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30% (tiga puluh persen) dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada;
 - c. Merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;
 - d. Merupakan daerah pertanian yang produktif;
 - e. Tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.
 - (4) Pendaftaran tanah secara sistematis dibiayai dengan anggaran Pemerintah Pusat atau Daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri.
- d) Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.
- (1) Menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap dengan menghasilkan keluaran (output) dengan 3 (tiga) kriteria yaitu sebagai berikut:
 - a. Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat.
 - b. Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang hanya dicatat di dalam buku tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan karena bidang tanah tersebut dalam keadaan sengketa atau berperkara di pengadilan.
 - c. Kluster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang hanya didaftarkan dalam daftar tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat yang disebabkan oleh subyek atau obyeknya tidak memenuhi syarat untuk diberikan hak atas tanah pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau tidak diketahui keberadaannya.
 - (2) Membuat peraturan dan mengambil langkah-langkah percepatan penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam proses pembuktian pemilikan dan/atau penguasaan tanah.
 - (3) Membuat/menyiapkan/merevisi Peraturan yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis untuk mempercepat penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
 - (4) Menyampaikan hasil keluaran (output) Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap kepada Tim Percepatan Kebiiakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta.

- (5) Melakukan evaluasi dan monitoring dan selanjutnya melaporkan pelaksanaan Instruksi Presiden ini secara berkala kepada Presiden Republik Indonesia.

Kebijakan BPN Kota Mataram mengenai pelayanan masyarakat pasca sertifikasi hak atas tanah yaitu tidak ada kebijakan tetap hanya program langsung dari Presiden serta pemenuhan target yang dijalankan oleh BPN setiap kota dan kabupaten.

Program ini merupakan bagian dari pelayanan pemerintah untuk mendukung kepemilikan sertifikat pada warga, program ini akan terus ditingkatkan agar semua warga memiliki hak atas tanah dan sertifikat. Penerima sertifikat ini adalah masyarakat umum akan tetapi tetap memprioritaskan warga yang kurang mampu.

Pemberian sertifikat tanah gratis ini khusus untuk masyarakat kurang mampu. Dimana mereka memiliki hak hukum untuk mendapatkan sertifikat. Karena itu akan menjadi legalitas atas tanah yang dimilikinya. Sehingga tidak terjadi silang sengketa dikemudian hari.

Target Pemerintah Kota Mataram dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Mataram untuk merealisasikan program 5.000 sertifikat gratis, akhirnya terlaksana. Dari target tersebut, 2.000 sertifikat sudah dibagikan kepada para pemilik tanah di 2 Kecamatan. Yakni, Kecamatan Sandubaya dan Kecamatan Sekarbela.

1) Standar Operasional Dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah

- a. Perencanaan
- b. Persiapan

- c. Penyuluhan
- d. Akses Aplikasi KKP & entri data awal
- e. Pencetakan PBT
- f. Kendali mutu hasil pekerjaan
- g. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah
- h. Pengumuman
- i. Penyerahan output kegiatan

Berdasarkan ketentuan secara konstitusional perlindungan hak kepemilikan termaksud di dalamnya adalah hak kepemilikan tanah. Hak ini menunjukkan bahwa hak atas tanah kepemilikan merupakan salah satu hak yang paling esensial bagi manusia selain hak untuk hidup. Konsekuensinya bahwa Negara, melalui institusinya, bertanggung jawab untuk melindungi, memenuhi, menghormati, dan memfasilitasi masyarakat dalam mencapai dan mempertahankan hak atas kepemilikan oleh setiap orang tanpa diskriminasi.¹

Perlindungan hak asasi masyarakat di bidang hak atas kepemilikan tanah tidak akan terjadi perubahan yang amat mendasar terhadap politik hukum agraria nasional, karna landasan konstitusional yang di atur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945 tetap di pertahankan (ketentuan asli) tidak mengalami perubahan dalam 4 tahap amandemen UUD 1945.²

¹ Achmad Ali, *Perlindungan Hak Asasi Manusia Di Bidang Kepemilikan Tanah*, Komisi Nasional Hak Asasi Manusia. Jakarta, 2005, hlm. 14-15.

² *Ibid.*, hlm. 42.

Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut :

Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Jaminan pengaturan perlindungan hak atas kepemilikan juga di atur melalui Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia bagian ketujuh tentang hak atas kesejahteraan yang merupakan Undang-undang yang organik dari Pasal 28 UUD 1945, mengatur bahwa :

Pasal 36 :

- (1) Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.
- (2) Tidak seorangpun boleh di rampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.
- (3) Hak milik mempunyai fungsi sosial.

Pasal 37 :

- (1) Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan, hanya di perbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang.
- (2) Apabila sesuatu benda berdasarkan ketentuan hukum demi kepentingan umum harus di musnahkan atau tidak diberdayakan baik untuk selamanya maupun untuk sementara waktu maka hak itu dilakukan dengan mengganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditentukan lain.

Amanat dari Pasal 19 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Disamping pendaftaran tanah, juga diperlukan pemerataan distribusi sumber lahan, faktor produksi dan ekonomi yang berkeeseimbangan (adil) sehingga dapat

mewujudkan kesejahteraan semua lapisan masyarakat dalam bingkai pembangunan yang berkelanjutan. Era presiden Joko Widodo, *landreform* menjadi bagian inti dari reforma agraria, program ini dinyatakan secara eksplisit di dalam Nawacita sebagai agenda ke-5 dalam 9 prioritas Kepemimpinan Jokowi-JK.

Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Kementerian ATR/BPN menargetkan 126 juta bidang tanah bersertifikat di seluruh wilayah Indonesia tahun 2025. Kebijakan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah perlu dilakukan pengkajian dalam tataran implementasinya di setiap Pemerintah Daerah. Oleh karena itu, penelitian ini mencoba memberikan gambaran terkait upaya Pemerintah Daerah untuk merespon kebijakan pertanahan saat ini.

Pada era sekarang berdasar kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang Kebijakan sertifikasi tanah tersebut hanya fokus terhadap pencapaian target legalisasi aset yang merupakan bagian kecil dari reforma agraria yang seharusnya didorong oleh pemerintah sebelum mengeluarkan legalisasi aset/sertifikasi tanah yaitu menata ulang penguasaan, pemilikan dan penggunaan lahan yang timpang untuk menciptakan basis-basis kekuatan produktif masyarakat dan mewujudkan keadilan sosial.

Berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

Pasal 1 :

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

Pasal 6 :

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

Pasal 8 :

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 - 1) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) Seorang pegawai Badan pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.

- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

Pasal 9

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. Tanah hak pengelolaan;
 - c. Tanah wakaf;
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. Hak tanggungan;
 - f. Tanah Negara.
- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Pasal 31

- (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah sebagaimana yang di maksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Sertifikat hanya boleh di serahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang di kuasakan olehnya.
- (3) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum di terbitkan suatu sertifikat, yang diterimahkan pada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

C. Bagaimanakah Pelayanan/implikasi Pemberdayaan Masyarakat Pasca

Sertifikasi Hak Atas Tanah

Daerah melaksanakan pembangunan utnuk meningkatkan dan pemerataan pendapatan masyarakat, kesempatan kerja, lapangan usaha, meningkatkan akses dan kualitas pelayanan publik.

Kebijakan otonomi daerah menuntut pemerintah melakukan suatu trobosan yang berbeda demi tercapainya pemerintah yang baik. Hal tentu saja terlihat dari implementasi UU Nomor 32 tahun 2004, selama kurang lebih

Sembilan tahun terakhir dapat kita dilihat hampir seluruh kota/kabupaten di Indonesia. Beberapa terobosan itu adalah pemberian pelayanan publik sebaik-baiknya. Pelayanan prima adalah pelayanan yang cepat, murah, tepat dan bebas dari KKN.

**1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2017
Tentang Standar Pelayanan**

Pasal 1

- a) Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut SP Kementerian merupakan pedoman penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau, dan terukur.
- b) Tujuan penetapan SP Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk mewujudkan tertib administrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, dan peningkatan kualitas pelayanan kepada masyarakat.

Pasal 2

- a) SP Kementerian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, meliputi:
 - a. persyaratan;
 - b. prosedur;
 - c. jangka waktu pelayanan;
 - d. biaya/tarif;
 - e. produk pelayanan; dan
 - f. penanganan pengaduan, saran dan masukan.
- b) SP Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pelayanan pada masing-masing Unit Teknis Eselon I.

Pelayanan publik menurut UU Nomor 25 Tahun 2009 adalah suatu kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi tiap warga Negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Kualitas pelayanan publik yang dilakukan pemerintah sering kali dianggap sebagai cermin dari kualitas birokrasi secara umum yang ada di Indonesia. Satu hal yang hingga saat ini sering kali masih menjadi masalah dalam kaitannya hubungan antara rakyat dan pemerintah di daerah *publik service* (pelayanan umum). Pemerintah sebagai *service provider* (penyedia jasa) bagi masyarakat diuntut untuk semakin optimal dan mampu menjawab tuntutan yang semakin tinggi dari masyarakat, baik dari segi kualitas maupun dari segi kuantitas pelayanan.

Kemudian pada Pasal 18 ayat (2) dan ayat (5) Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 menyatakan pemerintah daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dan diberikan otonomi yang seluas-luasnya kepada daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Di samping itu melalui otonomi luas dalam lingkungan strategis daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan dan keistimewahan.

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi yang berwenang mengatur dan mengurus daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tataran hukum Nasional dan kepentingan umum.

Setiap daerah sesuai karakter daerahnya akan mempunyai prioritas yang berbeda antara satu daerah dengan daerah lainnya dalam upaya mensejahterakan masyarakat. Ini merupakan pendekatan yang bersifat asimetris artinya walaupun daerah sama-sama diberikan otonomi yang seluas-luasnya namun prioritas urusan pemerintah yang dikerjakan akan berbeda satu daerah dengan daerah lainnya. Konsekuensi logis dari pendekatan asimetris tersebut maka daerah akan mempunyai prioritas urusan pemerintah dan kelembagaan yang berbeda satu dengan lainnya sesuai dengan kerakter dan kebutuhan masyarakatnya.

2) Peran Pemerintah Kelurahan Terhadap Masyarakat Dalam Memberikan Pelayanan

Perlindungan masyarakat telah dilakukan dengan baik oleh seluruh elemen masyarakat lebih khusus pemerintah Kelurahan, hal itu nyata dalam hasil penelitian yang mengungkapkan bahwa upaya perlindungan yang dilakukan oleh pemerintah Kelurahan nyata dengan diadakannya registrasi atas tanah warga. Sebelum dilanjutkan pada tingkat pembuatan sertifikat tanah adapun langkah-langkah yang dibuat oleh pemerintah Kelurahan setempat, yaitu :

- a. Pemerintah Kelurahan bisa mejadi lembaga fasilitator ketika masyarakat masih merasa takut, ragu-ragu, dan tidak tahu cara menyampaikan permohonan kepada pihak yang membuat dan mengeluarkan sertifikat dalam hal ini PPAT dan BPN.

- b. Mendampingi masyarakat dalam hal kepengurusan pembuatan sertifikat tanah.
- c. Mensosialisasikan ketika ada program-program pemerintah Pusat seperti PTSL, dan program pemerintah Daerah tentang pendaftaran sampai pembuatan akta tanah dan sampai program-program yang dibuat oleh pemerintah Kelurahan itu sendiri,
- d. Mengeluarkan surat keterangan untuk membenarkan bahwa masyarakat yang bersangkutan benar tanah yang ia miliki sudah terdaftar di Kantor Kelurahan.

Selain pemerintah Kelurahan, pemerintah melalui peraturan perundang-undangan telah juga berusaha membantu warga masyarakat untuk memperoleh perlindungan dalam hal kepemilikan tanah. Dalam rangka memberikan perlindungan dan mengantisipasi terjadinya berbagai kasus yang tidak diinginkan serta memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negara, maka pemerintah telah menekankan pentingnya pengurusan sertifikat atas tanah di Kantor BPN ataupun juga melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena sangat berimplikasi terhadap kepemilikan tanah.

Berdasarkan data di atas, diketahui bahwa mekanisme pendaftaran tanah dilakukan melalui kebijakan Kepala Desa/lurah. Selain atas kebijakan Kepala Desa/Lurah, setiap warga masyarakat juga memiliki hak untuk memperoleh pelayanan dengan melaporkannya kepada pemerintah desa. Kebijakan konkret tentang mekanisme pendaftaran tanah adalah

dengan diadakannya registrasi kepemilikan hak milik atas tanah bagi setiap warga masyarakat.

Menurut aturan hukum yang berlaku, mekanisme pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan beberapa tahap, antara lain:

- (a) Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah melalui loket II;
- (b) Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas loket II;
- (c) Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas Loker II, yang biasanya berisi tentang:
 1. Penerimaan berkas permohonan, dan surat-surat kelengkapan permohonan
 2. Rincian biaya.
 3. Perintah pembayaran dan pengambilan tanda bukti pendaftaran di loket III.
- (d) Pembayaran oleh pemohon/pendaftar di loket III
- (e) Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas loket III, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar.
- (f) Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertifikat.
- (g) Pengambilan sertifikat di loket IV oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran tanah.

Peran Pemerintah Kelurahan Kekalik Jaya dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat terkait program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) ini sudah berjalan dengan baik dapat dilihat dari upaya Pemerintah Kelurahan Kekalik Jaya mendatangi masyarakat dengan melakukan sosialisasi, pendataan (sensus penduduk), pengukuran tanah oleh pihak pemerintah baik BPN Kota Mataram dan Pemerintah Kelurahan Kekalik Jaya serta penerbitan sertifikat tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Lurah Kekalik Jaya, yakni Bapak H. Fathurrahman memberikan tanggapan terkait dengan pelayanan oleh pihak Kelurahan Kekalik Jaya terhadap masyarakat terkait dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah sebagai berikut:

“Untuk pelayanan yang diberikan tentunya sudah sangat membantu masyarakat terkait program PTSL ini. Sebelum adanya program PTSL ini banyak masyarakat yang belum mengetahui tentang tata cara pembuatan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, upaya dari Pemerintah Kelurahan Kekalik Jaya dalam rangka mempermudah masyarakat dalam hal memperoleh hak milik atas tanah, maka dilakukan sosialisasi tentang program PTSL tersebut”.³

Adapun tanggapan dari masyarakat terkait dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini, yakni Bapak Fadli Allawi menyatakan, bahwa:⁴

“Setelah adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini, masyarakat sangat senang, karena program ini sangat membantu masyarakat menengah ke bawah dapat dilihat dari tata cara pengurusannya mudah dan tidak memungut biaya dan masyarakat sangat antusias dengan adanya program PTSL ini”.

³ Hasil Wawancara dengan Kepala Lurah Kekalik Jaya, Bapak H. Fathurrahman, tanggal 09 Oktober 2019.

⁴ Hasil Wawancara dengan Masyarakat, Bapak Fadli Allawi, tanggal 13 Oktober 2019

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala lingkungan Bapak Haidir Ali menyatakan, bahwa:

“Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) hampir di seluruh Wilayah Kelurahan Kekalik Jaya 99% sudah tersertifikasi, adapun yang belum tersertifikat hanya beberapa saja yang pemiliknya berada di luar wilayah. Program PTSL ini sangat diapresiasi oleh masyarakat karena biaya pembuatannya gratis. Lebih mudah lagi masyarakat hanya dianjurkan membawa materai untuk per kepala keluarga serta sistem pelayanannya mudah”.⁵

Senada dengan pendapat Bapak Kepala Lingkungan, salah satu masyarakat yang sudah mendapat sertifikat hak milik atas tanah mereka sendiri, yaitu Bapak Syaiful Islam menyatakan, bahwa:⁶

“Untuk program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) khususnya di wilayah Kelurahan Kekalik Jaya sudah tersistematis dapat dilihat dari sudah banyaknya masyarakat yang sudah mengurus dan mendapat sertifikat hak atas tanah mereka masing-masing. Terkait biaya dan pelayanan yang diberikan oleh pihak Kelurahan Kekalik Jaya sangat memuaskan”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menarik kesimpulan dari peran Pemerintah Kelurahan Kekalik Jaya dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat terkait program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini sudah sangat membantu masyarakat untuk memperoleh hak milik atas tanah serta menjamin kepastian hukum. Adapun upaya dari pihak Pemerintah Kelurahan Kekalik Jaya dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat dengan dilakukannya sosialisasi mengenai program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini. Tingginya antusias masyarakat dalam mengikuti program ini, sehingga program PTSL ini berjalan dengan lancar.

⁵ Hasil Wawancara dengan Kepala Lingkungan, Bapak Haidir Ali, tanggal 13 Oktober 2019.

⁶ Hasil Wawancara dengan Masyarakat, Bapak Syaiful Islam, tanggal 13 Oktober 2019.

3) Cara Pelayanan Pemberdayaan Masyarakat Pasca Sertifikasi Hak Atas Tanah

Berikut ini penulis akan memaparkan tata cara pelayanan pemberdayaan masyarakat pasca sertifikasi hak atas tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada alur bagan di bawah ini :

1. Pengurusan berks-berkas dan syarat-syarat di Kantor Desa atau Kelurahan dan Kecamatan meliputi :
 - a. Surat permohonan
 - b. Identitas para pihak (foto copyy KTP) dengan menunjukan aslinya
 - c. Bukti-bukti tertulis, antara lain :
 - 1) Pethuk, Letter C, Girik/Pipil
 - 2) Segel (Surat Bukti Jual Beli Tanah Adat) atau akta PPAT
 - 3) Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap
 - 4) Bukti lain dengan disertai pernyataan yang bersangkutan dangan kesaksian dua orang penduduk setempat
 - 5) Nilai Jual Objek Payak (NJOP) atau Surat Pemberi Tahunan Pajak Terhutang (SPPT) tahun terakhir
2. Pendaftaran Melalui PTSL, meliputi :
 - a. Penerimaan pendaftaran

Setelah berkas-berkas terkumpul maka diserahkan ke petugas melalui loket atau tempat yang telah disiapkan (Petugas Emtry Data Permohonan/EDP). Petugas menerima dokumen permohonan kemudian melakukan input. Dokumen akan diperiksa kelengkapan

dan kebenaran data atau berkas permohonan yang dibawah pemohon. Jika data atau berkas permohonan sudah benar dan lengkap, dilanjutkan dengan pencetakan Surat Tanda Terimah Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) yang nantinya di tindak lanjuti di Kantor Pertanahan Setempat. Jika data belum benar atau lengkap dilakukan pencetakan surat penolakan dan menyerahkan semua dokumen ke pemohon.

b. Pengisian Daftar-daftar Isian

- 1) Daftar isian 1 yang merupakan daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah. Berkas permohonan yang masuk yang menjadi beban Kantor Pertanahan setempat untuk menerbitkan sertifikat.
- 2) Daftar isian 2 yang merupakan daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah.
- 3) Pemeriksaan ulang oleh petugas pelaksana dan pemeriksaan data dalam database milik Kantor Pertanahan.

c. Pengumpulan data yuridis dan data fisik

- 1) Pengukuran letak tanah
- 2) Pengukuran batas tanah
- 3) Pengukuran luas tanah
- 4) Pengukuran luas bangunan

Dalam proses ini pengukurannya dilakukan oleh petugas pelaksana dari Kantor Pertanahan dengan jadwal yang disepakati bersama

d. Pengumuman data fisik dan data yuridisi

Pengumuman dilakukan melalui media masa yang antara lain meliputi media elektronik seperti radio lokal, di samping itu dilakukan juga pengumuman melalui papan pengumuman yang tersedia di Kantor Desa atau Kelurahan dan Kantor Kecamatan di wilayah tersebut. Hal ini bertujuan apabila ada pihak yang berkeberatan dengan diterbitkannya sertifikat tanah dan waktu pengumumannya adalah 60 hari.

e. Pengesahan data fisik dan data yuridis

Setelah waktu pengumuman selesai, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan menggunakan Berita Acara Pengesahan, sedangkan apabila muncul adanya gugatan, maka proses pembuatan sertifikat ditunda untuk sementara waktu samapai ada putusan dari pengadilan.

f. Pembukuan hak

Dalam tahap ini dilakukan pengecekan ulang secara meyeluruh mulai dari perlengkapan persyaratan dan berkas-berkas pendaftaran sampai maslah-masalah yang ditimbulkan. Sertifikat tanah tidak akan diterbitkan apabila masih menemui danya kendala-kendala yang meliputi antara lain sengketa tanah, jauk beli tanah, dan kekeliruan pengukuran.

g. Penerbitan Sertifikat Tanah

Setelah semua prosedur kerja selesai, hasil terakhir adalah penerbitan sertifikat tanah. Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Selain itu, sertifikat tanah merupakan salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dengan sampul khusus yang di atur perundang-undangan. Dalam hal ini surat ukur dari hasil pengukuran yang memuat data fisik dijilid menjadi satu dalam buku tanah kemudian diajukan ke Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan penandatanganan. Apabila Kepala Kantor Pertanahan berhalangna atau dalam rangka melayani permohonan pelayana tanah yang bersifat massa, maka penandatanganan buku tanah dan sertifikat tanah dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Tenggang waktu yang diberikan untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah adalah dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, karena pembagian sertifikat dilakukan secara serentak di seluruh wilayah Indonesia.

Dari penjelasan yang begitu panjang mengenai prosedur daripada pengurusan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan melalui kebijakan program PTSL yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria

dan Tata Ruang Republik Indonesia yang diteruskan pada tataran tingkat Kabupaten yang merupakan pelaksanaan dari kebijakan ini jelas bahwa adanya kesungguhan.

1) Sistem Pelayanan Pendaftaran Tanah dari Kantor BPN

a. Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama kali

Persyaratannya :

(2) Surat Permohonan

Pemohon mengisi blanko permohonan yang telah disediakan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten.

(3) Identitas diri pemohon dan atau kuasanya (fotocopy KTP dan KK yang berlaku), dengan menunjukkan aslinya.

(4) Surat kuasa, jika pemohonnya dikuasakan.

(5) Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu :

(a) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau

(b) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau

- (c) Pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961, atau
- (d) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat/kepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- (e) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- (f) Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah daerah, atau
- (g) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang lainnya, atau
- (h) Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakunya UUPA.

2) Kepastian Waktu

Kepastian waktu pengurusan pendaftaran tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram sangat menentukan dalam penilaian masyarakat mengenai baik tidaknya pelayanan yang diberikan sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Waktu merujuk pada cara biasanya

antara masyarakat itu sendiri dengan pihak petugas pelaksana yang melayaninya.

Hal yang diharapkan dari sebuah perjanjian atau janji terealisasi sebagaimana diharapkan sebagai wujud nyata moral seorang pelaksana pengurusan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang dijanjikan.

3) Proses Penerbitan Sertifikat

Sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pendaftaran tanah diselenggarakan, dalam hal ini BPN (Pasal 5). Pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram yang dikerjakan oleh staffnya sesuai bidangnya. Kegiatan pelayanan pendaftaran tanah dilakukan atas permohonan yang bersangkutan, permohonan tersebut meliputi permohonan untuk :

- (1) Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu.
- (2) Mendaftar hak baru berdasarkan alas hak atau syarat kelengkapan berkas yang telah dijelaskan pada persyaratan berkas diatas.
- (3) Mendaftar hak lama berdasarkan alat bukti yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam PP No.24 Tahun 1997.

4) Manfaat Pemberdayaan Masyarakat Pasca Sertifikasi Hak Atas Tanah

Manfaat yang diperoleh dari program ini diantaranya masyarakat memiliki bukti sah kepemilikan tanah, serta menghindari konflik dari

sengketa tanah dan membuat asset masyarakat yang bisa dijadikan jaminan bank atau untuk modal usaha.

Dengan diterimanya sertifikat ini maka yang bersangkutan dinyatakan sah memiliki tanah tersebut. Dengan kepemilikan sertifikat tanah ini diharapkan dapat menjamin kepastian hukum aset tanah masyarakat dan berdampak kepada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Masyarakat berharap program ini bisa terus disosialisasikan kepada masyarakat melalui aparatur pemerintahan, agar nantinya muncul kesadaran masyarakat untuk memanfaatkan program ini sehingga jumlah masyarakat untuk memiliki sertifikat kepemilikan tanah di Kota Mataram akan semakin meningkat.

Program ini merupakan program nasional yang digagas Presiden Joko Widodo dan dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta merupakan terobosan yang dilakukan pemerintah untuk kepengurusan sertifikat sehingga proses menjadi cepat, program ini merupakan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

Oleh karna itu Presiden Joko Widodo mendorong sertifikasi lahan ini sebagai bagian dari program reformasi agrarian yang dia usung. Salah satunya yang diwujudkan dalam bentuk pembagian sertifikat tanah secara gratis melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Adanya program sertifikasi ini diakui membawa banyak manfaat bagi masyarakat. Program ini telah banyak membantu masyarakat yang

selama ini kesulitan memperoleh bukti pengakuan hukum atas tanah mereka.

Momentum ini diharapkan dapat menghapus paradigma lama, dimana pengurusan sertifikat sering dikeluhkan oleh masyarakat karna lamanya waktu kepengurusan.

Dengan begitu, petani ataupun masyarakat secara luas bisa mendapatkan akses modal dari perbankan. Hal ini diharapkan akan dapat menambah produktivitas masyarakat.

5) Faktor Penghambat Pemberdayaan Masyarakat Pasca Sertifikasi Hak Atas Tanah

1. Pihak masyarakat/pemilik hak atas tanah

Faktor penyebab masyarakat tidak mensertifikatkan hak atas tanahnya adalah :

- a) Biaya yang terlalu mahal
- b) Prosedur yang berbelit-belit
- c) Tidak tahu dimana tempat mengurusnya

2. Pihak pemerintah

Hambatan yang sampai sekarang belum dapat ditanggulangi dan perlu mendapat perhatian yang serius dari pihak yang berwenang. Hambatan ini dimaksud sebagai berikut :

- a) Jumlah tenaga pelaksana yang masih terbatas
- b) Fasilitas yang belum memadai

- c) Biaya yang tersedia masih sangat terbatas, dengan demikian berpengaruh terhadap pelayanan dalam memberikan penerangan kepada masyarakat
- d) Masih banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli atau peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan yakni didepan Kepala Desa/Lurah, sehingga hal ini bertentangan dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, demikian juga halnya masih banyak masyarakat yang tidak dapat membuktikan peralihan hak atas tanahnya/ alas hak yang dijadikan dasar penguasaan tanah secara beruntun.
- e) Pemohon pendaftar tidak mempunyai/melengkapi surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), oleh karna sipemohon NJOP tanah yang dimohonkan dirasakan terlalu mahal.
- f) Untuk memecahkan masalah yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, tidak hanya sekedar memperingan biaya yang harus ditanggung oleh pemegang hak atas tanah, akan tetapi juga melakukan upaya terpadu yang melibatkan pemerintah bersama rakyat sekaligus melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).