

SERTIPIKASI TANAH SECARA MASSAL
(Studi Implementasi Kebijakan Berdasarkan Peraturan Menteri
Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
di Kelurahan Bandungrejosari Kota Malang)

Kridawati Sadhana

ABSTRAK

Program sertipikasi secara massal adalah pilihan yang tepat untuk lebih mempercepat pensertipikatan tanah. Dengan memiliki sertipikat hak atas tanah maka akan dijamin kepastian hukumnya, karena sertipikat tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Beberapa faktor pendukung percepatan pensertipikatan tanah antara lain adalah ketersediaan sumberdaya manusia maupun sarana dan prasarana kantor yang memadai, misalnya ketersediaan peta dasar pendaftaran maupun sistem komputerisasi kantor, baik dalam hal proses, pelayanan, pemeliharaan data maupun pemberian informasi kepada masyarakat. Sedangkan kurangnya sosialisasi, komunikasi, tingkat kompetensi pegawai dan komitmen moral di antara para pelaksana yang tidak seragam menjadi faktor penghambatnya.

Kata kunci: sertipikasi tanah

PENDAHULUAN

Sertipikat hak atas tanah, sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah, berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah serta kondisi bidang tanah tersebut) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah, perolehan hak tanah, nama pemegang hak atas tanah serta beban-beban lain yang berada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat hak atas tanah, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata.

Kridawati Sadhana adalah Dosen S2 Magister Administrasi Publik dan S3 Ilmu Sosial Pascasarjana Universitas Merdeka Malang

Sertipikat memberikan berbagai manfaat, misalnya dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dengan pihak lain, memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan, mempersingkat proses peralihan, dapat dijadikan pembebanan hak atas tanah. Memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih dibandingkan alat bukti tertulis lainnya, sebab sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya, harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang

Adanya program peningkatan percepatan sertifikasi tanah adalah salah satu pilihan tepat yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang. Dengan adanya program tersebut diharapkan jumlah bidang tanah yang bersertipikat dapat bertambah secara signifikan daripada hanya mengandalkan pelayanan secara reguler rutin saja. Salah satu Kelurahan di wilayah Kota Malang yang ditunjuk untuk mengikuti program sertifikasi secara massal pada tahun anggaran 2006 adalah Kelurahan Bendungrejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang.

IDENTIFIKASI DAN PERUMUSAN MASALAH

Identifikasi Masalah

1. Jumlah bidang tanah di Kelurahan Bandungrejosari yang belum bersertipikat masih banyak (5.222 bidang atau masih 64% dari yang ada).
2. Pelayanan pertanahan yang diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Malang dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah masih memerlukan waktu yang lama, persyaratan yang sulit, prosedur yang berbelit-belit dan biayanya mahal.
3. Kurangnya sosialisasi dalam pelayanan di bidang pertanahan yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Malang, khususnya pelayanan sertifikasi tanah secara massal kepada masyarakat.

Perumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan kegiatan sertifikasi tanah secara massal di Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan kegiatan sertifikasi tanah secara massal di Kelurahan Bandung-

rcjosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang berdasarkan Peraturan Menteri Ncgara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Kctentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk menggambarkan dan menganalisis pelaksanaan kegiatan sertipikasi tanah secara massal.
2. Untuk menggambarkan dan menganalisis faktor-faktor pendukung dan pengharnbat dalam pelaksanaan sertipikasi tanah secara massal.

TINJAUAN PUSTAKA

Implementasi Kebijakan Publik

Implementasi kebijakan publik adalah merupakan hal yang sangat penting dari suatu proses kebijakan publik. Kebijakan publik yang telah ditetapkan tidak ada manfaatnya bagi masyarakat apabila kebijakan tersebut tidak dilaksanakan dengan sungguh-sungguh. Kebijakan-kebijakan hanya sekedar berupa impian atau rencana bagus yang tersimpan rapi dalam arsip kalau tidak diimplementasikan (Abdul Wahab, 2004:59).

Selanjutnya Riant Nugroho (2002:158), menjelaskan makna implementasi kebijakan adalah cara agar sebah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, ada dua pilihan langkah yang ada yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program-program atau melalui formulasi kebijakan turunan dari kebijakan publik tersebut.

Pendaftaran Tanah

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) pada Undang-undang Pokok Agraria, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Jelasnya, sertipikat adalah sebagai hasil dari kegiatan pendaftaran tanah.

Tujuan dari pendaftaran tanah sesuai dengan pasal 3 PP 24 Tahun 1997 adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas-suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain

yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

a. Pengumpulan dan penolahan data fisik, meliputi:

- 1) Menetapkan batas bidang tanah
- 2) Mengisi Daftar Isian 201 (DI. 201) yang mengenai Penetapan Batas
- 3) Melaksanakan pengukuran batas bidang tanah
- 4) Membuat Gambar Ukur (GU)
- 5) Membuat Peta Bidang Tanah
- 6) Memberi Nomor Identifikasi Bidang (NIB)
- 7) Memetakan bidang tanah pada Peta Pendaftaran.

b. Pengumpulan data yuridis, meliputi:

- 1) Mengumpulkan alas hak/surat-surat/bukti perolehan tanah
- 2) Memeriksa data yuridis oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A"
- 3) Mengisi Daftar Isian 201 (Risalah Penelitian Data Yuridid dart Penetapan Batas)
- 4) Melaksanakan Sidang Panitia Pemeriksaan Tanah "A"
- 5) Melaksanakan pengumuman data fisik dan yuridis
- 6) Mengesahkan pengumuman data fisik dan yuridis
- 7) Menyimpulkan data fisik dan yuridis
- 8) Memutuskan data fisik dan yuridis

c. Penerbitan sertipikat, meliputi :

- 1) Membuat Surat Ukur, Buku Tanah dan Sertipikat
- 2) Membuat Daftar Isian lainnya.

d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Pada tahap ini dilakukan penyimpanan/pengarsipan semua daftar umum dan dokumen sesuai dengan jenis dan kelompoknya.

2. Perneliharaan data pendaftaran tanah, meliputi:
 - a. Pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

METODE PENELITIAN

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif dan merupakan penelitian naturalistik dengan strategi kualitatif. Pendekatan deskriptif digunakan untuk menjelaskan atau menggambarkan suatu proses implementasi kebijakan publik, yaitu kebijakan sertipikasi tanah secara massal berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah pelaksanaan sertipikasi tanah secara massal pada Kantor Pertanahan Kota Malang, dengan lokasi lapangan adalah pada Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun Kota Malang, yang meliputi antara lain:

1. Perencanaan dan pemilihan lokasi
2. Kegiatan sosialisasi/penyuluhan tentang adanya kegiatan sertipikasi tanah secara massal.
3. Pendaftaran peserta sertipikasi tanah secara massal
4. Penelitian data fisik dan yuridis, yang meliputi pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta kegiatan pemeriksaan tanah.
5. Proses pembuatan sertipikat hak atas tanah

Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini dengan *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tertentu ini misalnya orang tersebut yang dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan atau mungkin dia sebagai penguasa sehingga akan memudahkan peneliti menjelajahi obyek/situasi sosial yang diteliti.

Dalam penelitian ini yang akan dijadikan sampel antara lain adalah:

1. Pada Kantor Pertanahan Kota Malang:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang

- b. Kepala Seksi Flak Tanah dan Pendaftaran Tanah
- c. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan
- d. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak
- e. Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
- f. Petugas Pelaksana Sertifikasi Tanah secara Massal.

2. Pada lokasi kegiatan sertifikasi tanah massal:

- a. Kepala Kelurahan (Lurah) Bandungrejosari.
- b. Koordinator lapangan.
- c. Peserta Kegiatan sertifikasi tanah.

Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai. Bila jawaban yang diwawancarai setelah dianalisis terasa belum memuaskan maka peneliti akan melanjutkan pertanyaan lagi sampai tahap tertentu sampai diperoleh data yang kredibel. Teknik analisa data yang akan digunakan adalah model Miles and Huberman. Dalam analisis ini aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus-menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis ini meliputi pengumpulan data (*data collection*), reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*) dan penarikan kesimpulan/verifikasi (*conclusion drawing/ verification*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Secara garis besar tahapan atau langkah-langkah dalam kegiatan sertifikasi tanah secara massal adalah sebagai berikut:

1. Perencanaan dan Pemilihan Lokasi

Untuk lebih mengoptimalkan pelayanan pertanahan kepada masyarakat, termasuk pelayanan kegiatan sertifikasi tanah secara massal, Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang telah mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 87.350.6-2006 tanggal 13 September 2006, tentang Pejabat Eselon IV sebagai Pembina Kecamatan dan Pejabat Eselon V sebagai Pendamping.

Pemilihan lokasi lapangan, diputuskan setelah diadakan rapat yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan meminta masukan dan semua Kepala

Seksi maupun Kepala Sub Bagian Tata Usaha. Dari masukan para Kepala Seksi maupun Kepala Sub Bagian Tata Usaha tersebut disepakati lokasi-lokasi dimana sertipikasi tanah secara massal di laksanakan.

Pemilihan lokasi sertipikasi tanah secara massal dikaitkan juga dengan rencana kerja Kantor Pertanahan Kota Malang dengan mengutamakan kelurahan-kelurahan yang memang mengharapkan diadakannya sertipikasi tanah secara massal dengan menyampaikan surat permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Malang. Beberapa kriteria yang menunjang untuk ditetapkannya sebagai lokasi sertipikasi tanah secara massal pada suatu kelurahan, antara lain adalah:

- a. Tersedianya peta dasar pendaftaran tanah
- b. Tersedianya titik-titik dasar teknik nasional
- c. Sebagian wilayahnya telah terdaftar
- d. Merupakan daerah pengembangan perkotaan
- e. Merupakan daerah pertanian yang produktif
- f. Sebagian besar penduduknya berpenghasilan rendah.

2. Kegiatan Sosialisasi Sertipikasi Massal

Kegiatan sosialisasi atau penyuluhan tentang program sertipikasi tanah secara massal pernah dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Malang dengan mengundang seluruh Camat yang ada di wilayah Kota Malang, yaitu pada awal tahun anggaran 2006. Selanjutnya untuk masing-masing lokasi dilakukan penyuluhan dengan perangkat kelurahan, masyarakat maupun tokoh-tokoh dalam wilayah kelurahan masing-masing. Untuk penyuluhan di lokasi Kelurahan Bandungrejosari diadakan di Balai Pertemuan Kelurahan Bandungrejosari. Penyuluhan tersebut bertujuan untuk memberitahukan kepada pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di Kelurahan tersebut akan diselenggarakan kegiatan sertipikasi tanah secara massal.

Sasaran utama dari kegiatan penyuluhan adalah untuk menciptakan partisipasi masyarakat, meningkatkan antusiasme dan kepedulian para pemilik tanah untuk ikut serta sebagai peserta sertipikasi tanah massal serta untuk menciptakan transparansi proses sertipikasi massal. Sedangkan secara umum materi atau pesan yang disampaikan dalam penyuluhan adalah penjelasan mengenal maksud dan tujuan sertipikasi tanah, prosedur dan tats kerja sertipikasi, hak dan kewajiban pemilik bidang tanah, fungsi dan tugas masing-masing petugas. Pada saat penyuluhan juga dihimbau kepada para calon peserta sertipikasi agar mempersiapkan dokumen/surat-surat bukti kepemilikan bidang tanah. Pada akhir

penyuluhan diisi dengan acara tanya jawab untuk memberi kesempatan seluas-luasnya kepada masyarakat menanyakan hal-hal yang belum jelas terkait dengan program sertipikasi tanah massal.

Bahan-bahan untuk mendukung pelaksanaan sosialisasi/penyuluhan adalah sebagai berikut:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- d. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.
- e. Peraturan-peraturan lain yang terkait dengan pertanahan.

3. Pendaftaran Peserta Sertipikasi Massal

Pelayanan pendaftaran sertipikasi massal secara umum sama dengan pelayanan pertanahan lainnya, yaitu dengan sistem loket, sebagai berikut:

- a. Loker I (Loker Informasi): melayani informasi yang terkait dengan semua permohonan pelayanan pada Kantor Pertanahan.
- b. Loker II (Loker Penerimaan Berkas): melayani penerimaan berkas permohonan pelayanan pertanahan dan rincian biaya dalam bentuk Surat Perintah Setor (SPS).
- c. Loker III (Loker Penerimaan Biaya): melayani penerimaan biaya, berdasarkan Surat Perintah Setor yang disiapkan oleh Loker
- d. Loker IV (Loker Penyerahan Produk): melayani penyerahan hasil kegiatan pelayanan Kantor Pertanahan.

Mekanisme penerbitan sertipikat tanah secara massal hampir sama dengan mekanisme penerbitan sertipikat tanah secara perorangan (sporadik), hanya saja yang berbeda adalah mengenai jumlah permohonan, prosedur pengajuan yang biasanya melalui koordinator sertipikasi massal, serta pengenaan tarif biaya sertipikasi yang lebih murah daripada permohonan secara sporadik biasa. Pengajuan permohonan sertipikat secara sporadik dilakukan secara sendiri-sendiri atau melalui kuasanya ke loket Kantor Pertanahan Kota Malang, sedangkan pengajuan secara massal melalui koordinator yang telah disepakati oleh kelompok masyarakat tersebut (yang diberi kuasa), tokoh masyarakat, Lurah/staf

peta pendaftaran tanah, sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui. Peta pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Malang telah mencakup seluruh wilayah administrasi Kota Malang dengan sistem koordinat Transver Mercator 3 derajat at (TM-3) yaitu sistem koordinat pemetaan nasional yang telah sesuai dengan ketentuan PIVfNA/KBPN No. 3 Tahun I 997.

I. Keseluruhan rangkaian tahapan penelitian data teknis ini dikenal dengan istilah azas spesialisitas, yaitu bahwa bidang tanah yang telah diukur dan dipetakan secara kadastral memiliki letak, luas dan bentuk yang unik di atas permukaan bumi. Hasil pengukuran dan pemetaan secara kadastral juga dapat digunakan untuk keperluan rekonstruksi batas.

s Sedangkan pengumpulan dan penelitian data yuridis maksudnya adalah melakukan pengumpulan dan penelitian terhadap bukti-bukti kepemilikan tanah yang telah diajukan/dilampirkan dalam berkas permohonan sertipikasi massal. Petugas pelaksana kegiatan ini adalah Panitia Pemeriksaan Tanah A (Panitia A).

Tugas Panitia A dalam kegiatan ini adalah:

- a. Meneliti data yuridis terhadap bukti-bukti kepemilikan tanah
- b. Melakukan penelitian lapangan
- c. Mencatat sanggahan keberatan dan hasil penyelesaiannya
- d. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah
- e. Mengisi Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (Daftar Isian 201).

Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak tersebut, Panitia A dapat:

- a. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a tersebut yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut;
- c. Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Petugas Panitia Pemeriksaan Tanah "A" untuk lokasi kegiatan sertipikasi massal di Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun adalah mengacu sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang Nomor 55.350.6 Tahun 2006 tanggal 14 Agustus 2006 yang terdiri dari 3 (tiga) tim sebagai berikut:

a. Susunan Panitia Pemeriksaan Tanah A untuk Tim 1 terdiri dari:

- 1) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagai Ketua merangkap anggota.
- 2) Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan sebagai Wakil Ketua merangkap anggota.
- 3) Kasubsi Landreform dan Konsolidasi Tanah sebagai anggota.
- 4) Kepala Desa/Lurah setempat sebagai anggota.
- 5) Kasubsi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu sebagai Sekretaris merangkap anggota.

b. Susunan Panitia Pemeriksaan Tanah A untuk Tim 2 terdiri dari:

- 1) Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan sebagai Ketua merangkap anggota.
- 2) Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan sebagai Wakil Ketua merangkap anggota.
- 3) Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan sebagai anggota.
- 4) Kepala Desa/Lurah setempat sebagai anggota.
- 5) Kasubsi Pengendalian Pertanahan sebagai Sekretaris merangkap anggota.

c. Susunan Panitia Pemeriksaan Tanah A untuk Tim 3 terdiri dari:

- 1) Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan sebagai Ketua merangkap anggota.
- 2) Kasubsi Tematik dan Potensi Tanah sebagai Wakil Ketua merangkap anggota.
- 3) Kasubsi Perkara Pertanahan sebagai anggota.
- 4) Kepala Desa/Lurah setempat sebagai anggota.
- 5) Kasubsi Pemberdayaan Masyarakat sebagai Sekretaris merangkap anggota.

5. Proses Pembuatan Sertipikat pada Kantor Pertanahan

Pemrosesan sertipikat bidang tanah secara massal sama dengan pemrosesan pekerjaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pengakuan/penegasan hak-sporadik (pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari tanah dengan status

- 1 adat/yasan). Pemrosesan ini telah dituangkan dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (S POPP) Kantor Pertanahan Kabupateri/Kota yang berlaku sejak tahun 2004.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Implementasi sertipikasi tanah secara massal yang berlokasi di Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun Kota Malang, sudah dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang meskipun belum secara sempurna, terutama jadwal waktu penyelesaiannya yang lebih lama yaitu 130 hari sementara waktu standar selama 120 hari.
2. Penyebab keterlambatan waktu penyelesaian antara lain:
 - a. Lambannya koordinasi dengan pihak-plak yang terkait dengan peiaksanaan kegiatan sertipikasi massal, baik itu antar pelaksana pada masing-masing seksi/bagian, Sub seksi/sub bagian, koordinator sertipikasi massal kelurahan maupun peserta itu sendiri, jika menemukan ada kendala atau masalah baik yang menyangkut persyaratan atau lainnya.
 - b. Peserta program sertipikasi masal tidak mengelompok.
 - c. Beban kerja pelaksana (ada tugas lain selain pelayanan sertipikasi massal).
 - d. Sikap mental pegawai yang menunda-nunda pekerjaan.
3. Peserta sertipikasi massal tidak bisa secara mengelompok, sehingga menyulitkan dalam pengambilan data lapangan baik fisik (pengukuran) maupun yuridis (pemeriksaan oleh Panitia A). Tidak dapatnya peserta secara mengelompok karena alasan antara lain:
 - a. Sudah bersertipikat
 - b. Tidak tahu ada program massal
 - c. Belum slap persyaratan
 - d. Ada permasalahan batas
 - e. Belum mempunyai biaya
 - f. Ada kepentingan tertentu
4. Adanya pemberlakuan tarif tunggal dan biaya yang relatif murah dibandingkan dengan permohonan sporadik biasa, dalam pengenaan biaya sertipikasi massal, dapat membantu masyarakat, utamanya masyarakat golongan ekonomi yang kurang mampu.
5. Berdasarkan temuan peneliti, bahwa waktu penyelesaian yang melebihi stan-

dar. bagi peserta langsung bukanlah merupakan permasalahan yang utama bagi mereka, karena mereka memahani program ini biayanya relatif lebih murah, serta tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan Kota Malang, hanya cukup ke kelurahan. Tetapi bagi koordinator di kelurahan, ketepatan waktu adalah perlu mengingat di kelurahan ada program lainnya yang perlu ditangani.

6. Faktor-faktor yang dapat menjadi pendukung dalam pelaksanaan program sertipikasi tanah secara massal antara lain adalah sebagai berikut:
 - a. Kantor Pertanahan Kota Malang sudah memiliki fasilitas yang memadai baik peralatan maupun perlengkapan untuk mendukung program sertipikasi massal, misalnya: alat ukur, sistem LOC (*Land Office Computerization*), peta dasar, Program SIMTANAS (Sistem Manajemen Pertanahan Nasional), sumber daya manusia dan prasarana fisik kantor lainnya.
 - b. Perangkat Kelurahan Bandungrejosari yang siap untuk mendukung pro sertipikasi massal
 - c. Masih banyaknya bidang tanah yang belum terdaftar
 - d. Transaksi peralihan bidang tanah yang cukup tinggi sehingga animo masyarakat untuk mengurus sertipikasi juga cukup tinggi
 - e. Sistem pelayanan sertipikasi massal yang cukup sederhana.
7. Sedangkan faktor-faktor yang menjadi penghambat pelaksanaan program sertipikasi massal antara lain adalah sebagai berikut:
 - a. Lemahnya perencanaan dan pemilihan lokasi program sertipikasi massal.
 - b. Kurangnya sosialisasi program sertipikasi massal
 - c. Kurangnya partisipasi aktif dari peserta sertipikasi massal maupun aparat Kelurahan atau Kecamatan.
 - d. Lambatnya penanganan oleh pelaksana pada Kantor Pertanahan jika ada permasalahan terkait dengan sertipikasi massal, baik yang menyangkut kelengkapan berkas, maupun permasalahan lainnya.

Saran

1. Mengoptimalkan sarana dan prasarana yang ada, misalnya tersedianya peta dasar pendaftaran tanah untuk masing-masing wilayah kelurahan maupun tersedianya data base bidang tanah yang sudah terdaftar untuk dijadikan masukan dalam perencanaan maupun pemilihan lokasi kelurahan. Selain itu juga meminta masukan dari perangkat kelurahan tentang kondisi masyarakatnya.

2. Meningkatkan penyuluhan pertanahan baik kuantitas maupun kualitasnya, misalnya dengan melibatkan sampai Ketua RT/RW, tokoh masyarakat lainnya dengan membagikan brosur tentang program sertipikasi massal. Selain itu penyuluhan melalui media elektronik maupun surat kabar, juga diperlukan. Dalam penyuluhan perlu juga melibatkan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Lembaga Sosial Masyarakat (LSM), pihak Bank maupun Dinas-Dinas yang terkait di lingkungan Pemerintah Kota.
3. Program sertipikasi massal ditangani oleh pelaksana khusus, baik di tingkat Kantor Pertanahan maupun Kelurahan. Misalnya dengan ditambahkan para pelaksana dari pihak ketiga dengan suatu kerjasama khusus untuk pengambilan data fisik maupun pengolahan datanya, sedangkan untuk legalisasinya (penandatanganan sertipikatnya), ditunjuk petugas khusus pula (tidak harus Kepala Kantor Pertanahan) dengan suatu surat keputusan. Dengan adanya peran serta pihak ketiga maka dapat diharapkan:
 - a. Dapat lebih meningkatkan frekuensi sosialisasi program sehingga pada gilirannya akan meningkatkan peran aktif masyarakat maupun aparat kelurahan.
 - b. Meningkatkan produktivitas penerbitan sertipikat massal
 - c. Mempercepat penanganan permasalahan yang ada, misalnya saja menyangkut kelengkapan berkas, karena mobilitasnya lebih tinggi dibanding petugas Kantor Pertanahan yang beban kerja semakin bertambah.
4. Pihak yang terlibat dalam proses kegiatan massal, misalnya pihak Kelurahan, juga mendapatkan imbalan dana sesuai dengan proporsinya dengan suatu mekanisme khusus, misalnya Petunjuk Operasional Sertipikasi Massal dan Daftar Isian Penggunaan Anggaran (DIPA) Kantor Pertanahan.
5. Dalam mengatasi perilaku menunda-nunda penyelesaian pekerjaan yang dilakukan oleh beberapa pelaksana dengan tujuan tertentu agar lebih dioptimalkan usaha-usahatlanglcach-langkah dalam rangka perubahan pola pikir dan pola budaya yang sudah terlanjur berlaku di kalangan para pelaksana kegiatan, misalnya dengan pembinaan etika moral, pemberian sanksi maupun penghargaan bagi yang berprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul W.S. 1997, *Analisis Kebijakan, dan Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*, Bumi Aksara, Jakarta.

- Bachriadi, D., dkk. 2005. *Ketika Penyelenggaraan Pemerintahan Menyimpang, Mal Administrasi di Bidang Pertanahan*, Lapera Pustaka Utama, Yogyakarta.
- Dunn, W.N. 1999. *Analisis Kebijakan Publik*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Islarny, LM. 2000. *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*. PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Keban, Y.T. 2004. *Enam Dimensi Strategis Administrasi Publik*. PT. Gaya Media, Yogyakarta.
- Kurniawan, A. 2005. *Transformasi Pelayanan Publik*. PT. Pembaruan, Yogyakarta.
- Mahmudi. 2005. *Manajemen Kinerja Sektor Publik_ UPP AMP YKPN*, Yogyakarta.
- Miles, M.B; Huberman, M. 1992. *Analisis Data Kualitatif*. UI Press, Jakarta.
- Moleong, L.J. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nugroho, R.D. 2006. *Kebijakan Publik untuk Negara-Negara Berkembang*. PT. Flex Media Komputindo, Jakarta
- Parsons, W. 2005. *Public Policy; Pengantar Teori dan Praktik Analisis Kebijakan*. Jakarta Kencana.
- Ratminto & Atik S.W. 2004. *Manajemen Pelayanan*, PT. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Sadhana. K. dan Anwar, F. 2004. *Etika Birokrasi*. UM Press, Malang.
- Subarsono, A.G. 2005. *Analisis Kebijakan Publik~ Konsep, Teori dan Aplikasi*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, PT. Alfabeta, Bandung
- Sumardjono, Maria S.W. 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Sutedi, A. 2006. *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta Berbagai Permasalahannya*, BP. Cipta Jaya, Jakarta.
- Sutedi, A. 2006, *Makalah Rapat Kerja Badan Pertanahan Nasional*, di Pangkal Pinang Propinsi Bangka Belitung.

Dokumen Perundang-undangan:

- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor SK.107.35 Tahun 2006 tentang Tarif Pengukuran dan Pemetaan Bidang

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tirnur Nomor SK. 108.35 Tahun 2006 tentang Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah.