

BAB III

**PERAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK
YANG TUMPANG TINDIH (STUDI KANTOR PERTANAHAN KOTA
PROBOLINGGO)**

3.1. Gambaran Umum tentang Kantor Pertanahan Kota Probolinggo

Dalam rangka menunjang pelaksanaan kegiatan pelayanan kepada masyarakat, Kantor Pertanahan Kota Probolinggo dilengkapi dengan sarana dan prasarana berupa gedung kantor yang terletak di Jalan Hayam Wuruk No. 2, Kelurahan Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo.

Pada Kantor Pertanahan Kota Probolinggo sendiri memiliki 4 (empat) loket pelayanan yang mencakup :

1. Loket 1 yakni untuk pelayanan pemeriksaan berkas, pengaduan, dan informasi;
2. Loket 2 yakni untuk pelayanan entri berkas permohonan setelah semua persyaratan pendaftaran lengkap dari loket 1;
3. Loket 3 yakni untuk penyerahan surat perintah setor dan penyerahan kwitansi;
4. Loket 4 digunakan untuk penyerahan produk.

Kantor Pertanahan Kota Probolinggo yang selanjutnya dalam keputusan ini adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur. Kantor Pertanahan Kota Probolinggo dipimpin seorang Kepala Kantor.

3.1.1. Arti dan Makna Lambang Badan Pertanahan Nasional

Lambang Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional adalah bentuk suatu kesatuan gambar dan tulisan terdiri dari :

1. Gambar 4 (empat) Butir Padi. Melambangkan kemakmuran dan kesejahteraan. Memaknai atau melambangkan 4 (empat) tujuan Penataan Pertanahan yang akan dan telah dilakukan Kementerian ATR/BPN yaitu:
 - 1) Kemakmuran
 - 2) Keadilan
 - 3) Keberlanjutan
 - 4) Harmoni Sosial
2. Gambar Lingkaran Bumi. Melambangkan sumber penghidupan manusia. Memaknai atau melambangkan wadah atau untuk berkarya bagi Kementerian ATR/BPN yang berhubungan langsung dengan unsur-unsur yang ada di dalam bumi yang meliputi tanah dan udara.
3. Gambar Gelombang Hijau dan Biru. Hijau melambangkan lingkungan yang terjaga. Biru melambangkan warna air.

Memaknai tugas Kementerian ATR/BPN yang berhubungan langsung dengan pemanfaatan ruang, tanah dan air.

4. Gambar Sumbu. Melambangkan poros keseimbangan. 3 (tiga) garis lintang dan 3 (tiga) garis bujur. Memaknai atau melambangkan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mendasari lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
5. Gambar Bangunan Gedung dan Pohon. Sebagai simbol kekuatan, tekad yang bulat, keberlanjutan, dan sinergitas. Memaknai pelaksanaan secara konsisten dalam menangani, menyelesaikan dan mengutamakan hak serta menuntaskan kewajiban dengan penuh konsistensi, tertib, disiplin sesuai kebijakan yang berlaku. Lambang ini juga bermakna penggunaan dan pemanfaatan tanah yang selaras sesuai dengan tata ruang.

3.1.2. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

1. Tugas :

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

2. Fungsi :

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyelenggarakan fungsi:

- 1) Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- 2) Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan;
- 3) Pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
- 4) Pelaksanaan penataan pertanahan;
- 5) Pelaksanaan pengadaan tanah;
- 6) Pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; dan
- 7) Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.

3.1.3. Nilai – Nilai Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional

1) Melayani

- Melayani dengan kejelasan prosedur, biaya, dan ketepatan waktu;
- Bersikap sopan, ramah, cermat, dan teliti serta peduli terhadap lingkungan pelayanan.

2) Profesional

- Bekerja sama, bekerja cerdas, tuntas, dan memberikan nilai tambah;
- Senantiasa mengembangkan diri untuk peningkatan kompetensi dan pendidikan.

3) Terpercaya

- Bekerja dengan integritas, dapat dipercaya dan diandalkan, menjaga martabat serta tidak melakukan hal tercela;
- Patuh dan taat pada peraturan yang ditetapkan sesuai tugas dan tanggung jawab yang diberikan.

3.1.4. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Probolinggo

Pelaksanaan tugas pada Kantor Pertanahan Kota Probolinggo didukung oleh aparatur pelaksana dengan struktur organisasi yang telah diatur Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016. Berikut ini adalah struktur organisasinya:

3.1.5. Tugas dan Fungsi Pokok Tiap Seksi Pada Struktur Organisasi

1) Subbagian Tata Usaha

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

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, Subbagian Tata Usaha menyelenggarakan fungsi:

1. Penyusunan rencana, program dan anggaran, serta laporan;
2. Pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan program strategis pertanahan;
3. Pelaksanaan urusan organisasi, ketatalaksanaan, analisis jabatan, dan pengelolaan urusan kepegawaian;
4. Pengoordinasian dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi di Kantor Pertanahan;
5. Pelaksanaan urusan keuangan dan administrasi barang milik negara;
6. Pelaksanaan urusan ketatausahaan, rumah tangga protokol, dan penyelenggaraan layanan pengadaan;
7. Pengoordinasian dan fasilitasi pengelolaan pelayanan pertanahan; dan
8. Pelaksanaan urusan hubungan masyarakat dan pelayanan informasi, advokasi hukum, peraturan perundang-undangan, dan penanganan pengaduan masyarakat.

Sub Bagian Tata Usaha terdiri dari :

1. Urusan Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan

Mempunyai tugas melakukan penyiapan penyusunan rencana, program dan anggaran, serta pelaporan, pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan program strategis pertanahan;

2. Urusan Umum dan Kepegawaian

Mempunyai tugas melakukan penyiapan pelaksanaan urusan organisasi, ketatalaksanaan, analisis jabatan, dan pengelolaan urusan kepegawaian, pengoordinasian dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi di Kantor Pertanahan, pelaksanaan urusan ketatausahaan, rumah tangga, protokol, perlengkapan, dan penyelenggaraan layanan pengadaan, pengoordinasian dan fasilitasi pengelolaan pelayanan pertanahan, pelaksanaan urusan hubungan masyarakat dan pelayanan informasi, advokasi hukum, peraturan perundang-undangan, dan penanganan pengaduan masyarakat;

3. Urusan Keuangan dan Barang Milik Negara(BMN)

Mempunyai tugas melakukan penyiapan pelaksanaan urusan keuangan dan administrasi barang milik negara.

2) Seksi Infrastruktur Pertanahan

Seksi Infrastruktur Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan kadastral, serta survei dan pemetaan tematik.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, Seksi Infrastruktur Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

1. Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar;
2. Pelaksanaan pengukuran batas administrasi, kawasan dan wilayah tertentu;
3. Pelaksanaan pembinaan tenaga teknis, surveyor, dan petugas survei dan pemetaan tematik;
4. Pelaksanaan pengelolaan dan pemutakhiran peralatan teknis serta teknologi pengukuran dan pemetaan;
5. Pelaksanaan pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional di wilayahnya;
6. Pelaksanaan dan pengelolaan basis data geospasial pertanahan dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data spasial;
7. Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan kadastral, pembukuan serta pengelolaan basis data dan informasi batas bidang tanah, ruang dan perairan;

8. Pelaksanaan survei dan pemetaan tematik pertanahan, perbatasan dan wilayah tertentu; dan
9. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi infrastruktur pertanahan.

Seksi Infrastruktur Pertanahan terdiri atas:

1. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar, pelaksanaan pengukuran batas administrasi, kawasan dan wilayah tertentu, pelaksanaan pembinaan tenaga teknis, surveyor, dan petugas survei dan pemetaan tematik, pelaksanaan pengelolaan dan pemutakhiran peralatan teknis serta teknologi pengukuran dan pemetaan, pelaksanaan pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional di wilayahnya, pelaksanaan dan pengelolaan basis data geospasial pertanahan dan Komputersasi Kegiatan Pertanahan berbasis data spasial, serta pelaksanaan survei dan pemetaan tematik pertanahan, perbatasan dan wilayah tertentu, serta evaluasi dan pelaporan.

2. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pengukuran dan

pemetaan kadastral, pembukuan serta pengelolaan basis data dan informasi batas bidang tanah, ruang dan perairan, serta evaluasi dan pelaporan.

3) Seksi Hubungan Hukum Pertanahan

Seksi Hubungan Hukum Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penetapan hak tanah dan pemberdayaan hak tanah masyarakat, pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan data hak tanah serta pembinaan PPAT.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

1. Pelaksanaan pemberian penetapan, perpanjangan dan penetapan kembali hak perseorangan dan badan hukum swasta, serta hak atas ruang dan hak komunal;
2. 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;
3. Penyiapan bahan penunjukan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai hak milik;

4. Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi tanah hak perseorangan dan badan hukum swasta, serta hak atas ruang;
5. Pelaksanaan pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
6. Penyiapan kerjasama dengan lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah dalam rangka pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
7. Pelaksanaan pengembangan dan diseminasi model pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
8. 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;
9. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dan ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan pemberian izin peralihan hak, pelepasan hak, perubahan penggunaan dan perubahan pemanfaatan/komoditas, peralihan saham, pengembangan dan pembinaan PPAT;
10. Pengelolaan informasi dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data yuridis; dan

11. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi hubungan hukum pertanahan.

Seksi Hubungan Hukum Pertanahan terdiri atas:

1. Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pemberian penetapan, perpanjangan dan penetapan kembali hak perseorangan dan badan hukum swasta, serta hak atas ruang dan hak komunal, 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, pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi tanah hak perseorangan dan badan hukum swasta, hak atas ruang, pelaksanaan pemberdayaan hak atas tanah masyarakat, penyiapan kerjasama dengan lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah dalam rangka pemberdayaan hak atas tanah masyarakat, pelaksanaan pengembangan dan diseminasi model pemberdayaan hak atas tanah masyarakat, serta evaluasi dan pelaporan.

2. Subseksi Pendaftaran Hak Tanah

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, 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

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pemeliharaan data pendaftaran tanah dan ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan pemberian izin peralihan hak, pelepasan hak, perubahan penggunaan dan perubahan pemanfaatan/komoditas, peralihan saham, pengembangan dan pembinaan PPAT, serta pengelolaan informasi dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data yuridis, serta evaluasi dan pelaporan.

4) Seksi Penataan Pertanahan

Seksi Penataan Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penatagunaan tanah dan kawasan tertentu, landreform dan konsolidasi tanah.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45, Seksi Penataan Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

1. Pelaksanaan penyusunan persediaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, neraca penatagunaan tanah, bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis pertanahan dan penatagunaan tanah, pemantauan dan evaluasi perubahan penggunaan tanah, pengelolaan basis data dan sistem informasi geografi;
2. Pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data potensi dan data lahan pertanian pangan berkelanjutan;
3. Pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data tanah obyek landreform, pengusulan penetapan/penegasan tanah obyek land-reform, pengeluaran tanah dari obyek landreform, pendayagunaan tanah obyek landreform dan ganti kerugian tanah obyek landreform;
4. Pelaksanaan redistribusi tanah dan pemanfaatan bersama atastanah;
5. Pelaksanaan penyusunan potensi obyek konsolidasi tanah, pelaksanaan sosialisasi, perencanaan, pengembangan desain, promosi, koor-dinasi dan kerjasama konsolidasi tanah serta bimbingan partisipasi masyarakat;

6. Pelaksanaan pemantauan dan pengelolaan data, evaluasi, penanganan permasalahan dan pelaporan potensi obyek konsolidasi tanah dan konsolidasi tanah;
7. Pelaksanaan penataan pemanfaatan kawasan, melaksanakan inventarisasi, penyesuaian, penataan, pengendalian, zonasi, kerjasama dengan lembaga pemerintah dan nonpemerintah, penyusunan pertimbangan teknis pertanahan, pemantauan dan evaluasi, serta pengelolaan basis data pemanfaatan kawasan di wilayah pesisir, pulau kecil, perbatasan dan kawasan tertentu; dan
8. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi penataan pertanahan.

Seksi Penataan Pertanahan terdiri atas:

1. Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, penyusunan persediaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, neraca penatagunaan tanah, bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis pertanahan dan penatagunaan tanah, pemantauan dan evaluasi perubahan penggunaan tanah, mengelola basis data dan sistem informasi geografi, dan pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data potensi dan data lahan pertanian pangan berkelanjutan,

melaksanakan penataan pemanfaatan kawasan, melaksanakan inventarisasi, penyesuaian, penataan, pengendalian, zonasi, kerjasama dengan lembaga pemerintah dan nonpemerintah, penyusunan pertimbangan teknis pertanahan, pemantauan dan evaluasi, serta pengelolaan basis data pemanfaatan kawasan di wilayah pesisir, pulau kecil, perbatasan dan kawasan tertentu, serta evaluasi dan pelaporan;

2. Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah

Mempunyai tugas menyiapkan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data tanah obyek landreform, pengusulan penetapan/ penegasan tanah obyek landreform, pengeluaran tanah dari obyek landreform, pendayagunaan tanah obyek landreform dan ganti kerugian tanah obyek landreform, serta redistribusi tanah dan pemanfaatan bersama atas tanah, dan penyusunan potensi obyek konsolidasi tanah, pelaksanaan sosialisasi, perencanaan, pengembangan desain, promosi, koordinasi dan kerja sama konsolidasi tanah serta bimbingan partisipasi masyarakat, pelaksanaan pemantauan dan pengelolaan data, evaluasi, penanganan permasalahan dan pelaporan potensi obyek konsolidasi tanah dan konsolidasi tanah, serta evaluasi dan pelaporan.

5) Seksi Pengadaan Tanah

Seksi Pengadaan Tanah mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan pemanfaatan tanah pemerintah dan penilaian tanah, serta fasilitasi pengadaan dan penetapan tanah pemerintah.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, Seksi Pengadaan Tanah menyelenggarakan fungsi:

1. Pelaksanaan pemberian perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, perpanjangan perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, pemberian rekomendasi pencatatan peralihan dan penghapusan tanah pemerintah serta pemberian rekomendasi penertiban pelanggaran perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah;
2. Fasilitasi perencanaan dan persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah pemerintah, dan penyerahan hasil pengadaantanah;
3. Pelaksanaan penetapan hak atas tanah, izin peralihan hak atau izin pelepasan hak dan kerjasama pemanfaatan aset instansi pemerintah, badan hukum pemerintah dan badan usahapemerintah;
4. Pelaksanaan penilaian tanah, bidang tanah dan properti;

5. Pelaksanaan pengadaan, pemutakhiran dan kerjasama pembuatan peta zona nilai tanah kabupaten/kota, peta zona nilai ekonomi kawasan dan potensi sumber daya agraria;
6. Pengelolaan informasi dan Komputerasi Kegiatan Pertanahan berbasis data zona nilai tanah dan zona nilai ekonomi kawasan; dan
7. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi pengadaan tanah.

Seksi Pengadaan Tanah terdiri atas:

1. Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah.

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pemberian perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, perpanjangan perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, pemberian rekomendasi pencatatan peralihan dan penghapusan tanah pemerintah serta pemberian rekomendasi penertiban pelanggaran perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, penilaian tanah, penilaian bidang tanah dan properti, pengadaan, pembuatan dan pemutakhiran peta zona nilai tanah kabupaten/kota, dan peta zona nilai ekonomi kawasan dan potensi sumberdaya agraria pengelolaan informasi Komputerasi Kegiatan Pertanahan

berbasis data zona nilai tanah dan zona nilai ekonomi kawasan, serta evaluasi dan pelaporan.

2. Subseksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah.

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, fasilitasi perencanaan dan persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah pemerintah, dan penyerahan hasil pengadaan tanah, pelaksanaan penetapan hak atas tanah, izin peralihan hak atau izin pelepasan hak dan kerjasama pemanfaatan aset instansi pemerintah, badan hukum pemerintah dan badan usaha pemerintah, serta evaluasi dan pelaporan.

6) Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan

Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan, serta pengendalian pertanahan.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan (PMPP) menyelenggarakan fungsi:

1. Pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian sengketa/konflik pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah;

2. Pelaksanaan penanganan dan penyelesaian perkara pertanahan, analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian;
3. Pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan;
4. Pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar; dan
5. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan.

Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan terdiri atas:

1. Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian sengketa/konflik dan perkara pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian, serta evaluasi dan pelaporan;

2. Subseksi Pengendalian Pertanahan,

Mempunyai tugas menyiapkan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan dan pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, serta evaluasi dan pelaporan.

3.3. Cara Penanganan Kasus Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Sedemikian pentingnya tanah bagi manusia sehingga menimbulkan keinginan untuk menguasai dan memilikinya. Apalagi akhir-akhir ini ada program strategis dari Pemerintah, yaitu PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Dengan demikian terkadang masyarakat dengan sengaja mendaftarkan Tanahnya melalui Program tersebut, yang padahal Obyeknya sudah Terbit Sertipikat tahun lama. Tujuannya untuk meminimalisir biaya pengurusan untuk Pecah Sertipikat.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum

didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan, dan juga termasuk pemetaan seluruh objek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar dalam rangka menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanahnya. Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik yang meliputi:

- 1) Penetapan batas bidang tanah.
- 2) Pengukuran batas bidang tanah.
- 3) Pemetaan bidang tanah.
- 4) Pengumuman data fisik.
- 5) Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP(Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Kunci pokok tertibnya data pertanahan harus diawali dengan bagaimana tertibnya pemetaan bidang tanah. “Karena kalau petanya tertib, data bidang tanah sudah teridentifikasi maka untuk tahap pendaftaran tanah sampai menjadi sertipikat sudah tidak terlalu sulit,”.

Menurutnya dalam proses pendaftaran tanah hingga terbit sertipikat, yang memakan durasi paling lama dan membutuhkan

tenaga petugas yang besar yaitu pada tahap pengukuran dan pemetaan.

Melalui pemetaan partisipatif, Kantor Pertanahan Kota Probolinggo juga melaksanakan penertiban pengukuran dan pemetaan dasar bidang tanah sebagai upaya dalam minimalisasi permasalahan tumpang tindih kepemilikan Hak Atas Tanah. Salah satu permasalahan yang ada adalah timbulnya sertifikat hak milik tumpang tindih (*overlapping*). Sertifikat tumpang tindih adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini sering disebut sebagai sertifikat tumpang tindih, baik tumpang tindih sebagian maupun keseluruhan.

Sertifikat tumpang tindih menimbulkan ketidakpastian hukum, sebab apabila sertifikat itu digunakan untuk kepentingan tertentu, dapat menimbulkan ketidak-jelasan hak dan kewajiban bagi pemegangnya dan berpotensi merugikan berbagai pihak, serta berpotensi memunculkan sengketa hukum di antara para pihak yang terkait, karena sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Melakukan tahapan identifikasi kondisi lingkungan, sosial dan analisis resiko yang bertujuan untuk mengenal lebih dalam kondisi di lapangan agar dapat mengantisipasi terjadinya kendala selama proses pengukuran dan pemetaan berlangsung.

Yang dimaksud resiko di sini yaitu potensi yang berada di desa setempat yang sekiranya menjadi faktor penghambat atau kurang mendukung jalannya pengukuran dan pemetaan itu sendiri,” Peran stakeholder dalam hal ini Kepala Desa setempat juga tidak kalah penting dalam menyukseskan pelaksanaan kegiatan pengukuran dan pemetaan partisipatif karena diperlukan sosialisasi secara langsung dan diberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa kegiatan pengukuran merupakan tertib administrasi pertanahan dan tahapan awal dari dikeluarkannya sertipikat.

Terjadinya sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu :

“Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan

terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.” Permasalahan pertanahan di Indonesia umumnya dan Kota Probolinggo khususnya seringkali berujung dengan konflik hukum (perselisihan/sengketa) yang membuat keadaan menjadi tidak kondusif dan tidak nyaman bagi para pihak yang mengalaminya.

Penyelesaian sengketa tumpang tindih atas kepemilikan tanah atau sertifikat ganda tersebut maka Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai berikut:

- a. Menampung seluruh pengaduan yang masuk dari masyarakat terkait dengan sengketa kepemilikan atas tanah.
- b. Mengumpulkan data yang ada kaitannya dengan sengketa yang dapat memperjelas mengenai duduk permasalahan dari sengketa tersebut.
- c. Menganalisis data yang telah didapat agar dapat mengetahui duduk sengketa yang terjadi secara jelas serta bagaimana faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tersebut.
- d. Mengeluarkan keputusan atas penyelesaian sengketa mengenai keputusan pembatalan hak, dan sertifikat yang secara jelas sudah terbukti cacat secara administrasi pada awal dikeluarkannya sertifikat tersebut.
- e. Memberikan fasilitas mediasi bagi para pihak tersebut yang tengah bersengketa dan dapat berakhir dengan kesepakatan diantara kedua pihak yang bersengketa tersebut.

- f. Peran dari Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sertifikat ganda ada bagian tersendiri yaitu bagian seksi sengketa. Badan Pertanahan Nasional sendiri dapat mengatasi orang-orang atau Lembaga atau subyek kepemilikan atas tanah yang sedang bersengketa karena mengalami kerugian melalui jalur litigasi dan jalur non litigasi.

Adapun telaah normatif BPN di Kota Probolinggo untuk mengatasi terjadinya sertifikat tumpang tindih hak atas tanah, antara lain :

- a) Penertiban administrasi pertanahan di tingkat kelurahan dalam hal ini menyangkut obyek dan subyek tanah sehingga diperlukan penyuluhan sosialisasi administrasi pertanahan kepada perangkat kelurahan;
- b) Adanya peta tunggal yang telah mempunyai koordinat Nasional;
- c) Peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang. Pengukuran harus dilakukan dengan benar karena merupakan hal penting untuk menghindari sertifikat ganda. Peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang. Pengukuran harus dilakukan dengan benar karena merupakan hal penting untuk menghindari sertifikat ganda.
- d) Meningkatkan pengawasan terhadap petugas ukur dalam pelaksanaan petunjuk teknis.

Sedangkan dalam hal penyelesaian sengketa tanah tumpang tindih adapun cara penyelesaian sengketa pertanahan tersebut adalah :

1) Penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim / pengaduan / keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat / Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut di atas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadakan tersebut.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau

tidak dapat. Apabila data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka Badan Pertanahan Nasional akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota setempat letak tanah yang disengketakan. Bilamana kelengkapan data tersebut telah dipenuhi, maka selanjutnya diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya.

Agar kepentingan masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berhak atas bidang tanah yang diklaim tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus distatus quokan, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa.

Kebijakan ini dituangkan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-1-1992 No 110-150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 tahun 1984. Dengan dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984, maka diminta perhatian dari Pejabat Badan Pertanahan Nasional di daerah yaitu para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota, agar selanjutnya di dalam melakukan penetapan status quo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan Sita Jaminan (CB) dari Pengadilan. (Bandingkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Pasal 126).

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa apabila Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan status quo terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), harusnya bertindak hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan (fair play), asas persamaan di dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa. Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah.

Penyelesaian ini seringkali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa. Berkenaan dengan itu, bilamana penyelesaian

secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

2) Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan

Apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan. Setelah melalui penelitian ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan

ke pengadilan setempat. Sementara menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (status quo).

Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya masalah di kemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga, maka kepada Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas.

Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data yang menyangkut subjek dan beban yang ada di atas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada. Kewenangan administratif permohonan pembatalan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Atas

Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan. Semua ini agar diserahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menimbang dan mengambil keputusan lebih lanjut.

3.4. Hambatan penyelesaian tumpang tindih hak kepemilikan di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo

Upaya penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo tidaklah mudah untuk proses penyelesaiannya karena ada kendala-kendala yang dihadapi. Kendala yang sering terjadi dalam penyelesaiannya yaitu masing-masing para pihak yang bersengketa tetap kukuh dan mempertahankan pendapat dan argumennya masing-masing serta mempertahankan bukti-bukti kepemilikannya atas tanah tersebut yaitu sertifikatnya. Untuk membuktikan sahnya kepemilikan sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, Kantor Pertanahan Kota Probolinggo tidak mempunyai kewenangan dalam melakukan uji materil dan meneliti kebenaran dalam sertifikat tersebut. Pihak yang mempunyai kewenangan untuk membuktikannya adalah pihak pengadilan dalam hal ini Hakim yang akan memutuskannya berdasarkan proses peradilan sesuai dengan peraturan yang ada.

Solusi penyelesaian mengatasi permasalahan sengketa pertanahan tersebut yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah tersebut. Selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Probolinggo mengupayakan mediasi kepada para pihak, dan apabila mediasi sudah dilakukan tetapi tidak tercapainya kesepakatan kedua belah pihak dalam permasalahan tersebut maka dalam hal ini dikembalikan kepada para pihak untuk dilakukan upaya hukum berupa gugatan di pengadilan.