

Implementasi Permohonan Langsung Masyarakat Melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar

I Wayan Aldy Wira Sanjaya¹, Lis Julianti²

¹Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: aldysanjaya2612@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: lisjulianti@unmas.ac.id

<i>Info Artikel</i>	<i>Abstract</i>
<p>Implementation of Direct Public Applications Through the Licensed Surveyor Services Office (KJSB) at the Gianyar Regency Land Office</p> <p>Keywords : Land registration, KJSB, Direct Community Application</p>	<p><i>Land registration activities are not only carried out by the scope of employees of the Ministry of ATR/BPN. The Licensed Surveyor Services Office (KJSB) is a business entity that has received a work permit from the Minister of ATR/BPN to provide its services in the land sector. Direct applications from the public (PLM) are services provided by KJSB to the public to register land. In the Gianyar Regency area, the Gianyar Regency Land Office has the authority to verify and validate PLM services submitted by KJSB. This study aims to determine the implementation and what factors influence the implementation of PLM through KJSB at the Gianyar Regency Land Office. The research method used is empirical legal research by conducting direct interviews with the Head of the Survey and Mapping Section and the Head of KJSB. The results of this study regarding the implementation of PLM through KJSB at the Gianyar Regency Land Office are implemented through 5 (five) stages and there are success factors, inhibiting factors and harmony strategies in the implementation of PLM through KJSB at the Gianyar Regency Land Office.</i></p>
Implementasi Permohonan Langsung Masyarakat Melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar	Abstrak
<p>Kata kunci: Pendaftaran Tanah, KJSB, Permohonan Langsung Masyarakat</p>	<p>Kegiatan pendaftaran tanah tidak hanya dilaksanakan oleh lingkup pegawai Kementerian ATR/BPN. Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) merupakan suatu badan usaha yang telah mendapat izin kerja dari Menteri ATR/BPN dalam memberikan jasanya di bidang pertanahan. Permohonan langsung dari masyarakat (PLM) merupakan layanan yang diberikan oleh KJSB kepada masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah. Pada wilayah Kabupaten Gianyar, Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar memiliki kewenangan melakukan verifikasi dan validasi layanan PLM yang diajukan oleh KJSB. Kajian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi dan faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan PLM melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan melakukan wawancara langsung dengan Kepala Seksi Survei dan Pemetaan serta Pimpinan KJSB. Hasil penelitian ini mengenai implementasi PLM melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dilaksanakan melalui 5 (lima) tahapan dan terdapat faktor keberhasilan, faktor penghambat serta strategi</p>

	keharmonisan dalam pelaksanaan PLM melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.
--	---

I. Latar Belakang

Dalam keberlangsungan hidup manusia, tanah memiliki peran yang sangat penting, karena merupakan kebutuhan pokok yang bersifat mutlak dan wajib sehingga harus dipenuhi. Tanah atau segala sesuatu yang berhubungan dengan pertanahan merupakan aspek yang sangat krusial bagi suatu Bangsa dan Negara, karena tersedianya lahan dapat memberikan aspek bagi apa yang ada di atasnya, sehingga secara tidak langsung, dengan tersedianya lahan dapat memenuhi asas pemanfaatan sebagai salah satu tujuan hukum (*utility principle*).¹ Problematik yang menjadi kontroversial dalam masalah pertanahan adalah konsep fungsi ekonomis dan fungsi sosial tanah yang menjadi dasar pemanfaatan tanah secara berlebihan. salah satu sumber dari permasalahan tersebut adanya pembangunan fasilitas kepariwisataan, sehingga mengakibatkan nilai ekonomis tanah begitu tinggi.² Berhubungan dengan permasalahan pengurusan tanah yang makin meningkat, menuntut masyarakat untuk memahami tujuan dari melakukan pendaftaran tanah.³ Sehingga, perlu adanya sertipikat atas tanah yang dimiliki dan dikuasai sebagai dasar hukum yang kuat untuk menghindari sengketa atas tanah tersebut. Menyangkut suatu kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah, baik yang dimiliki oleh individu maupun badan hukum ke Kantor Pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasai dan dimilikinya.⁴

Pendaftaran tanah diatur pada PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan 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. Boedi Harsono menjelaskan bahwa kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya

¹ Diana R. W. Napitupulu, 2022, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya)*, UKI Press, Jakarta, hlm. 1.

² Lis Julianti dan I Made Sudirga, 2023, *Implementasi Pengelolaan Tanah di Desa Adat Kerobokan Untuk Kegiatan Industri Pariwisata*, Jurnal Magister Hukum Udayana, Volume 12 Nomor 2, E-ISSN 2502-3101 P-ISSN 2302-528X, hlm. 452-464.

³ Made Emy Andayani Citra dan I Made Sudirga, 2020, *Eksistensi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mencegah Terbitnya Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Denpasar*, Jurnal Hukum Saraswati, Volume 2 Nomor 1, hlm. 1-15.

⁴ Irmawan Susastra dan Tri Reni Novita, 2023, *Penyelesaian Perselisihan Sengketa Tanah Antara Masyarakat Kotaroh Dengan Pihak Perusahaan PT. SRA Kotaroh Kecamatan Kotaroh Kabupaten Serdang Bedagai*, Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains, Volume 2 Nomor 4, E-ISSN 2964-2620 P-ISSN 2986-1373, hlm 267-283.

berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berturutan menjadi satu rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Dan kata “terus – menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya.⁵

Kegiatan pendaftaran tanah tidak hanya dilaksanakan oleh lingkup pegawai Kementerian ATR/BPN. Maka untuk itu perlu keterlibatan swasta dalam melaksanakan tugas Kementerian ATR/BPN bidang pengukuran dan pemetaan, privatisasi petugas ukur pertanahan melalui Surveyor Berlisensi menjadi salah satu solusi.⁶ Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2021 Tentang Surveyor Berlisensi. Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) merupakan suatu badan usaha yang telah mendapat izin kerja dari Menteri ATR/BPN sebagai wadah bagi Surveyor Berlisensi dalam memberikan jasanya di kegiatan bidang pertanahan sebagai mitra kerja Kementerian ATR/BPN. Mengacu pada Permen ATR/BPN No. 8 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2021 Tentang Surveyor Berlisensi, pada Pasal 12 ayat (2) terdapat sejumlah jenis pekerjaan yang dapat dilakukan KJSB, yaitu a) pendaftaran tanah untuk pertama kali; b) pemeliharaan data pendaftaran tanah; c) pengadaan tanah; dan d) layanan dan kegiatan di bidang pertanahan dan ruang lainnya. KJSB memperoleh pekerjaan diatur lebih lanjut pada Juknis No. 3/Juknis 300.PU.04.01/IV/2024 Tentang Surveyor Berlisensi dengan mekanisme a) Pengadaan barang dan jasa dari Kementerian, Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan, b) Permohonan langsung dari masyarakat, dan c) Swakelola. Permohonan langsung dari masyarakat atau disebut dengan PLM merupakan layanan yang diberikan oleh KJSB kepada masyarakat untuk melakukan pendaftaran atas tanah yang dimiliki dan dikuasanya. Pelaksanaan PLM diatur lebih lanjut dalam Juknis No. 9/Juknis-PU.04.01/XI/2023 tentang Pelayanan Permohonan Langsung dari Masyarakat oleh Kantor Jasa Surveyor Berlisensi.

Pada lingkup wilayah Kabupaten Gianyar, Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar merupakan instansi vertikal Kementerian ATR/BPN yang memiliki tugas dan tanggung jawab pada kegiatan bidang pertanahan Kabupaten Gianyar. Pada wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, terdapat KJSB yang berperan aktif dalam membantu dalam pelaksanaan kegiatan di bidang pertanahan Kabupaten Gianyar. Dalam pelaksanaan PLM yang diajukan melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, terdapat kendala dan permasalahan dalam implementasi PLM tidak sesuai dengan Petunjuk Teknis Nomor 9/Juknis-PU.04.01/XI/2023 tentang Pelayanan Permohonan Langsung dari Masyarakat oleh Kantor Jasa Surveyor Berlisensi. Pada huruf D nomor 8, dijelaskan bahwa “apabila dalam 5 (lima) hari kerja setelah unggah blok survei

⁵ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 72-73.

⁶ Achamd Zaenuri, 2019, *Peranan Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar)*, Dinamika Hukum, Volume 10 Nomor 1, hlm.1-18.

(sebagaimana angka 6) tidak dilakukan verifikasi oleh Kantor Pertanahan, maka verifikator dianggap setuju dan selanjutnya dapat dilakukan pengesahan Peta Bidang Tanah oleh Pimpinan KJSB”. Pada implementasinya tidak sejalan dengan huruf D nomor 8, dimana apabila dalam 5 (lima) setelah unggah blok survei tidak dilakukan verifikasi oleh Kantor Pertanahan, maka berkas PLM yang telah diunggah akan ditutup/dibatalkan sehingga KJSB harus melakukan unggah ulang terhadap berkas PLM yang didaftarkan.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka menarik untuk dibahas oleh penulis tentang “IMPLEMENTASI PERMOHONAN LANGSUNG MASYARAKAT MELALUI KANTOR JASA SURVEYOR BERLISENSI (KJSB) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR”. Analisa ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi dan faktor – faktor yang mempengaruhi pelaksanaan permohonan langsung masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

II. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan yakni penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan jenis penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis bagaimana hukum berfungsi dalam masyarakat.⁷ Data dalam penelitian hukum empiris dapat diperoleh melalui observasi, wawancara, survei atau studi kasus. Teknik analisa yang dipergunakan pada penelitian ini adalah metodologi penelitian hukum empiris melalui analisa data kualitatif. Dalam teknik analisis data kualitatif, tekniknya cenderung menggunakan deskripsi untuk hasil analisisnya. Data kualitatif didapatkan dengan wawancara kepada informan dan studi dokumentasi seperti Undang – Undang, buku, jurnal dan sebagainya. Sehingga dari data yang diperoleh dapat memberikan jawaban terhadap pembahasan dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini, penulis mengkaji mengenai implementasi Permohonan Langsung Masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

III. Pembahasan

III.1. Implementasi Permohonan Langsung Masyarakat Melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar

Implementasi akan selalu dikaitkan dengan kebijakan. Implementasi kebijakan merupakan suatu kegiatan yang dilakukan sebagai upaya untuk melaksanakan peraturan – peraturan yang berlaku untuk masyarakat sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan oleh pembuat kebijakan.⁸ Pelaksanaan pendaftaran tanah tidak hanya dapat dilakukan oleh lingkup Kementerian ATR/BPN. Keterlibatan pihak ketiga atau mitra kerja melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) dalam melaksanakan pendaftaran tanah menjadikan salah satu solusi Kementerian ATR/BPN di bidang pengukuran dan

⁷ Iman Jalaludin Rifai’I, et.al, 2023, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Sada Kurnia Pustaka, Banten, hlm. 8-9.

⁸ Putrika Isma Ayutasya, Dian Purwanti dan M. Rijal Amirulloh, 2020, *Implementasi Aplikasi Pendaftaran Antrian Permohonan Paspor Online*, Jurnal Adiministrasi Publik, P-ISSN 2087-8923 E-ISSN 2549-9319, hlm. 1-12.

pemetaan. KJSB memperoleh pekerjaan survei dan pemetaan dapat melalui, a) pengadaan barang dan jasa, b) permohonan langsung dari masyarakat (PLM), dan c) swakelola. Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar merupakan instansi pemerintahan yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang – undangan di bidang pertanahan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum hak atas kepemilikan tanah hingga pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berada di wilayah Kabupaten Gianyar. Permohonan Langsung dari Masyarakat (PLM) salah satu mekanisme pelayanan KJSB yang diatur dalam Petunjuk Teknis Nomor 9/Juknis PU.04.01/XI/2023 Tentang Pelayanan Permohonan Langsung dari Masyarakat oleh Kantor Jasa Surveyor Berlisensi.

Tujuan dibentuknya layanan PLM adalah guna mempercepat dan mempermudah proses pendaftaran tanah dengan cara mengalihkan pekerjaan teknis survei dan pemetaan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada mitra kerja KJSB. Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar telah menjalin hubungan mitra kerja terhadap KJSB dalam pelaksanaan layanan PLM. Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar berwenang melakukan verifikasi, validasi serta pengesahan seluruh hasil pekerjaan dari permohonan layanan PLM yang diajukan KJSB. Kewenangan tersebut mencakup pemeriksaan kelengkapan administrasi, pengecekan teknis hasil pengukuran dan pemetaan, validasi batas bidang, serta penerbitan keputusan akhir berupa penerbitan atau penolakan produk layanan pertanahan sesuai ketentuan agar tidak menimbulkan sengketa atau duplikasi data pertanahan.⁹ Secara umum terdapat dua (2) proses layanan dalam pelaksanaan PLM, yaitu: a) Layanan Informasi Bidang Tanah, dan b) Layanan Pemetaan/Legalisasi Gambar Ukur (GU).¹⁰ Adapun tahapan – tahapan pelaksanaan layanan PLM melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, yakni:

a. Pengajuan Permohonan dan Persiapan

Pemohon menyampaikan maksud dan tujuan permohonannya kepada KJSB. Data dokumen yang telah disiapkan oleh pemohon diserahkan kepada KJSB dimana Pimpinan KJSB bertanggungjawab terhadap kelengkapan dokumen permohonan yang diajukan. pada tahap ini, KJSB melakukan analisa data dokumen yang dimohon, apakah pekerjaan dilanjutkan atau tidak dilanjutkan.

b. Layanan Informasi Bidang Tanah

Pada tahap ini, KJSB akan melakukan permohonan layanan informasi bidang tanah terhadap bidang tanah di sekitar bidang yang akan dilakukan pengukuran melalui aplikasi Loker KJSB. Selanjutnya, Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar akan melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap permohonan layanan informasi bidang tanah yang telah diajukan oleh KJSB. Data dokumen bidang tanah di sekitar bidang yang akan

⁹ Wawancara dengan Bapak I Made Subrata, A.Ptnh., M.H., Jabatan: Kepala Seksi Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Kadek Mas Teddy Arimbawa, S.T., Jabatan: Pimpinan KJSB Kadek Mas Teddy Arimbawa

dilakukan pengukuran dapat diunduh untuk digunakan sebagai acuan dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah.

c. Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan

Pemimpin KJSB menunjuk dan membuat surat tugas pelaksanaan pengukuran kepada anggota KJSB dengan jadwal yang telah disepakati oleh pemohon dengan adanya surat pemberitahuan pelaksanaan pengukuran bidang tanah kepada pemohon. Anggota KJSB, yaitu Surveyor Kadastral (SK) maupun Asisten Surveyor Kadastral (ASK) yang akan melakukan pengukuran bidang tanah, pengolahan data, pemetaan bidang tanah dan proses penataan bidang tanah secara *block adjustment* dengan akurasi dan ketelitian yang baik.

d. Layanan Pemetaan/Legalisisasi Gambar Ukur (GU)

KJSB melakukan input data permohonan seperti luas bidang tanah yang dimohon, jumlah bidang hingga jenis penggunaan tanah dan melakukan unggah data dokumen yang telah diterima oleh KJSB ke dalam sistem pelayanan Legalisasi Gambar Ukur (GU) pada aplikasi Loker KJSB. Pada tahap ini, Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar mengunduh berkas yang telah diunggah dan melakukan verifikasi terhadap permohonan yang diajukan. Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dapat melakukan penangguhan atau penolakan berkas apabila terdapat kekurangan atau tidak lolos verifikasi, maka verifikator menyerahkan kembali permohonan tersebut kepada KJSB untuk ditindaklanjuti.

Selanjutnya permohonan Legalisasi Gambar Ukur (GU) dilimpahkan kepada petugas pemetaan untuk kontrol kualitas, integrasi bidang, pemetaan persil, pembuatan nomor Peta Bidang Tanah (PBT) dan validasi bidang tanah pada basis data pertanahan. Berdasarkan hasil Legalisasi Gambar Ukur (GU), KJSB menuangkan pada hasil produk akhir berupa Peta Bidang Tanah (PBT) yang ditandatangani secara elektronik dan melakukan validasi terhadap permohonan yang diajukan. PBT yang telah diunggah oleh KJSB akan melalui tahap persetujuan dan penyelesaian akhir pada Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

e. Penyelesaian dan Penyerahan Produk

Permohonan layanan PLM yang telah disetujui dan diselesaikan oleh kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, maka KJSB dapat menyerahkan produk PBT yang telah disahkan kepada pemohon dengan tanda terima penyelesaian pekerjaan. Data hasil yang diperoleh baik dalam bentuk fisik maupun digital akan diarsipkan oleh KJSB. Selanjutnya, pemohon dapat mendaftarkan PBT tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar untuk diterbitkan menjadi sertipikat hak atas tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar pada rentan tahun 2022 – 2025 telah menyelesaikan sebanyak 89 permohonan layanan PLM yang diajukan oleh KJSB. Pada tahun 2022, terdapat 2 permohonan PLM ditutup atau batal yang dikarenakan sistem

aplikasi belum sepenuhnya dapat memfasilitasi semua jenis permohonan PLM. Terdapat beberapa ketidaksesuaian standar atau ketidaklengkapan data dokumen PLM yang diajukan melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, yang dimana secara umum standar sudah dipahami akan tetapi terdapat beberapa hal teknis yang mungkin terlupakan untuk dicantumkan seperti halnya pembuatan Gambar Ukur (GU) bidang yang dilakukan pengukuran terdapat tembok, akan tetapi pada Gambar Ukur (GU) tidak dicantumkan tanda atau legenda tembok. Sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar akan melakukan koordinasi kepada KJSB untuk memperbaiki kelengkapan data ataupun melakukan pengecekan lapangan kembali apabila diperlukan.

Terdapat kendala terhadap waktu pelaksanaan PLM, pada Petunjuk Teknis Nomor 9/Juknis PU.04.01/XI/2023 tentang Pelayanan Permohonan Langsung dari Masyarakat oleh Kantor Jasa Surveyor Berlisensi. Pada huruf D nomor 8, dijelaskan bahwa “apabila dalam 5 (lima) hari kerja setelah unggah blok survei (sebagaimana angka 6) tidak dilakukan verifikasi oleh Kantor Pertanahan, maka verifikator dianggap setuju dan selanjutnya dapat dilakukan pengesahan Peta Bidang Tanah oleh Pimpinan KJSB”. Namun, apabila berkas PLM tidak diverifikasi lebih dari 5 hari kerja, maka berkas akan tertutup secara otomatis oleh sistem aplikasi Loker KJSB. Ini menjadikan suatu kendala yang tidak sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Petunjuk Teknis Nomor 9/Juknis-PU.04.01/XI/2023 tentang Pelayanan Permohonan Langsung dari Masyarakat oleh Kantor Jasa Surveyor Berlisensi. Sehingga KJSB harus melakukan unggah ulang terhadap data dokumen PLM agar bisa ditindak lanjuti pada proses selanjutnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

III.2. Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Permohonan Langsung Masyarakat Melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar

Pelaksanaan layanan Permohonan Langsung Masyarakat (PLM) melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar tentu terdapat faktor – faktor yang mempengaruhi keberhasilan dan terhambatnya layanan PLM tersebut. Adapun dimaksud faktor pendukung/mempengaruhi keberhasilan adalah factor yang sifatnya turut mendorong, menyokong, melancarkan, menunjang, membantu, mempercepat dan terjadinya sesuatu kegiatan. Sedangkan faktor penghambat adalah faktor yang sifatnya menghambat (menjadikan lambat) atau bahkan menghalangi dan menahan terjadinya sesuatu kegiatan.¹¹ Terdapat faktor – faktor yang mempengaruhi keberhasilan dalam pelaksanaan layanan PLM yang diajukan melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, seperti:

¹¹ Mutia Balkis Winanda, Annisa Fikria Hasibuan dan Muhammad Ilham Maulana Batu Bara, 2023, *Analisis Faktor Pendukung Dan Penghambat Pembelajaran Terhadap Siswa/i MIN 1 Labuhanbatu Selatan*, EFFECT: Jurnal Kajian Konseling, Volume 2 Nomor 2, P-ISSN: 2829-7407 E-ISSN: 2829-7377, hlm. 92-95.

a. Sumber Daya Manusia (SDM)

Kualitas SDM merupakan penentu utama apakah sistem tersebut berjalan efektif, karena keberhasilan pelaksanaan layanan PLM sering kali diukur dari tingkat kepercayaan masyarakat. Dalam hal ini, pihak KJSB dalam melaksanakan layanan PLM telah melakukan pengukuran dan pemetaan sebelum data dokumen dikirimkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dengan alat dan teknologi yang terkini, dengan tujuan memaksimalkan hasil produk dari permohonan masyarakat. Begitupun Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dalam melaksanakan tugasnya dengan professional sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP).

b. Manajemen Internal

Manajemen internal memastikan seluruh proses permohonan berjalan dijalur yang benar sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pentingnya manajemen internal dengan tujuan tidak adanya penyimpangan terhadap prosedur. Dimana keberhasilan layanan PLM sangat bergantung pada minimnya kesalahan dalam pelaksanaannya. Baik pada pihak KJSB maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar telah melaksanakan proses pengorganisasian, perencanaan dan pengendalian SDM untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Manajemen internal yang kuat, SDM yang berkompeten akan dapat bekerja dengan optimal.

c. Dukungan Antar Pihak

Pelaksanaan layanan PLM tidak lepas dari dukungan antar pihak, dimulai dari masyarakat, KJSB dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. KJSB sebagai mitra kerja Kementerian ATR/BPN tidak bisa berjalan sendiri tanpa adanya dukungan dan hubungan baik dengan masyarakat maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, kolaborasi ini diperlukan dalam layanan PLM.

d. Partisipasi Masyarakat

Peran masyarakat bukan hanya sekedar pemohon, melainkan peran paling vital. Dimulai dari permohonan layanan PLM, masyarakat memberikan dukungan administrasi seperti pemenuhan data dokumen yang diperlukan dan jelas. Serta memberikan informasi terhadap bidang tanah yang dimohon, seperti kejelasan batas tanah hingga bidang tanah yang tidak dalam sengketa guna memudahkan proses layanan PLM. Karena, Salah satu elemen yang penting untuk menghasilkan produk hukum yang responsif adalah partisipasi masyarakat.¹²

Selain faktor keberhasilan, terdapat faktor – faktor terhambatnya pelaksanaan layanan PLM melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, seperti:

a. Ketidakjelasan Batas Tanah

Masyarakat selaku pemohon, kerap kali menyembunyikan permasalahan yang ada pada bidang tanah yang dimilikinya. Dalam pengukuran bidang tanah,

¹² Rahendro Jati, 2012, *Partisipasi Masyarakat Dalam Proses Pembentukan Undang – Undang Yang Responsif*, Jurnal RechtsVinding, Volume 1 Nomor 3, ISSN 2089-9009, hlm. 329-342.

batas bidang tanah yang tidak jelas dan situasi bidang tanah yang rimbun akan menghambat proses pengukuran, sehingga KJSB menyarankan pemohon untuk merabas terlebih dahulu guna mempercepat proses pengukuran. Asas Kontradiktur Delimitasi merupakan sebuah norma yang digunakan dalam pendaftaran tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak – pihak yang berkepentingan, yang dalam hal adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya.¹³

b. Sistem Aplikasi

Sistem aplikasi sewaktu – waktu tidak dapat digunakan atau error. Sistem aplikasi juga belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan peraturan yang ada, seperti apabila berkas PLM tidak diverifikasi lebih dari 5 (lima) hari kerja, maka berkas akan tertutup secara otomatis oleh sistem aplikasi Loker KJSB. Sehingga KJSB harus melakukan unggah ulang terhadap data dokumen PLM agar bisa ditindak lanjuti pada proses selanjutnya di Kantor Pertanahan.

c. Regulasi Yang Berubah

Regulasi atau kebijakan kerap kali terjadi perubahan berkala, sehingga menjadi kebingungan dalam pelaksanaan PLM, hal ini menjadikan kendala dan tantangan dalam pelaksanaan PLM. Apabila terjadi perubahan kebijakan, maka diperlukan penyesuaian kembali terhadap tata cara pelayanan PLM. Dimana KJSB dengan Kantor Pertanahan harus melakukan komunikasi secara aktif untuk mencari solusi terhadap kendala yang ada.

d. Data Dokumen

Kurangnya kelengkapan data dokumen sering terjadi yang disebabkan karena pemohon kurang memahami dalam mengisi kelengkapan data dokumen. Data dokumen yang kurang atau tidak lengkap tentu menjadikan kendala yang dihadapi. Apabila data dokumen kurang atau tidak lengkap, Kantor Pertanahan berhak untuk mengganggu atau menolak permohonan layanan PLM yang diajukan KJSB.

Keharmonisan KJSB dalam Pelaksanaan layanan PLM di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar merupakan hal yang sangat penting agar pelayanan PLM tidak hanya cepat, tetapi juga meminimalisir terjadinya konflik sosial dan administratif. Adapun strategi yang dilakukan guna menjaga keharmonisan antara KJSB dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, yaitu:

a. Menjaga Komunikasi

Komunikasi dan koordinasi sangat penting dilakukan dalam pelaksanaan layanan PLM melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. Komunikasi antara KJSB dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar

¹³ Setyo Anggono, 2019, *Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali)*, Dinamika Hukum, Volume 10 Nomor 1, hlm. 203-217.

menggunakan media online berupa aplikasi WhatsApp dan apabila diperlukan komunikasi lebih lanjut maka dilakukan dengan cara tatap muka bertemu langsung pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. Koordinasi yang baik mendorong sinergi, efisiensi, dan optimalisasi sumber daya, sehingga dapat meminimalkan tumpang tindih program, pemborosan anggaran, serta meningkatkan kualitas pelayanan publik kepada masyarakat.¹⁴

b. Menjaga Kualitas Data

KJSB sebagai dalam memberikan pelayanan harus tetap menjaga kualitas data dokumen dan data hasil survei, karena kualitas data sangat berpengaruh besar terhadap keberhasilan pelaksanaan layanan PLM. Hal ini dapat dilakukan dengan memperkuat sosialisasi kepada masyarakat mengenai layanan PLM, meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap KJSB agar sesuai dengan standar kualitas data teknis dan administrasi, mempercepat proses verifikasi melalui pemanfaatan 74 sistem informasi basis pertanahan, serta meningkatkan koordinasi internal dan kapasitas SDM dalam penanganan dan pengendalian pelaksanaan layanan PLM.

c. Menjaga Kepatuhan Regulasi

KJSB dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar harus patuh terhadap peraturan dan pedoman yang berlaku untuk membangun dan menjaga kepercayaan masyarakat. Untuk menjaga kepatuhan terhadap regulasi pelaksanaan layanan PLM, baik KJSB maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar telah mengikuti sosialisasi, seminar dan pelatihan. Kegiatan tersebut diharapkan dapat memberikan keselarasan persepsi terhadap kepatuhan regulasi dalam pelaksanaan layanan PLM melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

Sehingga diharapkan KJSB dapat melaksanakan pengukuran dan pemetaan secara profesional, akurat dan standar teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga menghasilkan data pertanahan yang berkualitas, meminimalkan koreksi dan mendukung percepatan serta kepastian layanan pertanahan bagi masyarakat. Pemerintah dalam hal ini Kementerian ATR/BPN sebagai regulator diharapkan mendukung terciptanya profesi yang bermartabat dengan memberikan pembinaan, evaluasi dan monitor terhadap hasil pekerjaannya.¹⁵

IV. Kesimpulan

KJSB merupakan mitra kerja Kementerian ATR/BPN dalam menjalankan kegiatan di bidang pertanahan, salah satunya melalui Permohonan Langsung Masyarakat (PLM). Pelaksanaan PLM oleh KJSB diatur pada Juknis No. 9/Juknis-PU.04.01/XI/2023. Pada

¹⁴ Gunawan Widjaja dan Handojo Dhanudibroto, 2025, *Koordinasi Antar-Lembaga Pemerintah Dan Efektivitas Kebijakan Kesejahteraan*, Sibatik Journal, Volume 4 Nomor 7, E-ISSN 2809-8544, hlm. 1323-1332.

¹⁵ L Ratrianto, F Murdapab dan R Widyawatib, 2022, *Peran Surveyor Berlisensi Dalam Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal Rekayasa Lampung (RJL), Volume 1 Nomor 1, hlm. 12-16.

Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, Seksi Survei dan Pemetaan memiliki kewenangan dan tanggung jawab teknis untuk verifikasi dan validasi data dokumen yang diajukan KJSB. Mekanisme pelaksanaan PLM melalui beberapa tahapan, yakni: 1) Pengajuan Permohonan dan Persiapan, 2) Layanan Informasi Bidang Tanah, 3) Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan, 4) Layanan Pemetaan/Legalisasi Gambar Ukur (GU), dan 5) Penyelesaian dan Penyerahan Produk. Implementasi pelaksanaan PLM melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar terdapat ketidaksesuaian standar atau ketidaklengkapan data dokumen yang diajukan KJSB. Terdapat kendala terhadap waktu pelaksanaan PLM, apabila berkas PLM tidak diverifikasi lebih dari 5 (lima) hari kerja, maka berkas akan tertutup secara otomatis oleh sistem aplikasi Loker KJSB.

Terdapat faktor yang mempengaruhi keberhasilan dalam pelaksanaan PLM melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, seperti a) sumber daya manusia, b) manajemen internal, c) dukungan para pihak, dan d) partisipasi masyarakat. Selain itu, terdapat faktor penghambat, seperti: a) ketidakjelasan batas tanah, b) sistem aplikasi, c) regulasi yang berubah dan d) data dokumen yang kurang lengkap. Adapun strategi yang dilakukan guna menjaga keharmonisan antara KJSB dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, yaitu: a) menjaga komunikasi, b) menjaga kualitas data dan c) menjaga kepatuhan regulasi. Dengan adanya keharmonisan tersebut, diharapkan layanan PLM dapat mempercepat proses pengukuran dan pemetaan tanah serta memberikan pelayanan yang profesional dan terpercaya kepada masyarakat.

Kepada KJSB, harus lebih meningkatkan komunikasi secara aktif dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar baik secara online maupun tatap muka secara langsung. KJSB harus lebih teliti dan detail dalam melakukan verifikasi dan validasi data dokumen permohonan oleh masyarakat selaku pemohon sebelum melakukan pengajuan permohonan layanan PLM pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar agar layanan PLM tidak terhambat. KJSB harus lebih aktif dalam melihat situasi perubahan terhadap peraturan dan standar yang telah ditentukan serta aktif dalam kegiatan sosialisasi ataupun pelatihan meningkatkan profesionalisme kompetensi KJSB dalam melaksanakan tugas.

Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, diharapkan lebih ketat dan detail dalam melakukan verifikasi kelengkapan administrasi, pengecekan teknis hasil pengukuran dan pemetaan, validasi batas bidang serta penerbitan keputusan akhir sesuai dengan ketentuan, guna menghindari sengketa atau duplikasi data pertanahan dikemudian hari. Apabila terdapat hambatan dalam pelaksanaan PLM agar selalu melakukan evaluasi dan koordinasi dengan KJSB untuk perbaikan data, sehingga dapat diselesaikan secara cepat agar dapat menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap layanan PLM.

DAFTAR PUSTAKA

- Achamd Zaenuri, 2019, *Peranan Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar)*, Dinamika Hukum, Volume 10 Nomor 1.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

- Diana R. W. Napitupulu, 2022, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya)*, UKI Press, Jakarta.
- Gunawan Widjaja dan Handoyo Dhanudibrotu, 2025, *Koordinasi Antar-Lembaga Pemerintah Dan Efektivitas Kebijakan Kesejahteraan*, Sibatik Journal, Volume 4 Nomor 7, E-ISSN 2809-8544.
- Iman Jalaludin Rifai'I, et.al, 2023, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Sada Kurnia Pustaka, Banten.
- Irmawan Susastra dan Tri Reni Novita, 2023, *Penyelesaian Perselisihan Sengketa Tanah Antara Masyarakat Kotaroh Dengan Pihak Perusahaan PT. SRA Kotaroh Kecamatan Kotaroh Kabupaten Serdang Bedagai*, Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains, Volume 2 Nomor 4, E-ISSN 2964-2620 P-ISSN 2986-1373.
- L Ratrianto, F Murdapab dan R Widyawatib, 2022, *Peran Surveyor Berlisensi Dalam Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal Rekayasa Lampung (RJL), Volume 1 Nomor 1.
- Lis Julianti dan I Made Sudirga, 2023, *Implementasi Pengelolaan Tanah di Desa Adat Kerobokan Untuk Kegiatan Industri Pariwisata*, Jurnal Magister Hukum Udayana, Volume 12 Nomor 2, E-ISSN 2502-3101 P-ISSN 2302-528X.
- Made Emy Andayani Citra dan I Made Sudirga, 2020, *Eksistensi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mencegah Terbitnya Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Denpasar*, Jurnal Hukum Saraswati, Volume 2 Nomor 1.
- Mutia Balkis Winanda, Annisa Fikria Hasibuan dan Muhammad Ilham Maulana Batu Bara, 2023, *Analisis Faktor Pendukung Dan Penghambat Pembelajaran Terhadap Siswa/i MIN 1 Labuhanbatu Selatan*, EFFECT: Jurnal Kajian Konseling, Volume 2 Nomor 2, P-ISSN: 2829-7407 E-ISSN: 2829-7377.
- Pedoman dan Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-300.PU.04.01/IV/2024 Tentang Surveyor Berlisensi.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Surveyor Berlisensi, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 396.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Surveyor Berlisensi, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 55.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Putrika Isma Ayutasya, Dian Purwanti dan M. Rijal Amirulloh, 2020, *Implementasi Aplikasi Pendaftaran Antrian Permohonan Paspor Online*, Jurnal Adiministrasi Publik, P-ISSN 2087-8923 E-ISSN 2549-9319.
- Rahendro Jati, 2012, *Partisipasi Masyarakat Dalam Proses Pembentukan Undang – Undang Yang Responsif*, Jurnal RechtsVinding, Volume 1 Nomor 3, ISSN 2089-9009.
- Setyo Anggono, 2019, *Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali)*, Dinamika Hukum, Volume 10 Nomor 1.
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.