**KEMANFAATAN DAN KEPASTIAN HUKUM BAGI MASYARAKAT ATAS PELAYANAN PEMETAAN PARTISIPATIF PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**

**TESIS**

**OLEH**

**WAHYU UTOMO**

**20911018/Magister Hukum**



**SEKOLAH PASCASARJANA**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

**UNIVERSITAS DHARMAWANGSA**

**MEDAN**

**2022**

**KEMANFAATAN DAN KEPASTIAN HUKUM BAGI MASYARAKAT ATAS PELAYANAN PEMETAAN PARTISIPATIF PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**

**TESIS**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum**

**Dalam Program Studi Hukum Program Pascasarjana**

**Universitas Dharmawangsa**

**OLEH**

**WAHYU UTOMO**

**20911018/Magister Hukum**



**SEKOLAH PASCASARJANA**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

**UNIVERSITAS DHARMAWANGSA**

**MEDAN**

**2022**

**LEMBAR PENGESAHAN TESIS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nama | : | Wahyu Utomo |
| NPM | : | 20911018 |
| Program Studi | : | Hukum |
| Konsentrasi | : | Hukum Bisnis |
| Judul | : | Kemanfaatan Dan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat Atas Pelayanan Pemetaan Partisipatif Pada Kantor Pertanahan Kota Medan |

**Menyetujui,**

**Medan, 04 Juni 2022**

**Pembimbing I Pembimbing II**

**Dr. H. Kusbianto, S.H., M.Hum Dr. (Cand) Azmiati Zuliah, S.H., M.H.**

**NIDN: 0029125702 NIDN: 0109027604109027604**

**Penguji**

**Dr. Rilawadi Sahputra, SH, M.Kn**

**NIDN:** **0119047902**

**SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nama | : | Wahyu Utomo |
| NPM | : | 20911018 |
| Program Studi | : | Hukum |
| Konsentrasi | : | Hukum Bisnis |
| Judul | : | Kemanfaatan Dan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat Atas Pelayanan Pemetaan Partisipatif Pada Kantor Pertanahan Kota Medan |

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis yang saya susun ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh Gelar Magister Hukum disuatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan penulis juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Demikian permuatan ini saya perbuat dengan sadar dan sebenarnya, dan saya bersedia menerima sanksi hukum dan sanksi lainnya yang ditetapkan oleh Sekolah Pascasarjana Program Studi Hukum Program Magister Universitas Dharmawangsa sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia dan Peraturan serta kebijakan yang dikeluarkan oleh Sekolah Pascasarjana Program Studi Hukum Program Magister Universitas Dharmawangsa, bila melanggar pernyataan ini.

Medan, 04 Juni 2022

Saya Menyatakan

**Wahyu Utomo**

20911018

**ABSTRAK**

**KEMANFAATAN DAN KEPASTIAN HUKUM BAGI MASYARAKAT ATAS PELAYANAN PEMETAAN PARTISIPATIF PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**

**Wahyu Utomo**

**Dr. H. Kusbianto, S.H., M.Hum**

**Dr. (Cand) Azmiati Zuliah, S.H., M.H.**

Pemetaan partisipatif dapat menjadi pendukung kegiatan pendaftaran tanah. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah melalui partisipasi masyarakat adalah melalui beberapa tahapan kegiatan. Tahapan awal kegiatan berupa sosialisasi dan penjelasan kegiatan teknis lapangan. Tahap selanjutnya aparat desa mendampingi masyarakat memasang tanda batas bidang tanahnya masing-masing.. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dan empiris. Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Adapun metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan instansi vertikal, sebagai unit vertikal yang menyelenggarakan pelayanan bidang pertanahan. Unit layanan vertikal adalah unit layanan yang berada di bawah kementerian/lembaga pusat tetapi memiliki layanan sampai di tingkat daerah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sistem Administrasi Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan melalui jalur yang benar yaitu melalui prosedur yang dibuat oleh instansi ke Agrarian. Dalam PP No. 24 tahun 1997 ini mengatur sejumlah tanah yang selama ini di ragukan tentang bukti ke absahannya maupun prosesnya dan bukti haknya telah di pertegas sebagai tanah yang dapat di konversi menjadi hak-hak menurut UUPA dengan berkembangnya suatu pranata hukum “Ajudikasi” yang di atur dalam pasal 24 dst dari PP 24 tahun 1997. Dari ketentuan PP ini ada beberapa hal lain yang menjadi objek konversi ataupun bukti-bukti yang dapat diteruskan untuk dipergunakan dalam pengurusan sertifikat tanah. Adapun upaya untuk meminimalisir hambatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Medan yakni: Berupaya untuk memberantas calo, Perlu adanya peningkatan peralatan yang berkwalitas dan kuantitas sehingga dapat dipergunakan dengan baik, Peningkatan SDM yang berkwalitas artinya ikut serta dalam mengikuti secara khusus dalam program Diploma 1 atau setingkat Sarjana dalam pemetaan dan pengukuran kadasteral, Mengusahakan biaya.

**Kata Kunci : Kemanfaatan, Kepastian Hukum, Pelayanan, Pemetaan Partisipatif**

***ABSTRACT***

***BENEFITS AND LEGAL ASSURANCE FOR THE COMMUNITY OF PARTICIPATORY MAPPING SERVICES IN THE LAND OFFICE OF MEDAN CITY***

**Wahyu Utomo**

**Dr. H. Kusbianto, S.H., M.Hum**

**Dr. (Cand) Azmiati Zuliah, S.H., M.H.**

*Participatory mapping can support land registration activities. The implementation of land registration activities through community participation is through several stages of activities. The initial stage of the activity is in the form of socialization and explanation of field technical activities. The next stage is village officials assisting the community in placing the boundary markings for their respective land parcels. The stages involved in the mapping activity will involve various parties, namely the Land Office, Government, community groups (pokmas) and facilitators. The research method used is normative and empirical juridical research. The nature of the research used in this research is descriptive analysis. Sources of data used in this study are primary and secondary data. The data analysis method used in this research is descriptive qualitative. Based on the results of the study, the conclusion in this study is that the National Land Agency (BPN) is a vertical agency, as a vertical unit that provides services in the land sector. The vertical service unit is a service unit that is under the central ministry/institution but has services up to the regional level. The National Land Agency (BPN) is a non-departmental government agency that is under and responsible to the President and led by the Head of the National Land Agency (BPN). BPN). BPN is regulated through Presidential Regulation Number 10 of 2006 concerning the National Land Agency. The Land Registration Administration System in the National Land Agency of Medan City is through the right path, namely through the procedures made by the agency to Agrarian. In PP No. 24 of 1997 regulates a number of lands that have been in doubt about the evidence of their validity and process and the evidence of their rights has been confirmed as land that can be converted into rights according to the UUPA with the development of a legal institution "Ajudication" which is regulated in article 24 etc. from PP 24 of 1997. From the provisions of this PP, there are several other things that become objects of conversion or evidence that can be forwarded to be used in the management of land certificates. The efforts to minimize the obstacles carried out by the Medan Land Office are: Efforts to eradicate middlemen, There needs to be an increase in quality and quantity of equipment so that it can be used properly, Increasing quality human resources means participating in special participation in the Diploma 1 or Bachelor level program in cadastral mapping and measurement, Exploring costs.*

***Keywords: Benefit, Legal Certainty, Service, Participatory Mapping***

**KATA PENGANTAR**

Assalamu’alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT, serta shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabatnya sehingga akhir zaman semoga kita mendapat syafaatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini guna memenuhi salah satu untuk mempeoleh gelar Magister Hukum Universitas Dharmawangsa Medan.

Syukur alhamdulillah dengan rahmat dan ridho-Nya disertai dengan usaha-usaha dan kemampuan yang ada, Tesis dengan judul “**Kemanfaatan Dan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat Atas Pelayanan Pemetaan Partisipatif Pada Kantor Pertanahan Kota Medan**”

Disadari sepenuhnya keterbatasan yang dimiliki, kekurangan dan kekhilafan yang ada pada diri penulis. Meskipun telah berusaha untuk memberikan yang terbaik namun masih banyak kekurangan-kekurangan atau kesalahan-kesalahan. Maka untuk itu dengan senanng hati menerima saran-saran dan kritik yang sehat dari semua pihak yang sifatnya membangun guna menunjang kesempurnaan tesis ini.

Pada kesempatan ini, ingin disampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah banyak memberi bantuan dalam menyelesaikan Tesis, teruma sekali kepada :

1. Bapak Dr. H. Zamakhsyari Lc, MA selaku Rektor Universitas Dharmawangsa Medan.
2. Bapak Dr. Kusbianto, SH, M.Hun selaku Direktur Pascasarjana Universitas Dharmawangsa dan dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dukungan, serta saran dan kritik dari awal penelitian, sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
3. Ibu Dr. (Cand) Azmiati Zuliah, SH, MH selaku dosen pembimbing II, yang meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Bapak/Ibu Dosen selaku staf pengajar yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu, yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu pengetahuan.
5. Teristimewa kepada kedua orangtua tercinta Alm. Drs. H. Tusiran Tono & Hj. Sudarmiaty yang telah mendidik dan mengasuh penulis dengan penuh kasih sayang serta berkat doa dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis.
6. Buat istri tercinta Fitri Yunita Sari, SE, dan anak-anakku Qaireen Nazurah Utomo, Hanindya Dilfi Utomo, dan Hamzah Alhabsyi Utomo yang selalu memberikan masukan dan semangat sehingga selesainya tesis ini.
7. Seluruh teman-teman S2 Hukum, Penulis menyampaikan terima kasih karena telah memberikan semangat dan dorongan positif dalam menyelesaikan tesis ini.

Demikianlah yang dapat penulis sampaikan, akhir kata penlis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang membantu. Besar harapan saya tesis ini dapat bermanfaat dan menjadi salah satu karya ilmiah yang dapat digunakan sebagai refrensi bacaan dalam perkembangan ilmu pengetahuan yang akan datang.

Medan, 04 Juni 2022

Penulis

Wahyu Utomo

# DAFTAR ISI

**ABSTRAK i**

**ABSTRACT ii**

**KATA PENGANTAR iii**

**DAFTAR ISI v**

**DAFTAR TABEL vii**

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 7

C. Tujuan Penelitian 8

D. Manfaat Penelitian 8

E. Keaslian Penelitian 8

F. Kerangka Teori Dan Konsepsi 10

G. Metode Penelitian 14

1. Jenis dan Sifat Penelitian 14

2. Sumber Data Penelitian 15

3. Teknik Pengumpulan Data 16

[4. Analisis Data](#_Toc94690160) 16

**BAB II Layanan Pendaftaran Tanah dan Pemetaan Partisipatif Pada Kantor Pertanahan Kota Medan 18**

A. Pengaturan Perundang-undangan tentang Pelayanan Publik di bidang Pertanahan 18

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah 33

C. Bentuk Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan 42

D. Pemetaan Partisipatif 48

**BAB III Sistem Administrasi Pemetaan Bidang Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Medan 53**

A. Mekanisme Pendaftaran Partisipatif Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan 53

B. Sistem Pemetaan Sertifikat Secara Manual 54

C. Kelebihan dan Kelemahan Pemetaan Sertifikat Manual 59

**BAB IV Efektivitas Pelaksanaan Sistem Admnistrasi Pemetaan Partisipatif di Bidang Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Medan 66**

1. Permasalahan Yang Sering Terjadi dalam Proses Pendaftaran Tanah Di Kota Medan 66
2. Faktor Pendukung dan Penghambat yang Mempengaruhi Pelayanan Publik dalam Pendaftaran Tanah di Kota Medan 68
3. Upaya Yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Untuk Meningkatkan Kualitas Pelayanan Publik dalam Pendaftaran Tanah di Kota Medan 79

**BAB V PENUTUP 86**

1. Kesimpulan 86
2. Saran 88

**DAFTAR PUSTAKA**

**DAFTAR TABEL**

Halaman

1. Validasi dan Cek Plotting No HAK di Kantor Pertanahan Kota

Medan 61

1. Jumlah Pendaftaran Peralihan Pembebanan Hak di Kantor

Pertanahan Kota Medan 62

# **BAB I** PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Pemerintah selaku penyedia dan penyelenggara pelayanan harus mampu untuk memberi kepuasan kepada masyarakat karena sudah menjadi tugas pemerintah dalam pelayanan publik, mengingat setiap masyarakat memiliki karakter yang berbeda-beda dalam menanggapi palayanan yang diberikan oleh pemerintah dan mengartikan kepuasan pelayanan yang berbeda pula. Pemerintah harus mempunyai konsep strategi dalam menangani berbagai persepsi masyarakat tentang pelayanan yang diberikan oleh penyelenggaraan pelayanan publik.

Semua jenis pelayanan disediakan dan diberikan kepada masyarakat oleh aparatur pemerintah, baik aparatur yang berada di pusat maupun di daerah, tetapi secara umum belum banyak memuaskan masyarakat. Hal ini dikarenakan pelayanan yang diberikan terlalu terbelit-belit dengan alasan tidak sesuai prosedur, banyaknya biaya pungutan, dan waktu yang sangat lama, sehingga pelayanan yang diberikan cenderung tidak efektif dan efisien.[[1]](#footnote-1)

Salah satu bentuk pelayanan publik yang diberikan oleh pemerintah adalah pelayanan dalam penerbitan sertifikat tanah. Tanah merupakan suatu benda yang dapat memenuhi kebutuhan dasar hidup manusia, dapat dikatakan, hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya untuk hidupnya, tetapi pada saat meninggal manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Manusia selalu berhubungan dengan tanah, karena pentingnya tanah bagi kehidupan, manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Adanya pertambahan jumlah penduduk tiap tahunnya, namun tak dapat diiringi dengan pertambahan luas tanah memungkinkan setiap orang berupaya untuk memiliki dan menguasai tanah, muncul berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk memperoleh hak atas tanah dan tentunya mempertahankannya juga dari pihak lain.

1

Negara-negara maju memiliki mekanisme hukum yang telah jalan untuk mengakomodasi perubahan-perubahan dalam masyarakatnya, sedangkan negara-negara tengah berkembang tidak demikian. Padahal harapan-harapan dan keinginan masyarakat di negara sedang berkembang terwujudnya perubahan-perubahan yang membawa perbaikan taraf hidup amatlah besarnya, melebihi harapan-harapan yang diserukan oleh masyarakat–masyarakat di negara yang telah maju.[[2]](#footnote-2)

Pelayanan publik bukan semata-mata hanya menyiapkan instrument bagi berjalannya birokrasi untuk menggugurkan kewajiban negara, melainkan lebih dari itu bahwa pelayanan publik merupakan esensi dasar bagi terwujudnya keadilan sosial. Dalam Konvensi Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia (DUHAM) juga disebutkan bahwa adanya jaminan bagi hak-hak warga negara, seperti *social security* maupun *social protection*.[[3]](#footnote-3)

Negara dalam melaksanakan proses penyelenggaraan tertib hukum pertanahan, dilaksanakan oleh organisasi pelaksana pemerintah Negara dalam hal ini lembaga pemerintahan non departemen yaitu Badan Pertanahan Nasional, yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional yang kemudian berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Pembentukan BPN dilatar belakangi oleh adanya kebutuhan, penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya termasuk kepentingan pembangunan yang dirasakan semakin tinggi sehingga dikhawatirkan akan menimbulkan peningkatan permasalahan yang timbul di bidang pertanahan.

Nama kegiatan legalisasi asset yang umum yang saat ini dikenal dengan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) sebelumnya bernama PRONA, adalah singkatan dari Proyek Operasi Nasional Agraria. PRONA adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi asset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi; adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertifikat/tanda bukti hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal. PRONA dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 Tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Kemudian melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berdasarkan keputusan tersebut, Penyelenggara PRONA bertugas memproses pensertifikatan tanah secara masal sebagai perwujudan daripada program Catur Tertib di Bidang Pertanahan.

Latar belakang pelaksanaan program PTSL yaitu Pemerintah masih menemukan tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau tidak memiliki sertifikat. Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat terhadap penguasaan tanah oleh masyarakat. Pemerintah tidak membebankan biaya kepada masyarakat untuk proses pendaftaran tanah, melainkan hanya membebankan biaya administrasinya saja, seperti penyediaan surat tanah untuk tanah yang belum memiliki surat tanah, pembuatan dan pemasangan tanda batas, pajak peralihan, serta biaya materai, fotokopi bukti kepemilikan tanah seperti *letter C*, ataupun biaya saksi.

Pemetaan partisipatif untuk berbagai tujuan telah dilakukan baik dengan bimbingan dari instansi pemerintah maupun pihak swasta. Beberapa Kantor Pertanahan Kabupaten telah berhasil menyelenggarakan pemetaan partisipatif dengan masyarakat desa dengan tujuan mendukung kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pemetaan partisipatif dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Tahun Anggan Pada tahun anggaran 2019 pemetaan partisipatif semakin banyak diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan. Kegiatan pemetaan partisipatif

Pemetaan partisipatif dapat menjadi pendukung kegiatan pendaftaran tanah. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah melalui partisipasi masyarakat adalah melalui beberapa tahapan kegiatan. Tahapan awal kegiatan berupa sosialisasi dan penjelasan kegiatan teknis lapangan. Tahap selanjutnya aparat desa mendampingi masyarakat memasang tanda batas bidang tanahnya masing-masing. Tahapan yang masuk ke dalam kegiatan pemetaan akan melibatkan berbagai pihak yaitu Kantor Pertanahan, Pemerintahan, kelompok masyarakat (pokmas) dan fasilitator. Kantor Pertanahan sebagai pihak yang paling terkait adalah sebagai narasumber dalam hal menyediakan formulir-formulir berkenaan aspek legal, dan menyediakan tenaga ahli pendamping (petugas ukur). Pihak Pemerintahan Desa memberikan dukungan logistic untuk terselenggaranya kegiatan partisipasi masyarakat dengan baik.

Pelaksanaan PTSL di Kota Medan merupakan kegiatan yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap masyarakat. PTSL merupakan kegiatan yang dilaksanakan secara sistematis, artinya kegiatan pendaftaran pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Namun, pelaksanaan PTSL di Indonesia tidak berjalan dengan mulus karena banyak kendala yang dihadapi oleh petugas di lapangan. Seperti bidang tanah yang belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat, bidang tanah yang masih dalam keadaan sengketa atau perkara di Pengadilan, subyek bidang tanah yang tidak diketahui, tidak jelas, atau tidak berada di tempat, dan batas tanah yang tidak jelas.

Pada kenyataannya fenomena atau masalah yang dihadapi oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam memberikan pelayanan pendaftaran tanah, yaitu, masyarakat masih beranggapan bahwa pelayanan dibidang pertanahan masih terlalu sulit dan berbelit-belit dalam prosedur kelengkapan berkas dan lama waktu pemrosesan. Penyebabnya bisa dikarenakan pelayanan BPN Kota Medan yang kurang optimal, sehingga kebanyakan dari mereka memberikan tanggung jawab untuk mendaftarkan tanahnya kepada orang lain atau pihak ketiga. Sedangkan hal ini belum tentu mempercepat proses pendaftaran tersebut, karena tidak semua orang yang ditunjuk untuk mendaftarkan tanahnya itu langsung mengurusi.

Dalam penyelenggaraan pemetaan partisipatif pendaftaran tanah secara sistematik/massal disinyalir memberatkan masyarakat dan menghambat terwujudnya tertib administrasi Pada umumnya yang menjadi kelemahan pelaksanaan pendaftaran tanah adalah jenis kegiatan menejemen dokumentasi pertanahan (*land records management*) dan pengkuran pemetaan partisipatif di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan adalah terbatasnya biaya, dan tenaga, dan peralatan.

Berdasarkan data yang disampaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, jumlah sumber daya manusia untuk menyelesaikan target pensertipikatan sampai bulan Agustus 2020, untuk ASN Kementerian ATR/BPN sebanyak 2052 orang, sedangkan Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) sejumlah 5544 yang terdiri atas Surveyor Kadastral sebanyak 1160 dan ASK sebanyak 4384. Sampai dengan bulan Juni 2020, ternyata target pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk pendaftaran tanah belum mencapai 80% dari target yang dicanangkan. Kurangnya SDM dalam hal ini bersifat kuantitatif yaitu keterbatasan pekerja yang mengerjakan percepatan PTSL sesuai bidangnya

Hingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, yang dengan menempuh berbagai upaya paling cepat dapat didaftarkan seluruh bidang tanah yang ada di tanah air lebih kurang 20 (dua puluh) tahun ke depan. Oleh karena itu tidak mengherankan bila masalah pertanahan muncul dari hak atas tanah akan semakin banyak dan semakin beragam. Bahkan yang sudah terdaftar saja masih menyimpan masalah apalagi yang belum terdaftar atau yang tidak di daftar, sehingga belum tercipta kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat dan bahkan negara. Sementara dalam pendaftaran yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Segala kebijakan yang dikeluarkan oleh BPN tentu harus diarahkan supaya pelaksanaan asas-asas tersebut dalam tiap prosesnya secara nyata terjadi. Dengan kata lain setiap proses pendaftaran tanah mulai dari awal sampai akhir harus menghidupi asas-asas tersebut dengan baik.

Oleh karena itu Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul **Kemanfaatan Hukum Bagi Masyarakat Atas Pelayanan Pemetaan Partisipatif Pada Kantor Pertanahan Kota Medan.**

## B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana layanan pendaftaran tanah dan pemetaan partisipatif pada Kantor Pertanahan Kota Medan?
2. Bagaimana sistem administrasi pemetaan bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan?
3. Bagaimana efektivitas kemanfaatan hukum bagi masyarakat atas pemetaan partisipatif pelayanan pertanahan pada kantor Pertanahan Kota Medan?

## C. Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelayanan publik di Kantor Pertanahan Kota Medan.
2. Untuk mengetahui sistem administrasi pemetaan bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan
3. Untuk mengetahui efektivitas kemanfaatan hukum bagi masyarakat atas pemetaan partisipatif pelayanan pertanahan pada kantor Pertanahan Kota Medan.

## D. Manfaat penelitian

Adapun manfaat dari hasil penulisan yang ingin dicapai adalah sebagai berikut :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini merupakan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum khususnya di bidang hukum pertanahan.
2. Secara praktis bahwa penelitian ini adalah sebagai sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah hak atas tanah bagi para praktisi hukum maupun akademisi.

## E. Keaslian Penelitian

[Judul proposal tesis ini saya sebagai penulis menjamin keasliannya atau originalitasnya, meskipun ada tema ataupun judul karya tulis yang mirip dengan](http://repository.unej.ac.id/) tesis ini diantaranya adalah :

1. Khoirudin, Problem Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Percepatan Pensertipikatan hak Atas Tanah Di Kabupaten Kepulauan Meranti Provinsi Riau  [(Selanjutnya penulis sebut artikel I)](http://repository.unej.ac.id/)

Rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kepulauan Meranti Provinsi Riau yangdilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat bekerjasama dengan Pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti Provinsi Riau?
2. Bagaimana akibat hukum pelaksanaan program Pendaftaran TanahSisematis Lengkap terhadap peningkatan persentase tanah terdaftar di Kabupaten Kepulana Meranti Provinsi Riau?
3. Bagaimana hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Meranti dan solusinya dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kepulauan Meranti Provinsi Riau?
4. Joshua Melvin Arung La’bi, Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonandi Kabupaten Toraja Utara  [(Selanjutnya penulis sebut artikel II)](http://repository.unej.ac.id/)

Rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk kepemilikan tanah tongkonan sebagai hak komunal apabila didaftarkan ke dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)
2. Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap tanah tongkonan.

Dalam tesis ini penulis membahas permasalahan dari perspektif yang berbeda dari kedua artikel tersebut diatas, yakni terkait Kemanfaatan Hukum Layanan Pemetaan Partisipatif Pada Kantor Pertanahan Kota Medan [yang bersifat preskriptif, oleh karena itu menjadikan tesis ini berbeda dengan kedua artikel sebagaimana tersebut di atas.](http://repository.unej.ac.id/)

## F. Kerangka Teori dan Konsepsi

1. **Kerangka teori**
2. **Teori Kemanfaatan Hukum**

Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagian. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.[[4]](#footnote-4)

Jika ditinjau dari teori utilitas yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham, mengatakan bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfataan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya untuk orang banyak, hukum merupakan salah satu alat untuk mendatangkan kebahagiaan.[[5]](#footnote-5)

Menurut Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan, sebaliknya suatu tindakan adalah salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. Lebih lanjut, Mill menyatakan bahwa kemanfaatan hukum hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati.

1. **Teori Partisipasi Masyarakat**

Menurut teori jenjang norma hukum (*stufentheorie*), Hans Kelsen berpendapat bahwa suatu norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki tata susunan, dimana suatu norma berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi (superior)dan menjadi dasar bagi norma yang dibawahnya (inferior) karena dalam pembentukan peraturan daerah (perda) didasarkan pada asas bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang lebih tinggi atau hirarki perundang-undangan sesuai dengan undang-undang Republik Indonesia.[[6]](#footnote-6)

Partisipasi merupakan semua anggota masyarakat suatu negara yang memiliki suara didalam pembentukan dan pengambilan keputusan yang bersifat secara langsung maupun melalui organisasi yang mewakili kepentingan masyarakat umum.

Partisipasi masyarakat merupakan suatu hak yang dimiliki masyarakat untuk ikut andil dalam pengambilan keputusan di dalam tahapan proses pembangunan, mulai dari awal perencanaan, pelaksanaan, pengawasan maupun spelestarian lingkungan. Disini masyarakat tidak hanya sebagai penerima fasilitas maupun manfaat tetapi sebagai subjek pembangunan yang berkesinambungan.[[7]](#footnote-7)

Partisipasi Masyarakat adalah keikutsertaan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan maupun menjalankan suatu proogram, yang mana masyarakat juga ikut merasakan manfaat dari kebijakan program tersebut. Selain itu dalam melakukan sebuah evaluasi masyarakat tentunya juga ikut dilibatkan agar bisa meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Berdasarkan apa yang disampaikan diatas maka dapat disimpulkan bahwa partisipasi masyarakat merupakan keterlibatan semua anggota masyarakat dalam pembuatan dan pelaksanaan suatu program atau kebijakan yang mampu memberikan manfaat dan kesejahteraan bagi masyarakat itu sendiri.

1. **Kerangka Konsepsi**
2. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah.[[8]](#footnote-8)
3. Kemanfaatan Hukum adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akantetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.[[9]](#footnote-9)
4. Masyarakat adalah sekelompok makhluk hidup yang terjalin erat karena sistem tertentu, tradisi tertentu, konvensi dan hukum tertentu yang sama, serta mengarah pada kehidupan kolektif. Sistem dalam masyarakat saling berhubungan antara satu manusia dengan manusia lainnya yang membentuk suatu kesatuan[[10]](#footnote-10)
5. Badan Pertahanan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN sudah beberapa kali mengalami perubahan nomenklatur dan saat ini berganti nama menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.[[11]](#footnote-11)
6. Pemetaan Partisipatif adalah cara yang dapat digunakan oleh masyarakat atau dengan mendapat asistensi dari pihak lain, untuk mengenali kembali kondisi ruang yang sebenarnya dari suatu wilayah, mendokumentasikan berbagai hal yang berhubungan dengan ruang yang dibangun oleh masyarakat sendiri.[[12]](#footnote-12)

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian diperlukan untuk mengetahui cara memperoleh data dan keterangan dari suatu objek yang diteliti. Guna tercapainya dari penelitian ini maka diupayakan pengumpulan data yang baik dan layak, yang dilakukan meliputi:

### Jenis dan Sifat Penelitian

1. **Jenis Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaedah-kaedah atau norma-norma dalam hukum positif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti dan penelitian ini juga bersifat empiris yakni suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.[[13]](#footnote-13)

1. **Sifat Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat.[[14]](#footnote-14)

### Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, sumber data tersebut dapat diperinci sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan atau objek penelitian. Seperti hasil wawancara yang dilakukan kepada narasumber yang ada di objek penelitian. Lokasi yang di pilih yaitu Kantor Pertanahan Kota Medan.

1. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan atau studi literatur yang terdiri dari :

1. Bahan hukum primer, yang terdiri atas: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
2. Bahan hukum sekunder, buku-buku, majalah, dan karya ilmiah yang memiliki ikatan dengan penelitian.
3. Bahan hukum tertier, serta bahan hukum tertier bersumber dari kamus, ensiklopedia dan lain sebagainya.

### Teknik Pengumpul Data

Alat yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini adalah studi dokumentasi dan wawancara. Dengan metode ini data dikumpulkan melalui dokumentasi tentang data masyarakat yang mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan dan yang masyarakat yang belum mendaftarkan tanah serta melakukan wawancara kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, dan hasil dari penelitian ini sebagai dasar penyelesaian dari pokok masalah dalam tesis ini.

### Analisis Data

Analisis data dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yang meliputi analisis kuantitatif dan analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata atas temuan-temuan, dan oleh karena itu lebih mengutamakan mutu (kualitas) dari data, bukan kuantitas, dan dalam penelitian hukum normatif analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif.[[15]](#footnote-15) Berhubung penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif atau lebih tepatnya disebut analisis yuridis kualitatif, karena yang dianalisis adalah informasi yang didapat dari peraturan perundang-undangan, serta tulisan-tulisan ilmiah dalam bidang hukum (yuridis), maupun informasi dari pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Kemudian penarikan kesimpulan dalam tesis ini secara deduktif yakni penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

# BAB II LAYANAN PENDAFTARAN TANAH DAN PEMETAAN PARTISIPATIF PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

## A. Pengaturan Hukum Tentang Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan

Pelayanan sangat dibutuhkan oleh setiap manusia, dapat juga dikatakan bahwa pelayanan tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan manusia. Pelayanan merupakan suatu pemecahan permasalahan antara manusia sebagai konsumen dan perusahaan atau lembaga juga organisasi sebagai pemberi atau penyelenggara pelayanan. Pelayanan merupakan salah satu ujung tombak dari upaya pemuasan pelanggan dan sudah merupakan keharusan yang wajib dioptimalkan baik oleh individu maupun organisasi, karena dari bentuk pelayanan yang diberikan tercermin kualitas individu atau organisasi yang memberikan pelayanan.

Pelayanan selalu dikaitkan dengan suatu kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok orang atau instansi tertentu untuk memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat dalam rangka mencapai tujuan tertentu. Paradigma penyelenggaraan pemerintahan telah mengalami pergeseran dari “*rule government*” menjadi “*good governance*”. Pemerintah dalam menyelenggarakan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan publik dalam perspektif *good governance* tidaklah semata-mata didasarkan kepada pemerintah (*government*) atau negara (*state*) saja, akan tetapi harus melibatkan seluruh komponen, baik dalam intern birokrasi maupun di luar birokrasi publik (masyarakat).[[16]](#footnote-16)

18

Setiap Negara dimanapun serta apapun bentuk pemerintahannya, membutuhkan pelayanan publik. Pelayanan publik merupakan suatu keharusan bagi negara atau pemerintahan untuk melayani warga negaranya. Pelayanan Publik adalah pelayanan yang diberikan oleh pemerintah sebagai penyelenggara negara terhadap masyarakatnya guna memenuhi kebutuhan dari masyarakat itu sendiri dan memiliki tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.[[17]](#footnote-17)

Moenir mengungkapkan bahwa, pelayanan publik adalah kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan landasan fakor material melalui sistem, prosedur, dan metode tertentu dalam usaha memenuhi kepentingan orang lain sesuai dengan haknya.[[18]](#footnote-18)

Penyelenggara pelayanan publik yang selanjutnya disebut Penyelenggara adalah setiap institusi penyelenggara negara, korporasi, lembaga independen yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk kegiatan pelayanan publik, dan badan hukum lain yang dibentuk semata-mata untuk kegiatan pelayanan publik.[[19]](#footnote-19)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Pasal 4 Tentang Pelayanan Publik berasaskan:

1. kepentingan umum;
2. kepastian hukum;
3. kesamaan hak;
4. keseimbangan hak dan kewajiban;
5. keprofesionalan;
6. partisipatif;
7. persamaan perlakuan/tidak diskriminatif;
8. keterbukaan;
9. akuntabilitas;
10. fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan;
11. ketepatan waktu; dan
12. kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan.[[20]](#footnote-20)

Selain itu menurut ketetapan Menteri Pemberdayagunaan Aparatur Negara No.63/KEP/M.PAN/7/2003, pelayanan publik adalah segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan penerima pelayanan maupun pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengertian pelayanan publik menurut Pamuji, adalah: “Berbagai kegiatan yang yang bertujuan memenuhi kebutuhan masyarakat akan barang-barang dan jasa-jasa”.[[21]](#footnote-21)

Pelayanan umum oleh lembaga administrasi negara diartikan sebagai segala bentuk kegiatan pelayanan umum yang dilaksanakan oleh instansi pemerintah di pusat, di daerah dan di lingkungan badan usaha milik negara/daerah dalam bentuk barang dan atau jasa baik dalam rangka upaya kebutuhan masyarakat maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.[[22]](#footnote-22)

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 tahun 2011 tentang Kode Etik Pelayanan Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menyebutkan bahwa :

“Pelayan Publik adalah pejabat, pegawai, atau petugas yang bertugas melaksanakan tindakan atau serangkaian tindakan pelayanan publik dan pelayanan internal di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penyelenggara Pelayanan Publik yang selanjutnya disebut

Penyelenggara adalah pimpinan unit/satuan kerja di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang melakukan pelayanan publik dan pelayanan internal.”

Maka dapat disimpulkan bahwa Instansi Penyelenggara Pelayanan Publik di bidang Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN). Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan instansi vertikal, sebagai unit vertikal yang menyelenggarakan pelayanan bidang pertanahan. Unit layanan vertikal adalah unit layanan yang berada di bawah kementerian/lembaga pusat tetapi memiliki layanan sampai di tingkat daerah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan instansi vertikal, yang dipimpin oleh seorang kepala badan yang langsung bertanggungjawab kepada presiden.Sejarah BPN diawali dengan adanya pengesahan undang-undang yakni pada tanggal 24 September 1960 dengan disahkannya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal UUPA. UUPA inilah yang merupakan pelaksanaaan amanat konstitusi Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar– besarnya kemakmuran rakyat.” Adanya hubungan bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi dan seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, sehingga dibentuklah sebuah lembaga yakni Badan Pertanahan Nasional yang dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. (Sesuai pasal 2 Perpres No. 10 Tahun 2006) Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun,Dan Pendaftaran Tanah menyatakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik (pengukuran dan pemetaan),pembuktian hak dan pemb,.rkuanrrya, penerbitan sertipikat,penyajian data lisik dan data yuridis, serta penyirnpanan daftar umum dan dokumen berupa data dokumen yang dibuat melalui Kementerian

Adapun dalam melaksanakan tugasnya sebagai pelayan masyarakat, maka BPN mempunya visi dan misi pelayanan dan pembangunan pertanahan yang telah ditetapkan yang akan diemban/dilaksanakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yaitu :

1. Visi :

“Menjadi Lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.”

1. Misi :
   1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumbersumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
   2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T)
   3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari;
   4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnyapada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat, dan
   5. Penguatan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas untuk mencapai tujuan pembangunan bidang pertanahan yaitu “Mengelola tanah seoptimal mungkin untuk mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah :

1. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.
2. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud diatas, berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, maka Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitandengan bidang pertanahan;
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang undangan yang berlaku.

Sebagaimana kita ketahui bahwa salah satu tugas pokok Badan Pertanahan Nasional sekaligus merupakan salah satu fungsi kantor pertanahan Kabupaten/Kota adalah melaksanakan pelayanan pertanahan kepada masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut diperlukan upaya untuk lebih meningkatkan pelayanan pertanahan, upaya peningkatan pelayanan pertanahan kepada masyarakat mempunyai aspek yang sangat luas, dari tingkat kebijakan termasuk penerbitan ketentuan peraturan yang diperlukan sampai tingkat pelaksanaannya.

*Good governance* merupakan prasyarat utama untuk mewujudkan aspirasi masyarakat dalam mencapai tujuan dan cita-cita bangsa dan Negara. Dalam rangka hal tersebut, diperlukan pengembangan dan penerapan sistem pertanggungjawaban yang tepat, jelas dan nyata sehingga dalam penyelenggaraan pemerintahan dapat berlangsung secara berdaya guna, berhasil guna bertanggung jawab serta bebas KKN. Konsep *good governance* untuk dilaksanakan dalam penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara dilatar belakangi oleh banyak faktor. Namun demikian salah satu faktor yang terbesar adalah ketidakberdayaan pemerintah negara-negara berkembang dalam menghadapi era globalisasi yang penuh dengan persaingan kompetensi standar tinggi. Pemerintah tidak lagi menjadi pemain tetap mengharapkan peran lebih besar dari sektor swasta dan masyarakat sipil.[[23]](#footnote-23)

Peran pemerintah yang cukup besar ini berimplikasi pada bagaimana birokrasi mampu melaksanakan tugas dan fungsinya masing-masing. Oleh karena itu pemerintah harus terlibat langsung dalam penyediaan barang dan jasa yang diperlukan oleh masyarakat, serta secara aktif terlibat di dalam kehidupan sosial masyarakat. Berkenaan dengan upaya pelayanan dan mewujudkan kesejahteraan rakyatnya, birokrasi publik memberikan andil yang relatif besar.[[24]](#footnote-24)

Hukum sebagai sarana untuk menyalurkan kebijaksanaan-kebijaksanaan sangat ditentukan oleh hubungan antara komponen-komponen itu satu sama lain serta bagaimana hubungan antara komponen itu dengan tujuan yang hendak dicapai kebijaksanaan. Berhasil tidaknya seluruh rencana tersebut di atas tentu tidak hanya tergantung dari kebijaksanaan resi pemerintah, melainkan ditentukan oleh segala tindakan para pelaksananya.95 Dalam melaksanakan kebijakan pertanahan yang menjadi permasalahan dalam tesis ini, efektif tidaknya juga dipengaruhi oleh SDM yang ada di Kantor Pertanahan.

Pemerintah Indonesia mengatur dengan jelas mengenai pelayanan publik yaitu dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik (Selanjutnya disebut UU Nomor 25 Tahun 2009). Dalam Pasal 1 angka 1 dan 2 disebutkan:[[25]](#footnote-25)

1. Pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundangundangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.
2. Penyelenggara pelayanan publik yang selanjutnya disebut Penyelenggara adalah setiap institusi penyelenggara negara, korporasi, lembaga independen yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk kegiatan pelayanan publik, dan badan hukum lain yang dibentuk semata-mata untuk kegiatan pelayanan publik.97

Dengan melihat ketentuan tersebut, tentu Kantor Pertanahan juga termasuk sebagai salah satu lembaga yang turut sebagai penyelenggara kegiatan pelayanan. Dalam UU Nomor 25 Tahun 2009 disebutkan bahwa tujuan dari pelayanan publik adalah:[[26]](#footnote-26)

1. terwujudnya batasan dan hubungan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, kewajiban, dan kewenangan seluruh pihak yang terkait dengan penyelenggaraan pelayanan publik;
2. terwujudnya sistem penyelenggaraan pelayanan publik yang layak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan dan korporasi yang baik;
3. terpenuhinya penyelenggaraan pelayanan publik sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
4. terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan publik.

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 juga disebutkan bahwa penyelenggaraan pelayanan publik dilakukan dengan berasaskan: [[27]](#footnote-27)

* 1. kepentingan umum;
  2. kepastian hukum;
  3. kesamaan hak;
  4. keseimbangan hak dan kewajiban;
  5. keprofesionalan;
  6. partisipatif;
  7. persamaan perlakuan/tidak diskriminatif;
  8. keterbukaan;
  9. akuntabilitas;
  10. fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan;
  11. ketepatan waktu; dan
  12. kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan.

Dalam asas-asas tersebut tentu tercakup asas dalam pendaftaran yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Segala kebijakan yang dikeluarkan oleh BPN tentu harus diarahkan supaya pelaksanaan asas-asas tersebut dalam tiap prosesnya secara nyata terjadi. Dengan kata lain setiap proses pendaftaran tanah mulai dari awal sampai akhir harus menghidupi asas-asas tersebut dengan baik.

Aplikasi berbasis *online* banyak dikerluarkan oleh BPN, dan kita tidak bisa memungkiri bahwa semua itu didasari oleh cita-cita yang sangat mulia yaitu untuk memberikan pelayanan yang efisien bagi seluruh masyarakat. Namun tampaknya cita-cita tersebut masih sebagai teori sebagaimana biasa terjadi. Banyak aspek yang membuat demikian antara lain SDM di Kantor Pertanahan serta terbatasnya kemampuan sistem prasarana dan sarana yang ada.

Sistem ini harus terus dibaharui, mengingat pengurusan *online* kurang memberi kontribusi yang berarti bagi PPAT. Sepertinya SDM di Kantor Pertanahan masih kurang mampu menghadapi yang disebut pengurusan *online*, orang-orang yang membidangi adiministrasi di Kantor Pertanahan harus terus diperlengkapi supaya sistem ini benar-benar bisa membantu PPAT dalam melakukan tugas jabatannya.[[28]](#footnote-28)

Tradisi atau kultur birokrasi di Indonesia cenderung memiliki ciri, karakteristik ikut serta sistem yang sama, yaitu feodal, sistem hukum pada kebijakan hukum pertanahan, pada pilihan penggunaan stelsel publisitas negatif berunsur positif yang otoriter.[[29]](#footnote-29) Kebijakan hukum pertanahan masih menempatkan warga negara sebagai objek hukum sehinggasistem pendaftaran tanah cenderung bersifar diskriminatif.[[30]](#footnote-30)

Tanggungjawab seorang pejabat pemerintah seharusnya bukan hanya kepada organisasi yang dikelolanya atau kepada atasannya akan tetapi kepada warga negara yang secara langsung atau tidak langsung terkena kebijakan yang diambilnya.[[31]](#footnote-31) Kebijakan publik termasuk hukum pertanahan merupakan preferensi nilai-nilai dari para elit yang berkuasa, sementara seharusnya harus merupakan refleksi dari tuntutan-tuntutan rakyat.[[32]](#footnote-32)

Aplikasi *online* sebagai kebijakan pertanahahan tentu tidak lepas dari peran pembuat kebijakan itu sendiri. Penerapan kebijakan ini pun tidak bisa lepas dari pemimpin publik yang mempunyai posisi khusus karena kedudukan formalnya. Pentingnya kedudukan pemimpin publik dalam wacana pemerintahan dapat ditunjukkan dengan tingginya kesempatan yang bersangkutan untuk merancang sebuah kebijakan yang berpengaruh secara luas. Apabila seorang pejabat pemerintah mengambil suatu kebijakan, dia tidak hanya menentukan kelompok sasaran yang akan memperoleh manfaat dari kebijakan tersebut tetapi juga kelompok yang akan melaksanakan keputusan tersebut dalam aktivitas-aktivitas teknisnya.[[33]](#footnote-33)

Kelengkapan dan pengesahan bukti surat-surat tanah di PPAT dalam pendaftaran tanah merupakan implementasi dari kebijakan hukum pertanahan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah, pemerintah memberikan kewenangan kepada pajabat lain untuk membantu BPN dalam pelaksanaan tugasnya tersebut. Keberadaan Pejabat dalam suatu tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan, karena pejabat tersebut merupakan pelaksana tugas-tugas dari perseonifikasi negara. Negara dalam suatu konsep ketatanegaraan dalam menjalankan fungsinya diwakili oleh pemerintah, pemerintah dalam menjalankan fungsi dan tugasnya dalam rangka merelisasikan tujuan negara diwakili pula oleh pejabat. Keberhasilan dari sebuah lembaga negara ditentukan pula oleh kemampuan pejabat yang ditugaskan dalam mejalankan roda pemerintahan.[[34]](#footnote-34)

Terjadinya penyimpangan secara umum pada sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN, bisa dilihat dari pendapat Blau dan Meyer yang mengatakan bahwa birokrasi dalam pengertian sehari-harinya diidentikkan dengan tidak efisien (i*nefficiency*) atau “benang merah” dalam arti pemerintahan.[[35]](#footnote-35) Presepsi publik terhadap birokrasi BPN adalah birokrasi pemerintahan yang sering kali diartikan sebagai *oficialdom* atau kerajaan pejabat yaitu suatu kerajaan yang raja-rajanya adalah para pejabat dari suatu bentuk organisasi yang digolongkan modern.[[36]](#footnote-36) Tidak efisiensinya birokrasi tersebut, Mark Weber menandai ciri-ciri dan gejala-gejala yang terkait dengan implikasi model kelembagaan birokrasi sebagai berikut:[[37]](#footnote-37)

1. Birokrasi tradisional, yang beriorentasi kosmologi belum berstatus birokrasi kesejahteraan dan pendidikan, bermental priyayi dan feodalistik.
2. Birokrasi yang tidak bertanggungjawab, dalam hubungannya dengan ketidakmampuan (tidak profesional) mengurus mandat legislatif dalam eksekusi ketetapan-ketetapan yang telah digariskan.
3. Birokrasi disfungsional, yang berada dibawah standar mengacu pada

*prevalensi-prevalensi* dari sisi tidak layaknya fungsi distributif dalam konteks efektivitas kinerja instrumen pemerintahan demokratis dan partisipatif.

1. Birokrasi patrimonial dan korporatis, yang dibentuk oleh sejarah dan realita politik yang bekerja dalam kebiasaaan *otoritarian (The Otoritarian Of Traditional)* yang sangat aktif dalam mengambil peran inisiatif (dominan) dalam penyusunan kebijakan publik dengan orientasi vertikal melalui jaringan korporatis yang selalu berorientasi ke atas dan kompleks.
2. Birokrasi *non pongah* (sombong), yang dikaitkan dengan kinerja kurang menanggapi dan memfasilitasi isu dan praktik demokratisasi perintah untuk menghadapi kepentingan rakyat.

Uraian di atas jika ditarik dalam pemahaman sistem birokrasi BPN maka dapat dipahami, bahwa birokrasi BPN merupakan suatu sistem yang mencoba memahami prilaku-prilaku di dalam organisasi birokrasi BPN tersebut, agar bisa tetap rasional sehingga efektif dalam pencapaian tujuan, untuk itu dapat dikemukakan disini bahwa perilaku sitem birokrasi pertanahan merupakan suatu fungsi dari interaksi antara seseorang individu dari lingkungaannya atau dengan kata lain bahwa perilaku seseorang itu tidak hanya ditentukan oleh dirinya sendiri melainkan ditentukan sampai sejauh mana interaksi antara dirinya dengan lingkungannya.

## B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.[[38]](#footnote-38)

Pendaftaran tanah merupakan prasyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.[[39]](#footnote-39)

Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.[[40]](#footnote-40)

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat.

Sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1834-27. Akta atau surat perjanjian peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan *Overschrijvings Ambtenaar* yang merupakan pejabat pendaftaran tanah pada masa itu. Sebagai hasil dari pendaftaran tersebut, kepada penerima hak diberikan grosse akta sebagai bukti terjadinya peralihan hak tersebut. Setelah berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran ini digunakan karena peralihan hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan hukum adat adalah bersifat nyata, terang dan tunai (*kontant, concreet, belevend en participarend denken*).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sejak tanggal 08 Juli 1997 dinyatakan tidak berlaku sejak diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP-PT ini ditegaskan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Nama surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah sertipikat.[[41]](#footnote-41)

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat.[[42]](#footnote-42) Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Ada tiga tujuan dari diadakannya Pendaftaran Tanah yaitu:[[43]](#footnote-43)

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 4 Ayat (1). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ;
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. Untuk menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Data tersebut diberikan yang sifatnya terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Karena terbuka untuk umum daftar dan peta tersebut disebut daftar umum, Pasal 4 Ayat (2), Pasal 33 dan 34 ;
3. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasab, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian dientukan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali *initial registration* dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah *maintenance*’. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 Angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama secara sistematik dan kedua secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematik dalam Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematik diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Bagi Hak tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.[[44]](#footnote-44)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 di samping mencabut juga menyempurnakan substansi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Penyempurnaan PP-PT terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yaitu terdapat dalam beberapa hal, salah satunya adalah dalam hal tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah, disamping untuk memberikan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis yang menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai bidang tanah yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 23, 32, dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkam komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka dalam memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

1. Kepastian status hak yang di daftar. Memberikan kepastian hak, yaitu ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukum, siapa yang berhak atas sebidang tanah, dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau wakaf, karena yang masing-masing hak memberikan wewenang dan meletakan kewajibankewajiban yang berlainan kepada pihak yang memegang haknya, dan yang mana akan terpengaruh pada harga tanah dan status hak yang didaftar.
2. Kepastian subjek hak. Kepastian mengenai siapa yang memegang haknya, diperlukan untuk mengetahuai dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman. Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
3. Kepastian objek hak. Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah, serta memberikan kepastian hukum, hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari, baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah.

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat. Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Yaitu ada tiga tujuan dari diadakannya Pendaftaran Tanah yaitu:[[45]](#footnote-45)

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 4 Ayat (1). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaannya diperintahkan oleh Pasal 19 UndangUndang Pokok Agraria.
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. Untuk menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama.
3. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasab, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian dientukan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Pendaftaran tanah secara sporadik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

## C. Bentuk Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan

Kewajiban Pemerintah adalah memberikan pelayanan publik yang menjadi hak setiap warga negara ataupun memberikan pelayanan kepada warganegara yang memenuhi kewajibannya terhadap negara. Kewajiban pemerintah, maupun hak setiap warga negara pada umumnya disebutkan dalam konstitusi suatu negara. Bentuk pelayanan publik yang diberikan kepada masyarakat dapat dibedakan ke dalam beberapa jenis pelayanan, yaitu :[[46]](#footnote-46)

Pertama Pelayanan Administratif yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk dokumen resmi yang dibutuhkan oleh publik, misalnya status kewarganegaraan, sertifikat kompetensi, kepemilikan atau penguasaan terhadap suatu barang dan sebagainya.

Dokumen-dokumen ini antara lain kartu Tanda Penduduk, Akte Pernikahan, Akte kelahiran, Akte Kematian, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB), Surat Izin Mengemudi, Surat Tanda Kendaraan Bermotor (STNK), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Paspor, Sertifikat Kepemilikan/Penguasaan Tanah dan sebagainya.

Kedua Pelayanan Barang yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk/jenis barang yang digunakan oleh publik, misalnya jaringan telepon, penyediaan tenaga listrik, air bersih, dan sebagainya.

Ketiga Pelayanan Jasa yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk jasa yang dibutuhkan oleh publik, misalnya pendidikan, pemeliharaan kesehatan, penyelenggaraan transportasi, pos, dan lain sebagainya.

Menurut Moenir, Pemerintah merupakan pihak yang memberikan pelayanan bagi masyarakat. Adapun didalam pelaksanaannya pelayanan ini terdiri dari beberapa bentuk yang terdiri dari :[[47]](#footnote-47)

1. Pelayanan lisan

Pelayanan dengan lisan dilakukan oleh petugas-petugas di bidang hubungan masyarakat (HUMAS), dibidang layanan informasi dan di bidangbidang lain yang tugasnya memberikan penjelasan atau keterangan kepada masyarakat mengenai berbagai fasilitas yang tersedia. Agar layanan lisan berhasil sesuai dengan yang diharapkan, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pelaku pelayanan yaitu :

* 1. Memahami benar masalah-masalah yang termasuk dalam bidang tugasnya.
  2. Mampu memberikan penjelasan apa saja yang perlu dengan lancar, singkat tetapi cukup jelas sehingga memuaskan bagi mereka yang ingin memperoleh kejelasan mengenai sesuatu.
  3. Bertingkah laku sopan dan ramah tamah.

1. Pelayanan berbentuk tulisan

Ini merupakan jenis pelayanan dengan memberikan penjelasan melalui tulisan di dalam pengelolahan masalah masyarakat. Pelayanan dalam bentuk tulisan ini terdiri dari dua jenis yakni:

* 1. Pelayanan yang berupa petunjuk, informasi dan yang sejenis ditujukan kepada orang-orang yang berkepentingan agarmemudahkan mereka dalam berurusan dengan institusi atau lembaga.
  2. Pelayanan yang berupa reaksi tertulis atas permohonan, laporan, keluhan, pemberian/penyerahan, pemberitahuan dan lain sebagainya.

1. Pelayanan yang berbentuk perbuatan.

Pelayanan yang berbentuk perbuatan adalah pelayanan yang diberikan dalam bentuk perbuatan atau hasil perbuatan, bukan sekadar kesanggupan dan penjelasan secara lisan. Oleh sebab itu faktor keahlian dan keterampilan petugas tersebut sangat menentukan terhadap hasil perbuatan atau pekerjaan tersebut.

Pola pelayanan publik dapat dibedakan dalam 5 macam pola, yaitu:[[48]](#footnote-48)

1. Pola Pelayanan Teknis Fungsional adalah pola pelayanan masyarakat yang diberikan oleh suatu instansi pemerintah sesuai dengan bidang tugas, fungsi dan kewenangannya.
2. Pola Pelayanan Satu Pintu merupakan pola pelayanan masyarakat yang diberikan secara tunggal oleh suatu unit kerja pemerintah berdasarkan pelimpahan wewenang dari unit kerja pemerintah terkait lainnya yang bersangkutan.
3. Pola Pelayanan Satu Atap yakni pola pelayanan yang dilakukan secara terpadu pada satu instansi pemerintah yang bersangkutan sesuai kewenangan masing-masing.
4. Pola Pelayanan Terpusat adalah pola pelayanan masyarakat yang dilakukan oleh suatu instansi pemerintah yang bertindak selaku koordinator terhadap pelayanan instansi pemerintah lainnya yang terkait dengan bidang pelayanan masyarakat yang bersangkutan.
5. Pola Pelayanan Elektronik adalah pola pelayanan yang menggunakan teknologi informasi dan komunikasi yang merupakan otomasi dan otomatisasi pemberian layanan yang bersifat online sehingga dapat menyesuaikan diri dengan keinginan dan kapasitas pelanggan.

Pemberian pelayanan publik oleh aparatur pemerintah kepada masyarakat sebenarnya merupakan implikasi dari fungsi aparat negara sebagai pelayan masyarakat. karena itu, kedudukan aparatur pemerintah dalam pelayanan umum (*public services*) sangat strategis karena akan sangat menentukan sejauhmana pemerintah mampu memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya bagi masyarakat, yang dengan demikian akan menentukan sejauhmana negara telah menjalankan perannya dengan baik sesuai dengan tujuan pendiriannya.

Pelayanan Pertanahan adalah bagian dari kebijakan Negara sebagai sistem norma kebijakan hukum pertanahan yang merupakan sarana pengarah dalam merealisasikan kebijaksanaan negara dalam bidang pertanahan. Pelayanan pertanahan dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, dan Kantor Pertanahan.

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, kelompok pelayanan pertanahan ini terdiri dari :

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

1. Konversi, Pengakuan, dan Penegasan hak

Pada dasarnya proses ini adalah pendaftaran tanah secara sporadik yaitu pendaftaran yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran jenis ini pada dasarnya bertujuan untuk melakukan permohonan pendaftaran tanah untuk permohonan pendaftaranhak lama yang salah satunya adalah Girik. Hasil dari Konversi / Pengakuan dan Penegasan adalah sertipikat Hak Milik.

1. Pemberian hak

Tujuan diadakannya pemberian hak atas tanah adalah agar lebih mengarah kepada catur tertib dibidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemeliharaan pertanahan dan tertib penggunaan pertanahan. Terdiri dari :

1. Hak Milik : Perorangan dan Badan Hukum
2. Hak Guna Bangunan : Perorangan dan Badan Hukum
3. Hak Pakai : WNI, WNA, Badan Hukum Indonesia, Badan Hukum Asing, Instansi Pemerintah, Pemerintah Asing
4. Hak Pengelolaan Instansi Pemerintah/ Pemerintah Daerah/ BUMN/ BUMD
5. Pemberian Hak Guna Usaha : Perorangan dan Badan Hukum
6. Wakaf

Wakaf dari Tanah Belum Bersertipikat (Konversi, Pengakuan dan

Penegasan Hak) dan Wakaf dari Tanah Negara (Pemberian Hak Tanah

Wakaf)

1. P3MB/Prk.5 (Tanah Obyek Panitia Pelaksanaan Penguasaan Milik

Belanda dan Presidium Kabinet Dwikora Tahun 1965)

1. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
2. Pelayanan pemetaan partisipatif, pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah dan menyeselaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Tujuan pemetaan partisipatif adalah memberikan pelayanan pendaftaran pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dengan mengutamakan desa miskin/tertinggal, daerah pertanian subur atau berkembang, daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota, daerah pengembangan ekonomi rakyat. pemetaan partisipatif merupakan salah satu wujud upaya pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah.
3. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah
   1. Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Pemeliharaan Data Rumah Susun
   2. Ganti Nama Sertipikat Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Rumah

Susun

* 1. Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha
  2. Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan/Hak Pakai
  3. Perpanjangan Hak Milik Atas SatuanRumah Susun
  4. Pembaruan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dan Pemberian Hak Guna

Bangunan/Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan

* 1. Pembaruan Hak Guna Usaha
  2. Wakaf dari Tanah Yang Sudah Bersertipikat
  3. Perubahan Hak Atas Tanah
  4. Pemecahan/ Penggabungan/Pemisahan Hak
  5. Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah, Hak Milik Atas Rumah Susun, dan

Hak Tanggungan, karena blanko lama, hilang, dan rusak

* 1. Hak Tanggungan : Pendaftaran Hak Tanggungan, Penghapusan Hak Tanggungan (Roya), Peralihan Hak Tanggungan (Cessie), dan Subrogasi (Perubahan Kreditur)

1. Pencatatan dan Informasi Pertanahan
   1. Pencatatan : Blokir, Sita, Pengangkatan Sita
   2. Informasi Pertanahan :
      1. Pengecekan Sertipikat
      2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
      3. Informasi Titik Dasar Teknik
      4. Informasi Peta
2. Pengukuran Bidang Tanah
   1. Pengukuran bidang untuk keperluan pengembalian batas
   2. Pengukuran dalam rangka kegiatan inventarisasi/pengadaan tanah
   3. Pengukuran atas permintaan instansi dan/atau masyarakat untuk mengetahui luas tanah
   4. Pengukuran dalam rangka pembuatan peta situasi lengkap (Topografi)
3. Pengaturan dan Penataan Pertanahan
   1. Konsolidasi Tanah Swadaya Konsolidasi Tanah adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T) sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah serta usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumberdaya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.
   2. Pertimbangan Teknis
      * 1. Pertimbangan teknis pertanahan
        2. Pertimbangan teknis penatagunaan tanah

Pengelolaan Pengaduan Terhadap suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, solusi penyelesaiannya dapat dilaksanakan dengan pelayanan pengaduan dan informasi kasus. Pengaduan disampaikan melalui loket pengaduan kemudian dilakukan register terhadap pengaduan yang diterima, dan dilaksanakan penyampaian informasi tersebut kepada pihak terkait.

## D. Pemetaan Partisipatif

Kewajiban Pemerintah adalah memberikan pelayanan publik yang menjadi hak setiap warga negara ataupun memberikan pelayanan kepada warganegara yang memenuhi kewajibannya terhadap negara. Kewajiban pemerintah, maupun hak setiap warga negara pada umumnya disebutkan dalam konstitusi suatu negara. Bentuk pelayanan publik yang diberikan kepada masyarakat dapat dibedakan ke dalam beberapa jenis pelayanan, yaitu :[[49]](#footnote-49)

1. Pelayanan Administratif yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk dokumen resmi yang dibutuhkan oleh publik, misalnya status kewarganegaraan, sertifikat kompetensi, kepemilikan atau penguasaan terhadap suatu barang dan sebagainya. Dokumen-dokumen ini antara lain kartu Tanda Penduduk, Akte Pernikahan, Akte kelahiran, Akte Kematian, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB), Surat Izin Mengemudi, Surat Tanda Kendaraan Bermotor (STNK), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Paspor, Sertifikat Kepemilikan/Penguasaan Tanah dan sebagainya.
2. Pelayanan Barang yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk/jenis barang yang digunakan oleh publik, misalnya jaringan telepon, penyediaan tenaga listrik, air bersih, dan sebagainya.
3. Pelayanan Jasa yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk jasa yang dibutuhkan oleh publik, misalnya pendidikan, pemeliharaan kesehatan, penyelenggaraan transportasi, pos, dan lain sebagainya.

Menurut Moenir, Pemerintah merupakan pihak yang memberikan pelayanan bagi masyarakat. Adapun didalam pelaksanaannya pelayanan ini terdiri dari beberapa bentuk yang terdiri dari :[[50]](#footnote-50)

1. Pelayanan lisan

Pelayanan dengan lisan dilakukan oleh petugas-petugas di bidang hubungan masyarakat (HUMAS), dibidang layanan informasi dan di bidang-bidang lain yang tugasnya memberikan penjelasan atau keterangan kepada masyarakat mengenai berbagai fasilitas yang tersedia. Agar layanan lisan berhasil sesuai dengan yang diharapkan, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pelaku pelayanan yaitu :

* 1. Memahami benar masalah-masalah yang termasuk dalam bidang tugasnya.
  2. Mampu memberikan penjelasan apa saja yang perlu dengan lancar, singkat tetapi cukup jelas sehingga memuaskan bagi mereka yang ingin memperoleh kejelasan mengenai sesuatu.
  3. Bertingkah laku sopan dan ramah tamah.

1. Pelayanan berbentuk tulisan

Ini merupakan jenis pelayanan dengan memberikan penjelasan melalui tulisan di dalam pengelolahan masalah masyarakat. Pelayanan dalam bentuk tulisan ini terdiri dari dua jenis yakni:

* 1. Pelayanan yang berupa petunjuk, informasi dan yang sejenis ditujukan kepada orang-orang yang berkepentingan agarmemudahkan mereka dalam berurusan dengan institusi atau lembaga;
  2. Pelayanan yang berupa reaksi tertulis atas permohonan, laporan, keluhan, pemberian/penyerahan, pemberitahuan dan lain sebagainya;

1. Pelayanan yang berbentuk perbuatan.

Pelayanan yang berbentuk perbuatan adalah pelayanan yang diberikan dalam bentuk perbuatan atau hasil perbuatan, bukan sekadar kesanggupan dan penjelasan secara lisan. Oleh sebab itu faktor keahlian dan keterampilan petugas tersebut sangat menentukan terhadap hasil perbuatan atau pekerjaan tersebut.

Pola pelayanan publik dapat dibedakan dalam 5 macam pola, yaitu:[[51]](#footnote-51)

1. Pola Pelayanan Teknis Fungsional adalah pola pelayanan masyarakat yang diberikan oleh suatu instansi pemerintah sesuai dengan bidang tugas, fungsi dan kewenangannya.
2. Pola Pelayanan Satu Pintu merupakan pola pelayanan masyarakat yang diberikan secara tunggal oleh suatu unit kerja pemerintah berdasarkan pelimpahan wewenang dari unit kerja pemerintah terkait lainnya yang bersangkutan.
3. Pola Pelayanan Satu Atap yakni pola pelayanan yang dilakukan secara terpadu pada satu instansi pemerintah yang bersangkutan sesuai kewenangan masing-masing.
4. Pola Pelayanan Terpusat adalah pola pelayanan masyarakat yang dilakukan oleh suatu instansi pemerintah yang bertindak selaku koordinator terhadap pelayanan instansi pemerintah lainnya yang terkait dengan bidang pelayanan masyarakat yang bersangkutan.
5. Pola Pelayanan Elektronik adalah pola pelayanan yang menggunakan teknologi informasi dan komunikasi yang merupakan otomasi dan otomatisasi pemberian layanan yang bersifat online sehingga dapat menyesuaikan diri dengan keinginan dan kapasitas pelanggan.

Pemberian pelayanan publik oleh aparatur pemerintah kepada masyarakat sebenarnya merupakan implikasi dari fungsi aparat negara sebagai pelayan masyarakat. karena itu, kedudukan aparatur pemerintah dalam pelayanan umum (*public services*) sangat strategis karena akan sangat menentukan sejauhmana pemerintah mampu memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya bagi masyarakat, yang dengan demikian akan menentukan sejauhmana negara telah menjalankan perannya dengan baik sesuai dengan tujuan pendiriannya.

Pelayanan Pertanahan adalah bagian dari kebijakan Negara sebagai sistem norma kebijakan hukum pertanahan yang merupakan sarana pengarah dalam merealisasikan kebijaksanaan negara dalam bidang pertanahan. Pelayanan pertanahan dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, dan Kantor Pertanahan.

# BAB III SISTEM ADMINISTRASI PEMERTAAN BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

## A. Mekanisme Pemetaan Partisipatif Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan

Peta Online BPN merupakan salah satu usaha untuk mendukung reformasi agraria dan Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2003 tentang kebijakan strategi nasional pengembangan e-government. Dengan Peta Online BPN, masyarakat yang membutuhkan informasi seputar bidang tanah tidak perlu lagi datang ke kantor pertanahan, melainkan cukup mengakses website BPN pada http://map.bpn.go.id. Namun data yang tersaji pada peta online saat ini yang tersimpan dalam Geodatabase belum 100% terdata dengan benar dan lengkap. Hal ini disebabkan karena data masukan sebagian masih manual dan harus didigitalkan terlebih dahulu dan belum semua data yang diukur terpetakan dalam peta online BPN. Untuk itu Badan Pertanahan Nasional membutuhkan adanya proses percepatan validasi data bidang tanah yang melibatkan pemakai kepentingan termasuk pemilik tanah. Pemetaan partisipatif merupakan pengembangan pemanfaatan teknologi SIG untuk komunitas dengan tujuan utamanya adalah meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan melalui penyediaan fasilitas interaksi dan penambahan data ke peta kepada pengguna. Di dalam tesis ini, perancangan dan penerapan teknik pemetaan partisipatif data fisik dan data yuridis pada peta online BPN ditujukan untuk membantu percepatan validasi data bidang tanah. Proses perancangan purwarupa diawali dengan melakukan studi literatur mengenai SIG partisipasi publik, analisa basis data hasil kegiatan komputerisasi kantor pertanahan (KKP), software untuk pengembangan aplikasi dan aturan mengenai publikasi data. Perancangan purwarupa menghasilkan rancangan peta online yang menampilkan peta dan data bidang tanah nomor Surat Ukur (SU), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), nomor hak yang ditampilkan dalam bentuk grid dan rancangan form yang merupakan penerapan dari teknik pemetaan partisipatif untuk memfasilitasi partisipasi masyarakat khususnya pemilik tanah untuk memberikan masukan berupa data yang benar mengenai nomor Surat Ukur (SU), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), nomor hak, bentuk dan posisi relatif bidang tanah sesuai dengan sertipikat yang dimilikinya. Hasil dari penelitian ini adalah purwarupa peta online BPN yang menyediakan interaksi antarmuka untuk pengguna menggambar bidang tanah mereka serta memberikan masukan berupa informasi tekstual yang benar terdiri dari nomor Surat Ukur (SU), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan nomor hak. Penerapan teknik pemetaan partisipatif pada peta online BPN dapat membantu percepatan validasi data bidang tanah BPN

53

## B. Sistem Pemetaan Sertifikat Secara Manual

Di Kantor PPAT, hal yang pertama mengenai prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor PPAT tentu adalah dengan memenuhi syarat materil baik bagi yang mengalihkan maupun yang menerima pengalihan untuk proses peralihannya. Misalnya dalam hal jual beli, syarat materil bagi penjual yaitu:[[52]](#footnote-52)

1. Pihak yang berhak mengalihkan adalah yang namanya tercantum dalam sertipikat atau selain sertipikat (jika alas hak belum sertipikat). Bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual adalah dua orang tersebut bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.[[53]](#footnote-53)
2. Seseorang yang akan mengalihkan itu harus sudah dewasa dan kalau belum maka harus diwakili oleh walinya.
3. Kalau yang mau mengalihkan dalam pengampuan maka harus diwakili oleh pengampunya.
4. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain maka harus dibuat surat kuasa notaril untuk menunjukkan kuasanya.
5. Kalau yang mau dialihkan adalah harta bersama maka harus ada persetujuan dari isteri atau suami.

Syarat materil bagi pembeli yaitu:[[54]](#footnote-54)

1. Kalau objek jual beli tanah itu Hak Milik, maka pihak yang dapat mebeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial;
2. Kalau objek jual beli tanah itu Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Kalau objek jual beli tanah itu adalah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat memmbeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Kalau objek jual beli tanah itu adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesua dan berkedudukan di Indonesua, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sedangkan untuk syarat peralihan karena hibah adalah

* 1. Penerima hibah sudah dewasa dan cakap melakukan tindakan hukum.
  2. Pemberi hibah memiliki harta atau barang yang sudah ada untuk dihibahkan, bukan harta atau barang yang akan ada di masa mendatang.
  3. Pemberi hibah dan penerima hibah bukan merupakan suami-istri dalam suatu perkawinan.
  4. Penerima hibah harus sudah ada pada saat penghibahan terjadi.

Setelah syarat materil dipenuhi, syarat formal yaitu harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT,[[55]](#footnote-55) hal ini sesuai dengan yang ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu: “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui leleng hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akya yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Khusus untuk jual beli tanah Hak Guna Usaha, akta jual beli dibuat oleh PPAT khusus, yaitu pejabat BPN yang ditunjuk karejan jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Berkenaan dengan itu, maka PPAT khusus adalah Pejabat di lingkungan Badan Pertanahan Nasional terutama untuk pembuatan akta peraihan hak-hak atas tanah yang beristatus Hak Guna Usaha.[[56]](#footnote-56)

Setelah terpenuhinya syarat materil dan syarat formal tersebut maka sampailah kepada proses pembuatan akta yaitu:

1. PPAT harus melakukan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut cek bersih. Setelah selesai maka sertipikat dipegang oleh PPAT sendiri.
2. Sambil melakukan cek bersih biasanya para pihak membayar Pajak yaitu Pajak Penghasilan (PPh) oleh penjual dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pembeli, kemudian asli bukti setornya diberikaan kepada PPAT;
3. Setelah sertipikat dinyatakan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan maka selanjutnya pembuatan akta PPAT sesuai jnis peralihannya. Ini harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis;
4. Para pihak harus menyerahkan dokumen seperti fotokopi KTP, KK, sebagai identitas, Bukti pembayaran PBB dan lain-lain yang dianggap perlu;
5. Akta yang dibuat adalah dua rangkap asli. Satu rangkap untuk Kantor Pertanahan dan satu rangkap untuk disimpan oleh PPAT. Dan kalau para pihak meminta maka dibuatkan lembar salinan. Kemudian PPAT harus membacakan akta yang dibuatnya dihadapan para pihak dan saksi.

Setelah pembuatan akta dan kelengkapan berkas sesuai dengan jenis peralihannya, makaKantor Pertanahan adalah tempat proses final dari semua pendaftaran tanah. Setelah berkas-berkas peralihan hak atas tanah dilengkapi oleh PPAT, maka PPAT harus mengantarkannya ke Kantor Pertanahan setempat untuk di proses. PPAT menyampaikan dokumendokumen yang diperlukan untuk balik nama selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak penandatanganan akta peralihannya. Dokumen yang wajib diserahkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan adalah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, baik dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, dll. Misalnya untuk pendaftaran peralihan karena jual beli adalah:

* 1. Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
  2. Surat kuasa tertulis dari pembeli apabila yang mengajukan pendaftaran adalah dikuasakan;
  3. Asli Akta Jual Beli
  4. Fotokopi Bukti identitas diri penjual dan pembeli (KTP, KK)
  5. Asli Sertipikat Tanah
  6. Bukti pelunasan PBB, PPh dan BPHTB

Selanjutnya di Kantor Pertanahan diproses pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya sesuai dengan tata cara yang berlaku. Setelah selesai di proses lalu sertipikat diserahkan kepada PPAT yang memeberikan pengurusan diawal untuk diserahkan kepada pemegang hak yang baru.

## C. Kelebihan dan Kelemahan Pemetaan Sertifikat Secara Manual

Kendala-kendala lain dalam praktik adalah terdapat beberapa sertipikat lama yang tidak bisa di proses, misalnya sertipikat yang belum mempunyai NIB. Sertipikat ini harus dilakukan pengurusan manual terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan. Hal ini sangat berbeda dengan proses manual, dimana semua berkas bisa masuk dan diproses di Kantor Pertanahan.Pengurusan NIB tentu menambah prosedur dan menambah jangka waktu pengurusan pertanahan karena Aplikasi Layanan *online* mengharuskan sertipikat memiliki NIB. Hal ini diperlukan agar sertipikat bisa di-*input* ke dalam sistem. Kendala ini tidak diperhitungkan dalam Aplikasi Layanan *Online*, jadi prosedur pengurusan pun bisa menjadi “*double*” dalam arti *online* dan manual, keduanya dikerjakan terhadap berkas yang sama supaya berkas tersebut bisa masuk ke Kantor Pertanahan. [[57]](#footnote-57)

Terkait dengan berkas fisik yang harus diantar ke Kantor Pertanahan, hal tersebut memang adalah wajar mengingat berkas-berkas yang harus diilengkapi tersebut adalah penentu bahwasanya pengurusan itu bisa dilanjutkan atau tidak (menjadi bahan pertimbangan tentang keabsahan proses pengurusan yang sedang akan diproses di Kantor Pertanahan), tetapi bukan tidak bisa sistem didesain sedemikian rupa supaya bisa mengoreksi keabsahan data-data yang diperlukan untuk proses tersebut. Dengan demikian ketika berkas diantar ke Kantor Pertanahan, validasi data yang dikerjakan harus juga melalui *online* pemberitahuannya kepada pemohon (dalam hal ini PPAT), sehingga terciptalah sesuai tujuan dari sistem *online* ini yaitu mengurangi kontak fisik dengan petugas Kantor Pertanahan.

Pengurusan pertanahan ketika manual sepertinya lebih mudah daripada setelah *online* ini, karena yang kita harapkan dengan hadirnya *online* ini adalah bisa menghemat waktu, padahal kenyataannya itu sangat relatif, kadang cepat kadang lama. Waktu manual juga demikian, pengurusan yang kita lakukan pun kadang cepat kadang lama. Sistem *online* ini harus ditingkatkan lagi, dan kalau mengharapkan supaya bagus, selain sistem harus siap, sumber Daya Manusia (SDM) juga harus siap.[[58]](#footnote-58)

Sebagaimana dijelaskan di atas, bahwa Aplikasi layanan *Online* Kantor Pertanahan ini tentu sangat membantu kantor pertanahan mengingat banyak tugas pokok dan fungsi kantor pertanahan. Dari segi ini, tentu aplikasi ini patut diapresiasi karena secara tidak langsung akan berdampak pada pemangku kepentingan khususnya masyarakat yang berurusan dengan kantor pertanahan. Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Medan, berikut jumlah pendaftaran tanah karena peralihan dan pembebanan hak yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan.[[59]](#footnote-59)

**Tabel 3.1 Validasi dan Cek Plotting No HAK di Kantor Pertanahan Kota Medan**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| NO | NO HAK | Nama | KELURAHAN |
| 1 | B.1664 | Wahyudi Sembiring | Kesawan |
| 2 | B.1048 | Eric Manurung | Sei Rengas 1 |
| 3 | M.2867 | Budi Ramadhan | Rengas Pulau |
| 4 | M.122 | Sosno Veri | Kota Bangun |
| 5 | M.175 | Lasinah | Tegal Sari 1 |
| 6 | M.2523 | Aswaniah Ugi Deli | Pulo Brayan Kota |
| 7 | M.296 | M.A. Akbar Hadi | Sei Sikambing D |
| 8 | M.989 | Epi Sulawati | Bantan Timur |
| 9 | M.2631 | Kadiman | Glugur Darat 1 |
| 10 | M.448 | Bustaman | Petisah Hulu |
| 11 | M.623 | Firdaus | Sudirejo 1 |
| 12 | M.304 | Junaidi Sopang | Pangkalan Masyhur |
| 13 | M.909 | Siti Kumala Sari | Petisah Hulu |
| 14 | M.59 | Muhammad Yunus Sembiring | Gang Buntu |
| 15 | M.730 | Suhaidi | Pasar Baru |
| 16 | M.2078 | Reliati Siregar | Rengas Pulau |
| 17 | M.1419 | Rini Singarimbun | Petisah Tengah |
| 18 | M.500 | Riono | Aur |
| 19 | M.4416 | Audiva Triana | Gedung Johor |
| 20 | M.595 | Fauziah Nur | Sukamaju |
| 21 | M.155 | Painah | Terjun |
| 22 | M.642 | Hamzahruddin | Sei Sikambing D |
| 23 | M.7017 | Muliadi | Tanjung Sari |
| 24 | M.1550 | Aisyah Azaleya Ari | Sekip |
| 25 | M.160 | Ahmad Rifai | Glugur Darat 1 |
| 26 | M.3103 | Gaza Annabawi | Tanjung Mulia |
| 27 | B.2550 | Muhammad Alfabian | Medan Tenggara |
| 28 | M.49 | Sutrisno | Sitirejo Iii |
| 29 | M.304 | Samsuri Matondang | Pangkalan Masyhur |
| 30 | M.2803 | Zainuddin | Harjosari Ii |

Berdasarkan tabel di atas maka dapat dilihat bahwa di Kantor Pertanahan Kota Medan sering melakukan validasi dan cek plotting yang bertujuan agar tidak terjadinya kepemilikan sertifikat tanah ganda pada masyarakat Kota Medan dan meningkatkan kesadaran masyarakat dalam pengurusan sertifikat tanah langsung ke Kantor Pertanahan Kota Medan atau melalui Kantor PPAT.

**Tabel 3.2 Jumlah Pendaftaran Peralihan Pembebanan Hak di Kantor Pertanahan Kota Medan**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | PERALIHAN HAK | | | | |  |  |  |  |  |
| KEGIATAN |  |  | BULAN | | | | |  |  |  |  |  |
| Jan. | Peb. | Maret | April | Mei | Juni | Juli | Agts | Sept. | Okt. | Nop. | Des. |
| Jual Beli | 814 | 174 | 534 | 650 | 838 | 730 | 1168 | 919 | 877 | 1194 | 1064 | 1483 |
| Waris | 69 | 24 | 54 | 68 | 104 | 84 | 144 | 127 | 84 | 117 | 129 | 135 |
| Hibah | 47 | 11 | 33 | 24 | 37 | 40 | 76 | 35 | 37 | 47 | 55 | 39 |
| Lelang | 6 | 10 | 8 | 4 | 15 | 8 | 25 | 9 | 16 | 10 | 13 | 9 |
| Pembagian Hak Bersama | 3 | 1 | 5 | 3 | 5 | 13 | 8 | 17 | 7 | 6 | 12 | 14 |
| Tukar Menukar |  |  |  |  |  | 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | PEMBEBANAN HAK | | | | |  |  |  |  |  |
| KEGIATAN | BULAN | | | | | | | | | | | |
| Jan. | Peb. | Maret | April | Mei | Juni | Juli | Agts | Sept. | Okt. | Nop. | Des. |
| Hak Tanggungan | 757 | 691 | 809 | 668 | 793 | 697 | 901 | 1030 | 783 | 1042 | 993 | 633 |

Berdasarkan data dari tabel di atas, khususnya pendaftaran tanah karena peralihan hak dengan jual beli, dari bulan Januari sampai Desember 2021 mengalami peningkatan. Dengan adanya Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan, tentu sangat membantu Petugas untuk memproses peralihan hak tersebut.

Jika ditinjau dari teori utilitas yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham, mengatakan bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfataan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya untuk orang banyak, hukum merupakan salah satu alat untuk mendatangkan kebahagiaan.[[60]](#footnote-60) Kebijakan pertanahan seharusnya memberi dampak yang nyata dan berguna bagi setiap pemangku kepentingan atas apa dan untuk siapa suatu kebijakan itu dibuat. Seharusnya dengan hadirnya sistem *online* ini, PPAT juga dimudahkan dalam tugas jabatannya dan bukan justru menambah pekerjaannya (dua kali bekerja). PPAT cenderung menyatakan ketidakpuasan dengan adanya aplikasi ini. Teori utilitas memusatkan masyarakat sebagai subjek yang harus dibahagiakan, diuntungkan dengan adanya suatu hukum, dan hubungannya dengan kebijakan yang dikeluarkan oleh BPN dalam tesis ini adalah bahwa PPAT merupakan pejabat yang akan menyelesaikan urusan masyarakat jika hendak melakukan peralihan hak atas tanah sertipikat dengan jual beli.

Dalam perkembangannya, konsep teori utilitas memang mendapat kritikan yang cukup keras karena kebahagiaan, keuntungan maupun kesenangan tidak sama bagi semua orang, dalam artian bahwa suatu kebahagian bagi orang lain bisa menjadi ketidakbahagian bagi yang lainnya, sehingga tentu sulit bagaimana merealisasikan teori utilitas tersebut.[[61]](#footnote-61) Hal inilah yang digambarkan dari PPAT dan BPN terkait dengan kebijakan pertanahan dengan Aplikasi Layanan *Online* Kantor Pertanahan imi, dalam artian hanya BPN yang diringankan.

Terkait dengan proses pengurusan manual, memang mempunyai kelemahan yaitu adanya kemungkinan terjadinya berkas terselip karena dalam mendata berkas, dilakukan secara langsung, sementara kelemahan dalam aplikasi *online* hanya ada pada penginputan dan pengerjaan berkas tidak bisa dilakukan kalau aplikasi sedang bermasalah atau *error*. Sedangkan kelebihan pengurusan waktu manual yaitu berkas masuk dan berkas keluar bisa dikerjakan secara rutin, sementara kelebihan setelah adanya aplikasi *online* ini yaitu bahwa Kantor Pertanahan mengetahui secara detail dan intens berkas yang masuk dan keluar melalui informasi berkas dari aplikasi. Jadi aplikasi ini sangat efektif, dimana akurasi dan kondisi berkas dicantumkan dengan detail, memudahkan pencarian posisi berkas yang diproses, hanya saja ada kendala ketika terjadi listrik padam dan atau jaringan tidak bagus dan atau kesalahan penginputan data, maka aplikasi *online* ini tidak bisa dikerjakan.[[62]](#footnote-62)

# BAB IV EFEKTIVITAS KEMANFAATAN HUKUM BAGI MASYARAKAT ATAS PEMETAAN PARTISIPATIF PELAYANAN PERTANAHAN PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

## A. Permasalahan Yang Sering Terjadi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Di Kota Medan

Tugas Kantor Pertanahan Kota Medan telah diatur sedemikian rupa, akan tetapi kesemuanya tidak berjalan sebagaimana mestinya. Namun dalam hal ini pelayanan yang dilakukan terdapat berbagai macam permasalahan yang menyebabkan pelaksanaan pelayanan publik atas tanah ini selesai tidak tepat pada waktu yang telah ditentukan dan membutuhkan waktu yang lebih lama dari yang sebenarnya. Hal inilah menimbulkan keresahan bagi masyarakat pemohon yang akan memohonkan suatu pendaftaran hak atas tanah yang dimohonkan.

Adapun permasalahan yang pada umumnya sering terjadi dan dihadapi oleh pegawai Kantor Pertanahan Kota Medan dalam proses pelayanan publik ini antara lain :[[63]](#footnote-63)

1. Dalam mendaftarkan tanah ke Kantor Pertanahan, berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut tidak lengkap atau kurang lengkap. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftran tanah tersebut, yaitu :

a) KTP

65

1. PBB
2. Alas Hak

Apabila salah satu syarat tidak memenuhi atau kurang lengkap maka penerbitan hak atas tanah tersebut tidak akan dikeluarkan oleh pihak Kantor Pertanahan. Misalnya foto copy KTP yang sudah tidak berlaku lagi ataupun belum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang tidak akan diterima oleh pihak Kantor Pertanahan. Berkas yang kurang lengkap inilah yang nantinya dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu. Hal ini akan memperpanjang waktu pendaftaran peralihannya sehingga berkesan pelaksanaanya sangat lambat.

2. Dalam Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam pasal 19 menyatakan : untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftran tersebut meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dimana dalam hal ini yang sering menjadi permasalahannya yaitu dalam proses pengukuran batas – batas tanah di lapangan. Pada saat mengukur batas tanah yang akan dilaksanakan pendaftaran peralihannya tersebut ternyata dalam keadaan bersengketa dengan orang lain. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Medanakan memberhentikanproses pengukuran karena tanah tersebut belum dikuasai penuh oleh pihak pemohon.

3. Dalam Sertifikat Ganda

Masalah yang terjadi disini adalah ketika terjadinya penandatangan surat pengukuran tanah tidak adanya saksi dari pihak pemohon sehingga sering terjadinya tanda tangan fiktif oleh pihak Kantor Pertanahan. Maka dari itu terjadilah penerbitan lebih dari satu sertifikat pada objek tanah yang sama. Ini bisa jadi karena sertifikat yang lebih dahulu bisa memiliki dasar hukum yang tidak kuat, sehingga bisa dikalahkan dalam persidangan. Atau bahkan bisa juga pihak Kantor Pertanahanyang tidak bertanggungjawab menjadi pihak yang salah karena menerbitkan sertifikat atas tanah yang sudah bersertifikat. Dimana tanah yang telah mempunyai sertifikat tersebut seharusnya dijaga atau dimanfaatkan sebagai agunan menambah modal usaha dan meningkatkan harga jual tanah. Karena walaupun sudah memiliki sertifikat yang sah dari Kantor Pertanahan itu tidak menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut, dan bukan merupakan tugas BPN untuk menjaga tanah itu, sehingga tanah itu seharusnya dijaga atau diusahakan bukan ditelantarkan yang menyebabkan hilangnya hak atas tanah tersebut.

4. Dalam Proses Pemberian Hak

Dimana dalam memeriksa permohonan ada kekurangan dalam pemberian Alas Haknya, yang kemudian kekurangan ini akandiumumkan oleh pihak Kantor Pertanahan melalui surat media massa (koran) dalam waktu kurang lebih 2 bulan. Tujuannya sendiri untuk menjamin kepastian hukum atas alas hak tersebut. Adapun yang termasuk jenis – jenis alas hak atas tanah , yaitu :

* 1. Surat Tanda Bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan

Swaparja

* 1. Akta Pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat atau Desa dengan disertai alas hak yang dialihkan
  2. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT ( pejabat pembuat Akta Tanah ) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah
  3. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang disertai alas hak yang dilelang
  4. Surat Penunjukkan atau Pemberian Bidang Tanah dari pemerintah

4. Dalam Pembagian Hak Waris

Dimana salah satu pewaris mengklaim haknya sebagian tetapi pihak yang lain tidak setuju atas keputusan tersebut. Padahal permohonan sudah sampai ketangan pihak Kantor Pertanahan. Dan pada akhirnya berkas permohonanan dikembalikan kepada pihak pewaris karena kurangnya kelengkapan berkas tersebut. Karena pihak Kantor Pertanahan tidak akan melanjutkan atau menolak menangani kasus yang bersengketa dan tidak melengkapi syarat syarat yang telah ditentukan.

## B. Faktor Pendukung dan Penghambat yang mempengaruhi Pelayanan Publik dalam Pendaftaran Tanah di Kota Medan

Pelayanan publik pada dasarnya memuaskan kebutuhan masyarakat yang diberikan oleh pemerintah, oleh karena itu Moenir berpendapat bahwa pemerintah dalam memberikan pelayanan publik terbaik kepada publik. Pelayanan yang diperoleh secara wajar tanpa gerutu, sindiran atau untaian kata lain semacam itu yang nadanya mengarah pada permintaan sesuatu, baik alasan untuk institusi pemerintah ataupun organisasi publik atau alasan untuk kesejahteraan. Misalnya apabila ingin mendapatkan pelayanan yang cepat maka unit kerja diberikan sesuatu sebagai imbalannya agar mendapatkan pelayanan yang sewajarnya, hal demikian sebenarnya ikut membantu penyimpangan secara tidak langsung.

Badan Pertanahan Nasional Kota Medan melalukan upaya pendukung dalam sistem administrasi sebagai berikut :[[64]](#footnote-64)

a. Upaya Penyuluhan Dan Sosialisasi Pendaftaran Tanah

Kantor pertanahan sebagai struktur pengelolaan admistrasi tanah telah membuat sosialisai dan penyuluhan kepada masyarakat tentang manfaat dilakukanya pendaftaran tanah. Pada dasarnya keuntungan yang diperoleh melalui pendaftaran tanah yaitu :

1. Memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya.
2. Mendorong atau meningkatkan penarikan pajak oleh Negara
3. Meningkatkan fungsi tanah sebagai jaminan kredit
4. Meningkatkan pengawasan pasar tanah
5. Melindungi tanah Negara
6. Mengurangi sengketa tanah
7. Memfasilitasi kegiatan rural land reform
8. Meningkatkan urban planning dan memajukan infrastruktur
9. Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang berkualitas
10. Dapat menyediakan data statistik tanah yang baik

Kegiatan penyuluhan dan sosialisasi dilaksanakan dengan mengumpulkan Kepala Desa-Kepala Desa dan Kelurahan dari satu kecamatan. Bertempat di Kantor Camat Kecamatan, pejabat dan staf pertanahan memberikan sosialisai hukum pendaftaran tanah kepada mereka. Kegiatan ini dilaksanakan di setiap kecamatan bahkan disetiap kabupaten. Materi yang disosialisasikan akan diteruskan oleh kepala desa dan kelurahan kepada warga masyarakat yang mereka pimpin.

Adapun faktor penghambat yang mempengaruhi pelayanan publik dalam pendaftaran tanah di kota medan adalah :[[65]](#footnote-65)

1. Prosedur perolehan sertipikat hak atas tanah yang selama ini diselenggarakan oleh pemerintah, dalam memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memberi jaminan kepastian hukum secara yuridis belum mencukupi. Selain itu juga ditemukan beberapa kelemahan penting lainnya, misalnya pada kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilapangan ternyata belum sepenuhnya mengikuti metode teknis yuridis kadasteral, akibatnya peta pendaftaran tanah, peta bidang surat ukur yang terbit kurang menjamin kepastian hukum secara yuridis terutama tentangng letakarah, bentuk dan luas bidang tanah yang diukur. Demikian pula penelitian data yuridis terhadap alat bukti alas hak atas tanah hanya dilaksanakan melalui pemeriksaan kebenaran formil tanpa diikuti dengan pemeriksaan kebenaran formil tanpa diikuti dengan pemeriksaan kebenaran materil, akibatnya surat keputusan hak atas tanah dan buku tanah yang diterbitkan kurang menjamin kepastian hukum secara yuridis. Dengan demikian ternyata bahwa negara belum memenuhi kebutuhan masyarakat dan memberi perlindungan hukum yang berkepastian hukum secara yuridis terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah.
2. Pengadaan lembaga dana pertanggungan hak atas tanah (*verzakeringsfounds*) yang dilaksanakan simultan dengan stelsel positif pendaftaran tanah ternyata belum diterapkan, walau berbagai negara sudah lama mengadopsinya dan terbukti mampu memberikan rasa keadilan secara materiil terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah. Faktual dengan stelsel negatif pendaftaran tanah tanpa batas dan tanpa penerapan tata ruang telah mengakibatkan hak atas tanah akan berpotensi hapus karena keputusan pengadilan atau karena untuk kepentingan umum (selain ganti rugi) atau karena tanahnya musnah akibat bencana alam tanpa santunan asuransi dari negera sehingga pemegang sertipikat hak atas tanah yang beritikad baik sekalipun juga ikut menderita kerugian. Dengan demikian ternyata bahwa negara belum memenuhi keinginan masyarakat dan memberi perlindungan hukum yang berkeadilan secara materiil terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah.
3. Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang santun lingkungan yang didahului advice planning kota/kabupaten diharapkan dapat memberi kemanfaatan secara preventif namun dalam prakteknya tidak terjadi. Umumnya penerbitan sertipikat hak atas tanah tidak didahului advice planning dari instansi berwenang sesuai master plan yang memperhatikan asas keserasian, keselarasan dan keseimbangan serta berkesinambungan. Tidak mengherankan banyak bidang tanah terdaftar yang berpotensi tergusur atau tanahnya musnah karena bencana alam, selain telah mengakibatkan tatanan kota kurang teratur, kurang asri dan kurang sehat, juga akan terjadi penolakan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi berwenang. Di sisi lain, ternyata lembaga pengawasan penggunaan hak atas tanah belum ada, padahal diperlukan untuk mengawasi penyalahgunaan tanah yang akan mengganggu lingkungan sosial masyarakat atau alam sekitarnya. Dengan demikian ternyata bahwa negara belum memenuhi harapan masyarakat dan memberikan perlindungan pemegang sertipikat hak atas tanah, lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya.

Jika hukum pertanahan dipahami sebagai suatu sistem norma, maka setiap peraturan perundangan dari yang paling tinggi sampai pada peraturan yang paling rendah (khususnya mengenai pendaftaran tanah) harus merupakan suatu jalinan sistem yang tidak bisa saling bertentangan satu sama lain. Proses pembentukan norma-norma itu dimulai dari yang paling tinggi sampai yang paling rendah, disebut sebagai konkretisasi.[[66]](#footnote-66) Namun dalam hal terjadi kendala dalam pelaksanaan berbasis *online* di Kantor Pertanahan, kendalanya adalah dalam teknis pelaksanaan (karena dalam peraturan perundang-undangan belum dibuat), pun demikian kendala tersebut cukup mempengaruhi proses pendaftaran tanah yang dikerjakan oleh PPAT.

Berdasarkan hal-hal yang dijelaskan dalam bab II dan bab III di atas, bahwa tidak bisa dipungkiri kelemahan dari sistem pengurusan *online* ini cukup menyita banyak aspek bagi PPAT sebagai mitra BPN. Suatu kebijakan ketika dikeluarkan tentu sudah dipikirkan supaya semaksimal mungkin memberikan kemudahan dan seminimal mungkin memberi kesulitan bagi yang berkepentingan. Kebijakan pertanahan diharapkan mampu menjawab kesulitan bagi penyelenggara dan juga bagi yang melaksanakan. Berbagai kendala yang didapati dalam praktik pelaksanaan pengurusan *online* ini disebabkan faktor internal dan eksternal. Faktor internal adalah dari sistem itu sendiri dalam kaitannya dengan BPN sebagai pihak yang mengeluarkan kebijakan, dan faktor eksternal adalah dari PPAT.

### 1. Faktor Internal

a. Sertipikat yang tidak terdeteksi dalam sistem

Ada beberapa sertipikat yang tidak terdeteksi dalam sistem, seperti hal nya sertipikat lama dan juga sertipikat yang tidak mempunyai NIB. Artinya adalah walaupun sertipikat sudah pernah dilakukan penggantian blanko, tetap saja ada yang belum masuk ke sistem dan harus dilakukan pengurusan manual supaya bisa terdaftar, dalam praktik ini disebut dengan cek *plotting*. Untuk cek *plotting* sertipikat harus mengeluarkan biaya meskipun dengan jumlah yang sedikit, tetapi itu tetap terasa karena dibebankan kepada pemegang hak. Padahal sertipikat tersebut adalah sertipikat yang dikeluarkan oleh BPN sendiri sebagai lembaga yang ditugaskan oleh pemerintah, dan masih bagus baik kondisi fisik maupun uraian di dalam sertipikat.[[67]](#footnote-67) Selain biaya, tentu waktu juga dibutuhkan untuk cek *plotting*. Dalam praktik di Kantor Pertanahan, waktu yang diperlukan untuk cek *plotting* bisa sampai satu minggu.[[68]](#footnote-68)

*Plotting* adalah upaya pengajuan BPN kepada pemohon baik individu ataupun atas nama Notaris/PPAT dengan tujuan memastikan kebenaran dari data sertifikat yang ditunjuk. Upaya *plotting* tersebut menggunakan GPS (*Global Positioning System*) untuk masuk ke dalam peta pendaftaran. Selanjutnya, hasil *plotting* akan menunjukkan apakah benar di lokasi ini terdapat lahan kepemilikan sesuai dengan sertifikat.

Pemerintah dalam mengeluarkannya harus dapat bertanggung jawab baik secara formal dari sertipikat tersebut apalagi secara materil, karena pemerintah lah yang mengeluarkannya. Bila pemerintah tidak menjamin sertipikat yang dikeluarkannya secara materil, sudah pasti fungsinya sebagai pengaman milik tidak terwujud. Bila tidak terwujud maka sebagai surat berharga juga tidak akan bernilai tinggi, yang tentunya akan tidak dapat digunakan sebagai benda ekonomi yang dimintai masyarakat.[[69]](#footnote-69)

Selain untuk cek *plotting*, sertipikat yang belum mempunyai NIB juga tidak bisa diproses dalam sistem, jadi harus dimintakan NIB ke Kantor Pertanahan. Dalam meminta NIB ini tentu akan membutuhkan waktu kurang lebih 2 (dua) minggu. NIB diperlukan untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya. NIB diberikan dengan tanda pengenal bidang tanah yang bersifat unik, sehingga dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud dengan bidang tanah lainnya. Selain untuk maksud-maksud tersebut diatas, NIB merupakan penghubung antara Peta Pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah. Dalam sistem komputerisasi pendaftaran tanah NIB yang unik diperlukan sebagai penghubung yang efisien antara data yang diperlukan dan sebagai akses informasi atas suatu bidang tanah.[[70]](#footnote-70)

b. Aplikasi Error dan atau Offline

Sistem online ini mulai berlaku di Kota Medan sejak Januari 2017, tetapi sampai saat ini masih sangat sering terjadi aplikasi *error*. Hal ini tentu akan memperlama proses pengurusan pertanahan di Kantor PPAT. Penginputan data memerlukan waktu yang tidak singkat, banyak berkas yang harus di-input. Selain berkas, kita juga harus mengatur perjanjian dengan Kantor Pertanahan untuk bisa mengantar berkas fisik ke Kantor Pertanahan. Jika lewat dari waktu yang dijanjikan, maka harus di-*input* ulang. Hal ini tentu membuat lama karena sering gagal *input* berkali-kali. Apalagi kalau berkas yang akan diantar ke Kantor Pertanahan ada beberapa berkas, waktu yang dibutuhkan sangat banyak, berbeda dengan waktu manual, meskipun berkas yang akan kita masukkan sangat banyak dalam waktu yang bersamaan, itu bisa langsung kita antar ke Kantor Pertanahan tanpa memikirkan lewat waktu perjanjian seperti dalam sistem online tersebut.

Pekerjaan PPAT di kantor sudah cukup banyak, jika ditambah dengan proses menginput data, tentu bukan mengefektifkan pekerjaan, sebaliknya menjadi 2 (dua) kali bekerja. Sistem online menjadi harus dipersiapkan dengan matang, sehingga ketika diberlakukan akan memberi kemudahan yang nyata bagi penikmat sistem tersebut, aplikasi error membuat pekerjaan terhenti, meskipun memang Kantor Pertanahan pada akhirnya mau menerima secara manual ketika terjadi sistem *error.*[[71]](#footnote-71)

c. Terbatasnya Jumlah Berkas yang Dapat Dimohonkan

Dalam berbasis *online* ini, jumlah berkas yang bisa dimohonkan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan sangat terbatas, karena keterbatasan waktu dalam penginputan berkas ke dalam sistem aplikasi. Sebagaimana yang dijelaskan di atas, bahwa sebelum mengantarkan berkas ke Kantor terlebih dahulu harus dilakukan penginputan data ke dalam sistem dari Kantor PPAT. Setelah penginputan data selesai, perjanjian untuk mengantar berkas ke Kantor Pertanahan juga harus di-*input* melalui sistem, jadi tentu memerlukan waktu yang banyak untuk menyelesaikannya.

Berbeda dengan sebelum *online*, dalam hal pengurusan manual, tidak ada keterbatasan berkas yang akan dimohonkan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan, karena dalam pelaksanaannya, tidak perlu ada persetujuan dari Kantor Pertanahan untuk mengantarkannya. Berapa banyak pun berkas permohonan pendaftaran yang akan didaftarkan PPAT, semua berkas tersebut bisa diterima di Kantor Pertanahan untuk diperiksa kelengkapannya.

d. Penerbitan SPS

Sebagai salah satu upaya peningkatan transparansi dan pencegahan korupsi dalam pelayanan publik, Badan Pertanahan Nasional RI mengembangkan Layanan Non-tunai. Layanan Non-tunai merupakan cara pembayaran biaya layanan pertanahan, sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun

2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, tidak dalam bentuk uang tunai yang diserahkan kepada petugas loket pembayaran, tetapi pembayaran dilakukan pada Bank Persepsi atau menggunakan kartu kredit/kartu debit. Inovasi layanan ini dicetuskan mengingat besarnya jumlah uang pembayaran sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang diterima Kantor Pertanahan setiap harinya, sehingga menimbulkan potensi terjadinya korupsi, kejahatan perampokan/ pencurian mengingat bendahara harus menyetorkan PNBP ke Bank Persepsi maupun beredarnya uang palsu jika pembayaran dilakukan secara tunai.[[72]](#footnote-72)

Pembayaran non-tunai dapat mencegah terjadinya hal-hal tersebut disamping manfaat lainnya seperti transaksi aman, mudah dan cepat, transaksi terkontrol, mengurangi waktu penghitungan dan salah penghitungan saat transaksi. Pembayaran non-tunai dilaksanakan bekerjasama dengan perbankan, dalam berbagai bentuk antara lain :

1. Bank Persepsi, tersedianya kantor cabang/kas Bank di Kantor Pertanahan;
2. Electronik Data Capture (EDC), tersedianya perangkat EDC di Loket Pembayaran;
3. Mobile Bank, tersedianya mobile bank sebagai bank persepsi di Kantor Pertanahan.

Hal ini tentu peningkatan yang sangat baik demi transparansi dalam pengurusan pertanahan. Hanya saja dalam sistem *online*, untuk mendapatlan SPS pembayaran PNBP, tetap harus menunggu validasi berkas di Kantor Pertanahan. Alangkah lebih baik jika dalam sistem PPAT *online* ini bisa dicetak sendiri SPS nya di kantor PPAT untuk langsung dibayarkan, sehingga tidak bolak-balik ke Kantor Pertanahan untuk memberikan bukti setor PNBP.[[73]](#footnote-73)

### 2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal yang membuat adanya kendala dalam penggunaan Aplikasi Layanan *Online* adalah dari PPAT. Adanya fasilitas yang kurang memadai yang tersedia di Kantor PPAT seperti penyediaan jaringan internet. Sementara dalam penginputan data melalui Aplikasi Layanan *Online* Kantor Pertanahan tentu memerlukan jaringan internet yang kuat berhubung banyak berkas yang harus di-*input*. Keterbatasan jaringan internet yang membuat penginputan berkas gagal membuat penumpukan berkas terjadi di Kantor PPAT, dan hal ini tentu menambah jangka waktu selesai pengurusan karena belum bisa didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Selain terkait penyediaan jaringan internet, terdapat juga kendala dalam pengoperasian Aplikasi Layanan *Online* Kantor Pertanahan. Beberapa narasumber yang diwawancarai mengatakan bahwa penyajian menu dalam aplikasi tidak sederhana sehingga sulit untuk dipahami pengguna (dalam hal ini Pegawai PPAT). Akibatnya adalah terkadang terjadi kesalahan dalam penginputan berkas. Hal tersebut tentu membuat penginputan berkas harus diulangi berkali-kali.

## C. Upaya Yang Dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Untuk Meningkatkan Kualitas Pelayanan Publik Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Medan

Dalam pelaksanaan UUPA penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan kewajiban Pemerintah, namun melihat kecenderungan daerah dan kondisi sebagian besar rakyat Indonesia berada pada level masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak mampu untuk membiayai pensertifikatan tanah, jika tidak mampu digantikan peranannya oleh Pemerintah Daerah, penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematik/massal disinyalir memberatkan masyarakat dan menghambat terwujudnya tertib administrasi pertanahan.Pada umumnya yang menjadi kelemahan pelaksanaan pendaftaran tanah adalah jenis kegiatan menejemen dokumentasi pertanahan (*land records management*) dan pengkuran pemetaan.Adapun upaya untuk meminimalisir terjadinya hambatan-hambatan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan adalah:[[74]](#footnote-74)

1. Usaha Pemerintah dalam rangka pemberian sertifikat kepada masyarakat.

Pemerintah menyadari bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah memerlukan:

* 1. Biaya
  2. Tenaga terampil
  3. Peralatan khusus, seperti alat ukur Terestris.

Sehubungan dengan terbatasnya biaya, dan tenaga, dan peralatan maka pendaftaran tanah dilakukan bertahap dengan memprioritaskan daerah mana yang harus dilakukan. Sejak Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah diadakan pengukuran desa demi desa (termasuk daerah persawahan dimaksudkan untuk mempercepat proses pensertifikatan dengan biaya ringan), dalam rangka menunjang program pembangunan di daerah proyek ini diharapkan melayani pensertifikatan bagi masyarakat.

Adapun upaya untuk meminimalisir hambatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Medan yakni:

* 1. Berupaya untuk memberantas calo
  2. Perlu adanya peningkatan peralatan yang berkwalitas dan kuantitas sehingga dapat dipergunakan dengan baik
  3. Peningkatan SDM yang berkwalitas artinya ikut serta dalam mengikuti secara khusus dalam program Diploma 1 atau setingkat

Sarjana dalam pemetaan dan pengukuran kadasteral

* 1. Mengusahakan biaya

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN maka tarif pendaftaran tanah didasarkan pada 2 (dua) kewenangan BPN, hal ini sesuai dengan Surat Keputusan Kepala BPN Provinsi Sumatera Utara Nomor 602.222/81/2004 tanggal 20 Januari 2004 yakni:

* 1. Penetapan biaya dan waktu pelayanan pengukuran dan pemetaan di Kantor Wilayah Provinsi.
  2. Penetapan biaya dan waktu pelayanan dan penetapan di Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kota.

Besarnya biaya pendaftaran tanah yang didasarkan kepada kewenangan BPN itu sendiri telah menimbulkan persoalan khususnya masyarakat yakni tentang bagaimana suatu tanah termasuk wilayah Provinsi atau termasuk wilayah Kabupaten/Kota, sedangkan selisih jumlah besarnya penetapan biaya dan waktu pelayanan pengukuran dan pemetaan di Kantor BPN adalah cukup besar, artinya hal ini berkaitan dengan luasnya areal tanah yang akan dipetakan.

1. Pelaksanaan penerbitan sertifikat biaya ringan bagi masyarakat tidak mampu.

Dalam keadaan atau kondisi masyarakat tertentu segala pembiayaan yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah dalam UUPA bagi rakyat yang tidak mampu di bebaskan dari pembayaran biaya-biaya. Artinya bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah benar-benar berpihak kepada rasa keadilan dan kemanusiaan terutama masyarakat ekonomi lemah. Hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUPA dengan “menjamin perlindungan kepentingan golongan ekonomi lemah”.

Dalam penyelenggaraan kesatuan hukum UUPA tidak semata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadan masyarakat dan keperluan hukum dari golongan masyarakat. Perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya dalam perbedaan dalam keperluan hukum rakyat Kota dan rakyat Pedesaan, rakyat ekonomi kuat dan rakyat ekonomi lemah, bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonominya lemah.

Pendaftaran tanah harus benar-benar memperhatikan kepentingan masyarakat ekonomi lemah agar nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan sosial yang terkandung dalam Pancasila dapat terlaksana dengan baik untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Hal ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Maksud dan tujuan pendaftaran tanah ini, agar usaha Pemerintah dengan menyediakan peta-peta pendaftaran tanah melalui anggaran pembangunan tidak sia-sia. Dalam penjelasan UUPA mengenai pendaftaran tanah ini, dikatakan bahwa apabila pendaftaran tanah ini tidak diwajibkan maka sia-sia lah usaha pemerintah yakni pembiayaan yang tidak sedikit (mendidik tenaga-tenaga terampil serta peralatan yang mahal. Dalam melaksanakan tertib hukum pertanahan kiranya sudah tiba waktunya untuk melaksanakan wajib daftar bagi para pemilik tanah dilaksanakan secara bertahap serta mengingat situasi dan kondisi wilayah setempat.

Dalam penggiatan pendaftaran tanah ini, maka biaya sertifikat tidak lagi didasarkan pada luasnya persil melainkan didasarkan pada arti pendaftaran itu sendiri, artinya yang penting adalah didaftarkannya tanah-tanah itu dengan meratakan biaya pendaftaran tanah itu bagi seluruh pemilik tanah. Mengingat bahwa wajib daftar bagi para pemilik tanah masih dalam rencana dengan mengingat faktor-faktor sosial, politik dan ekonomi maka sementara waktu ini penggiatan pendaftaran tanah sesuai Permendagri Nomor 16 Tahun 1975 itu untuk daerah-daerah atau wilayah persiapan yang telah lengkap sarananya, kiranya sudah cukup memadai. Biaya-biaya tersebut akan jauh lebih ringan dan dapat dijangkau oleh masyarakat.

Biaya pendaftaran tanah untuk pertama kali, biaya peralihan hak dan sebagainya akan ditentukan dengan biaya-biaya yang sudah tetap dan tidak lagi dalam bentuk persentase berdasarkan harga dan luas tanah.Yang diutamakan adanya pendaftaran tanah yang dimengerti oleh masyarakat diresapi manfaatnya dan bukan sebagai pemberi penghasilan bagi Negara dalam arti komersil, hanya memikirkan pemasukan keuangan atau pendapatan Negara. Anggapan demikian harus dihilangkan karena merupakan salah satu faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah dengan cara memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat berkenaan dengan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan baik melaluimasmedia sehingga masyarakat akhirnya benar-benar mengerti betapa pentingnya pendaftaran tanah itu dalam segala hal.

Disamping itu tenaga teknis dan peralatan juga perlu ditingkatkan, karenanya perlu penambahan tenaga ahli dan peralatan yang lebih mutakhir agar dapat menanggulangi keterlambatan dalam hal pengukuran, pemetaan serta penyimpanan data yang selama ini dilakukan secara manual, dengan demikian dapat ditingkatkan jumlah pendaftaran tanah setiap tahun untuk mengejar ketinggalan selama ini, dimana Indonesia telah 64 tahun merdeka namun baru 31 % wilayah Negara yang terdaftar.

Selain upaya dia atas, Kantor Pertanahan Kota Medan juga dalam mengatasi kendala yang timbultelah membuat suatu aturan efektif dan seefisien mungkin diberlakukan baik secara internal dan eksternal yaitu :[[75]](#footnote-75)

1. Secara internal Kantor Pertanahan Kota Medan berupaya semaksimal mungkin untuk memperbaiki sistem agar ketika terjadi suatu permasalahan yang timbul dalam pertanahan yang akan mungkin memerlukan suatu bukti, pihak Kantor Pertanahan dapat mencari dan menemukannya secara sistematis dan cepat untuk memuaskan pihakpihak terkait yang ingin mendapatkan penjelasan tersebut dan pihak Kantor Pertanahan Kota Medan selalu membuat suatu diklat bagi pihakpihaknya untuk mencapai suatu keprofesionalan dan rasa tanggung jawab yang tinggi dalam bekerja agar prinsip tranparansi ini berjalan sebagaimana mestinya.
2. Secara eksternal pihak Kantor Pertanahan memberikan pengertian pengertian kepada pihak-pihak yang ingin melihat dan mengetahui warkah (buku tanah ) mengenai data fisik/yuridis yang diperlukan sesuai dengan peraturan serta perundang-undangan yang berlaku sebagaimana mestinya dan menjelaskan kepada pihak yang tidak dapat menerima, bahwa hal tersebut dapat diperlihatkan didepan pengadilan apabla obyek tanah tersebut tersangkut dalam suatu permasalahan atau perkara dan dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Kota Medan menyarankan agar sipemilik langsung datang dan menerima segala penjelasan yang diberikan.

# BAB V PENUTUP

## A. Kesimpulan

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan instansi vertikal, sebagai unit vertikal yang menyelenggarakan pelayanan bidang pertanahan. Unit layanan vertikal adalah unit layanan yang berada di bawah kementerian/lembaga pusat tetapi memiliki layanan sampai di tingkat daerah.Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, kelompok pelayanan pertanahan ini terdiri dari : Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Pencatatan dan Informasi Pertanahan, Pengukuran Bidang Tanah, Pengaturan dan Penataan Pertanahan, Pengelolaan Pengaduan Terhadap suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional,

1. Sistem Administrasi Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan melalui jalur yang benar yaitu melalui prosedur yang dibuat oleh instansi ke Agrarian. Dalam PP No. 24 tahun 1997 ini mengatur sejumlah tanah yang selama ini di ragukan tentang bukti ke absahannya maupun prosesnya dan bukti haknya telah di pertegas sebagai tanah yang dapat di konversi menjadi hak-hak menurut UUPA dengan berkembangnya suatu pranata hukum “Ajudikasi” yang di atur dalam pasal 24 dst dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dari ketentuan Peraturan Pemerintah ini ada beberapa hal lain yang menjadi objek konversi ataupun bukti-bukti yang dapat diteruskan untuk dipergunakan dalam pengurusan sertifikat tanah.Dalam pelaksanaannya jenis pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, antara lain: Penegasan Hak, Pengakuan Hak, Pemberian Hak.

87

1. Adapun permasalahan yang pada umumnya sering terjadi dan dihadapi oleh pegawai Kantor Pertanahan Kota Medan dalam proses pemetaan partisipatif ini antara lain : Dalam mendaftarkan tanah ke Kantor Pertanahan, Dalam Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Dalam Sertifikat Ganda, Dalam Proses Pemberian Hak, Dalam Pembagian Hak Waris. Adapun upaya untuk meminimalisir hambatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Medan yakni: Berupaya untuk memberantas calo, Perlu adanya peningkatan peralatan yang berkwalitas dan kuantitas sehingga dapat dipergunakan dengan baik, Peningkatan SDM yang berkwalitas artinya ikut serta dalam mengikuti secara khusus dalam program Diploma 1 atau setingkat Sarjana dalam pemetaan dan pengukuran kadasteral, Mengusahakan biaya.

## B. Saran

1. BPN seharusnya meningkatkan profesionalismenya dibidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah dengan jalan meningkatkan kualitas SDM. Peralatan–peralatan yang modern dalam melakukan pengukuran, pemetaan dan penyimpanan data perlu diadakan agar pendaftaran tanah dapat terlaksana sesuai dengan waktu, sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah tidak berjalan ditempat. Pemerintah mengupayakan biaya yang serendah-rendahnya agar masyarakat berminat untuk mendaftarkan tanahnya.
2. Untuk suatu kemajuan dalam sistem dan tata cara kerja dilingkungan Kantor Pertanahan perlu diterapkan suatu aturan-aturan yang tegas dan akurat sehingga pelaksanaan prinsip transparansi dan keterbukaan antara Kantor Pertanahan dan masyarakat dapat berjalan seefisien mungkin dan pihak Kantor Pertanahan dapat menjelaskan dan memberikan informasi yang cepat, tepat dan akurat dengan biaya yang terjangkau oleh masyarakat.
3. Dan untuk suatu keharmonisan baik secara internal maupun eksternal maupun terhadap masyarakat, perlu dibuat suatu kebijakan-kebijakan yang prinsipnya dapat memuaskan semua pihak tanpa harus mengandalkan suatu jabatan atau golongan yang ada, sehingga kesemuanya itu dapat membuat terealisasinya pelaksanaan prinsip transparansi dan keterbukaan dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA**

**A. Buku**

Abdul Kadir, Terra Ch. Triwahyuni, *Pengenalan Teknologi Informasi*, Yogyakarta, 2003

Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah danPendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Agung Kurniawan, *Transformasi Pelayanan Publik*, Pembaruan, Yogyakarta, 2005

Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas*, Jakarta : Djambatan, 2007

Budi Winarmo, *Kebijakan Publik, Teori dan Proses*, Cetakan Kedua, Yogyakarta: Medpress, 2008

C.G. Howard & R. S. Mumners, *Law, Its Nature and Limits*, 1965, Page 46-47

Chadidjah Dalimunthe. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*. Medan: USU Press, 2000

Dominikus Rato*, Filsafat Hukum Mencari: memahami dan memahami hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010

Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2012

Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994

H. Hariyoso, S, *Pembaharuan Birokrasi dan Kebijakan Publik*, Jakarta: Peradaban, 2002

Husni Thamrin, *Hukum Pelayanan Publik*, Yogyakarta : Aswaja Presindo, 2000

Husni Thamrin. *Hukum Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Aswaja Presindo, 2013

I.B. Wyasa Putra, *Hukum sebagai suatu sistem*, Bandung: Remadja Rosdakarya, 2007

I.B. Wyasa Putra.. *Hukum sebagai suatu sistem*. Bandung: Remadja Rosdakarya, 2003

June & Ron Katz, Konsep Jeremy Bentham dan Konsep John Rawls tentang Keadilan, majalah Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Amannagappa, Juli-Agustus 1992,

Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Jakarta: Nuansa, 2009

Lantip Dian Prasojo, Riyanto, *Teknologi Informasi Pendidikan*, Gava Media, Yogyakarta, 2011.

Miftah Thona, *Perspektif Perilaku Birokrasi*, Jakarta: ,P.T Raja Grafindo Persada, 2002

Moenir, *Manajemen Pelayanan Umum Indonesi, .* Jakarta: Bumi Aksara, 2002

Mohtar Mas’oed, *Politik, Birokrasi dan Pembangunan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003

Muhammad Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, hal. . 197-198

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Yogyakarya: Pustaka Pelajar, 2010

Nisjar S. Karhi, *Beberapa Catatan tentang Good Governance*, *Jurnal Administrasi Pembangunan*, Vol 1. Nomor 2, 1991

Pamudji, *Profesionalisme Aparatur Negara dalam Meningkatkan Pelayanan dan Perilaku Politik Publik*, Jakarta: Widya Praja, , 2004

Ridwan, Juniarso & Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Aministrasi Negara dan Kebijakan Publik*, Nuansa Cendekia, Bandung, 2010

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Indeks, 2007

Sinambela. *Reformasi Pelayanan Publik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2006

Sirajuddin. *Hukum Pelayanan Publik*. Malang: Setara Press, 2012

Soejono Soekanto, Penegakkan Hukum, Jakarta; Binacipta, 1983

Soetandyo Wignyosoebroto. *Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2005

Sulistiyani, Ambar Teguh, dkk. *Memahami Good Governance dalam Perspektif Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta: Gava Media, 2011

Uar, Aty, “*Pengaruh Pelaksanaan Prinsip-Prinsip Good Governance Terhadap Kinerja Pelayanan Publik Pada Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kota Ambon*,” Jurnal Ilmu Pemerintahan, 6(1): 1-11, April 2016, hal. . 2

Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* . Jakarta: Indeks. 2005

Wahyudi Kumorotomo, *Etika Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009

Zaenuddin Ali, *Hukum Islam*, Bandung: Sinar Grafika, 2017

**B. Undang-Undang**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor Undang-Undang Nomor 12 tahun 2008,

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),

**C. Internet**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Badan Pertanahan Nasional), *Layanan NonTunai* http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Inovasi/Layanan-Non-Tunai, diakses tanggal 13 April 20222, pukul 12.13 WIB.

*Pertanahan* http://www.bpn.go.id/publikasi/inovasi,diakses tanggal 11 Maret 2022, pukul 13.10 WIB

1. Sinambela. *Reformasi Pelayanan Publik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2006. hal. 45. [↑](#footnote-ref-1)
2. Soetandyo Wignyosoebroto. *Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2005. hal. 231 [↑](#footnote-ref-2)
3. Sirajuddin. *Hukum Pelayanan Publik*. Malang: Setara Press, 2012. hal. 5 [↑](#footnote-ref-3)
4. Zaenuddin Ali, *Hukum Islam*, Bandung: Sinar Grafika, 2017, hal. 46 [↑](#footnote-ref-4)
5. Achmad Ali., *op.cit*.,hal 272 [↑](#footnote-ref-5)
6. Soejono Soekanto, *Penegakkan Hukum*, Jakarta: Binacipta, 1983. hal 42 [↑](#footnote-ref-6)
7. Sinambela. *Reformasi Pelayanan Publik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2006. hal. 45. [↑](#footnote-ref-7)
8. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas*, Jakarta : Djambatan, 2007, hal. .72 [↑](#footnote-ref-8)
9. Dominikus Rato*, Filsafat Hukum Mencari: memahami dan memahami hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010, hal 59 [↑](#footnote-ref-9)
10. <https://id.wikipedia.org/wiki/Masyarakat>, diakses pada tanggal 22 Maret 2022 [↑](#footnote-ref-10)
11. Peraturan Presiden Republik IndonesiaNo. 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional [↑](#footnote-ref-11)
12. Sirajuddin. *Hukum Pelayanan Publik*. Malang: Setara Press, 2012. hal. 5 [↑](#footnote-ref-12)
13. Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Yogyakarya: Pustaka Pelajar, 2010, hal.280 [↑](#footnote-ref-13)
14. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988, hal. 11. [↑](#footnote-ref-14)
15. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Indeks, 2007. hal. 18 [↑](#footnote-ref-15)
16. I.B. Wyasa Putra, *Hukum sebagai suatu sistem*, Bandung: Remadja Rosdakarya, 2007, hal. 72. [↑](#footnote-ref-16)
17. Ridwan, Juniarso & Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Aministrasi Negara dan Kebijakan Publik*, Nuansa Cendekia, Bandung, 2010, hal 19. [↑](#footnote-ref-17)
18. Agung Kurniawan, *Transformasi Pelayanan Publik*, Pembaruan, Yogyakarta, 2005. hal. 7. [↑](#footnote-ref-18)
19. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik, Pasal 1 angka 1 dan 2 [↑](#footnote-ref-19)
20. *Ibid*, Pasal 4 [↑](#footnote-ref-20)
21. Pamudji, *Profesionalisme Aparatur Negara dalam Meningkatkan Pelayanan dan Perilaku Politik Publik*, Jakarta: Widya Praja, 2004, hal.21-22. [↑](#footnote-ref-21)
22. Husni Thamrin, *Hukum Pelayanan Publik*, Yogyakarta : Aswaja Presindo, 2000, hal.17 [↑](#footnote-ref-22)
23. Uar, Aty, “*Pengaruh Pelaksanaan Prinsip-Prinsip Good Governance Terhadap Kinerja Pelayanan Publik Pada Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kota Ambon*,” *Jurnal Ilmu Pemerintahan,* 6(1): 1-11, April 2016, hal. 2 [↑](#footnote-ref-23)
24. Sulistiyani, Ambar Teguh, dkk. *Memahami Good Governance dalam Perspektif Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta: Gava Media, 2011, hal. 59 [↑](#footnote-ref-24)
25. Pasal 1 angka 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik [↑](#footnote-ref-25)
26. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik [↑](#footnote-ref-26)
27. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik [↑](#footnote-ref-27)
28. Hasil wawancara dengan Rida, Pegawai Kantor Notaris PPAT IKA AZNIGA LOKMAN, SH yang beralamat di Jalan Brigadir Jenderal Katamso Nomor 52 tanggal 12 April 2022 [↑](#footnote-ref-28)
29. Budi Winarmo, *Kebijakan Publik, Teori dan Proses*, Cetakan Kedua, Yogyakarta: Medpress, 2008, hal. 42. [↑](#footnote-ref-29)
30. Mohtar Mas’oed, *Politik, Birokrasi dan Pembangunan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003, hal. 68 [↑](#footnote-ref-30)
31. Wahyudi Kumorotomo, *Etika Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hal. 374 [↑](#footnote-ref-31)
32. Budi Winaryo., *op.cit*., hal. 42 [↑](#footnote-ref-32)
33. Widhi Handoko,*op.cit*.,hal. 67 [↑](#footnote-ref-33)
34. Widhi Handoko, *op.cit.,* hal. 161 [↑](#footnote-ref-34)
35. Peter Blau dan Marshml W Meyer, *Birokrasi Dalam Masyarakat Moder*n, Jakarta, Universitas Indonesia, 1997, hal. 3. [↑](#footnote-ref-35)
36. Miftah Thona, *Perspektif Perilaku Birokrasi*, Jakarta: P.T Raja Grafindo Persada, 2002, hal. 2 [↑](#footnote-ref-36)
37. H. Hariyoso, S, *Pembaharuan Birokrasi dan Kebijakan Publik*, Jakarta: Peradaban, 2002, hal. 51 [↑](#footnote-ref-37)
38. Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat. *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Jakarta: Nuansa, 2009. hal 113 [↑](#footnote-ref-38)
39. I.B. Wyasa Putra. *Hukum sebagai suatu sistem*. Bandung: Remadja Rosdakarya, 2003. hal 72 [↑](#footnote-ref-39)
40. Husni Thamrin. *Hukum Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Aswaja Presindo, 2013. hal 17 [↑](#footnote-ref-40)
41. Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* . Jakarta: Indeks, hal 249 [↑](#footnote-ref-41)
42. Adrian Sutedi. 2004. *Peralihan Hak Atas Tanah danPendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, hal 114 [↑](#footnote-ref-42)
43. *Op.Cit*, Adrian Sutedi, hal 109 [↑](#footnote-ref-43)
44. Chadidjah Dalimunthe. 2000. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*. Medan: USU Press, hal 132 [↑](#footnote-ref-44)
45. Adrian Sutedi. *Op.,Cit*, hal 109 [↑](#footnote-ref-45)
46. Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Jakarta: Nuansa, 2009, hal. 113. [↑](#footnote-ref-46)
47. Moenir, *Manajemen Pelayanan Umum Indonesi.* Jakarta: Bumi Aksara, 2002, hal.67 [↑](#footnote-ref-47)
48. Nisjar S. Karhi, *Beberapa Catatan tentang Good Governance*, *Jurnal Administrasi Pembangunan*, Vol 1. Nomor 2, 1991, hal. 119 [↑](#footnote-ref-48)
49. Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Jakarta: Nuansa, 2009, hal. 113. [↑](#footnote-ref-49)
50. Moenir, *Manajemen Pelayanan Umum Indonesi, .* Jakarta: Bumi Aksara, 2002, hal.67 [↑](#footnote-ref-50)
51. Nisjar S. Karhi, *Beberapa Catatan tentang Good Governance*, *Jurnal Administrasi Pembangunan*, Vol 1. Nomor 2, 1991, hal. 119 [↑](#footnote-ref-51)
52. Urip Santoso., o*p.cit.* hal. 367 [↑](#footnote-ref-52)
53. Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 2 [↑](#footnote-ref-53)
54. *Ibid.,* [↑](#footnote-ref-54)
55. Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993, hal. 23 [↑](#footnote-ref-55)
56. A.P. Parlindungan., o*p.cit,* hal. 178 [↑](#footnote-ref-56)
57. Hasil wawancara dengan LINCE HUTAHEAN, Notaris/PPAT yang berlamat di Jalan Cik Di Tiro Nomor 96 pada tanggal 9 Maret 2022, pukul 12. 00 WIB [↑](#footnote-ref-57)
58. Hasil wawancara dengan Wanda Lucia, SH, MKn, Notaris/PPAT yang beralamat di Jalan Iskandar Muda Nomor 153/22 A pada tanggal 10 Maret 2022, pukul 12.00 WIB [↑](#footnote-ref-58)
59. Data jumlah Permohonan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah tahun 2021 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 6 Februari 2022. [↑](#footnote-ref-59)
60. Achmad Ali., *op.cit*.,hal 272 [↑](#footnote-ref-60)
61. June & Ron Katz, Konsep Jeremy Bentham dan Konsep John Rawls tentang Keadilan, majalah Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Amannagappa, Juli-Agustus 1992, hal. 15 dalam Achmad Ali, *op.cit*.,hal. . 274 [↑](#footnote-ref-61)
62. Hasil Wawancara dengan Lidia, Staf Administrasi Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 11 Maret 2022, pukul 15.30 WIB. [↑](#footnote-ref-62)
63. Hasil wawancara dengan Ibu Inneke Tania Rasyid, SH, MH selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah di kantor BPN Medan pada tanggal 21 Maret 2022 [↑](#footnote-ref-63)
64. Hasil wawancara dengan Ibu Inneke Tania Rasyid, SH, MH selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah di kantor BPN Medan pada tanggal 21 Maret 2022 [↑](#footnote-ref-64)
65. Hasil wawancara dengan Ibu Inneke Tania Rasyid, SH, MH selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah di kantor BPN Medan pada tanggal 21 Maret 2022 [↑](#footnote-ref-65)
66. Widhi Handoko, *op.cit*.,hal. . 37 [↑](#footnote-ref-66)
67. Hasil wawancara dengan LINCE HUTAHEAN, SH., Notaris/PPAT di Kota Medan yang beralamat di Jalan Cik Di Tiro Nomor, pada tanggal 09 April 20222 pukul 12.00 WIB [↑](#footnote-ref-67)
68. Hasil wawancara dengan KRISTINA SIAHAAN, SH, MKn, Pegawai Kantor Notaris/PPAT WANDA LUCIA, SH, MKn, yang berlamat di Jalan Iskandar Muda Nomor 153/22 A, pada tanggal 11 Juni 2017 pukul 11.00 WIB [↑](#footnote-ref-68)
69. Muhammad Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV.

    Mandar Maju, Bandung, 2010, hal. . 197-198 [↑](#footnote-ref-69)
70. https://akoerday.wordpress.com/2013/05/08/tentang-nomor-identifikasi-bidang-nibdalam-sertifikat/, diakses tanggal 13 April 20222, Pukul 11.05 WIB. [↑](#footnote-ref-70)
71. Hasil Wawancara dengan Juniar Tobing, Pegawai Kantor Notaris/PPAT JULIANITA PERANGIN-ANGIN, yang beralamat di Jalan A.H. Nasution Nomor 777 pada hari Selasa, tanggal 10 April 20222, Pukul 16.30 WIB. [↑](#footnote-ref-71)
72. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Badan Pertanahan Nasional), *Layanan NonTunai* http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Inovasi/Layanan-Non-Tunai, diakses tanggal 13 April 20222, pukul 12.13 WIB. [↑](#footnote-ref-72)
73. Hasil Wawancara dengan Jusuf, Pegawai Kantor Notaris LINCE HUTAHEAN, SH, Notaris/PPAT di Jalan Cik Ditiro Nomor 96 pada tanggal 9 April 20222, pukul 12.00 WIB. [↑](#footnote-ref-73)
74. Hasil wawancara dengan Ibu Inneke Tania Rasyid, SH, MH selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah di kantor BPN Medan pada tanggal 21 Maret 2022 [↑](#footnote-ref-74)
75. Hasil wawancara dengan Ibu Inneke Tania Rasyid, SH, MH selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah di kantor BPN Medan pada tanggal 21 Maret 2022 [↑](#footnote-ref-75)