

**PROSEDUR PELAYANAN ADMINISTRASI
DALAM PEMBUATAN SERTIPIKAT TANAH
PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI
KOTA SAMARINDA**

Rafida Dewi Muslimah

**eJournal Ilmu Administrasi Negara
Volume 3 , Nomor 2 , 2014**

HALAMAN PERSETUJUAN PENERBITAN ARTIKEL EJOURNAL

Artikel eJournal dengan identitas sebagai berikut:

Judul : **Prosedur Pelayanan Administrasi Dalam Pembuatan Sertipikat Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Samarinda**

Pengarang : Rafida Dewi Muslimah

NIM : 1002015150

Program Studi : Ilmu Administrasi Negara

Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mulawarman

telah diperiksa dan disetujui untuk dionlinekan di eJournal Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fisip Unmul.

Samarinda, 8 April 2014

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Prof. Dr. Hj. Aji Ratna Kusuma, M.Si
NIP. 19590308 198403 2 001

Dr. Anthonuis Margono, M.Si
NIP. 19561202 198130 1 001

Bagian di bawah ini

DIISI OLEH PROGRAM STUDI

Identitas terbitan untuk artikel di atas

Nama Terbitan : eJournal Administrasi Negara	KETUA PROGRAM STUDI ADMINISTRASI NEGARA <u>Drs. M.Z. Arifin, M.Si</u> NIP. 19570606 198203 1 001
Volume : 3	
Nomor : 2	
Tahun : 2014	
Halaman : 542 – 555 (Ganjil)	

PROSEDUR PELAYANAN ADMINISTRASI DALAM PEMBUATAN SERTIPIKAT TANAH PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KOTA SAMARINDA

Rafida Dewi Muslimah¹

Abstrak

Prosedur Pelayanan Administrasi Dalam Pembuatan Sertipikat Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Samarinda ialah merupakan tahapan yang dilakukan dari pemenuhan persyaratan hingga masyarakat memperoleh legalitas hak kepemilikan atas tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pelayanan administrasi dalam pembuatan sertipikat tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda serta mengetahui faktor penghambat dalam prosedur pembuatan sertipikat tanah yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda.

Dari hasil penelitian didapat bahwa prosedur pelayanan administrasi dalam pembuatan sertipikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Samarinda sudah berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku namun masih ada juga masyarakat yang belum mengetahui dengan jelas tentang aturan tersebut serta kurangnya kesadaran masyarakat terkait dengan mekanisme pembuatan sertipikat yang benar juga menjadi penghambat proses pelayanan tersebut.

Kata Kunci : *Prosedur, Pelayanan Publik, Administrasi, Pertanahan, Pendaftaran Tanah.*

Pendahuluan

Dilandasi oleh amanat yang terkandung dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sebagai kelanjutannya maka telah disusun Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang berarti bahwa telah diletakkan dasar yang kokoh bagi pelaksanaan pembangunan pertanahan guna perwujudan tujuan pembinaan hukum pertanahan nasional dan menyelenggarakan administrasi pertanahan guna terwujudnya tujuan nasional. Pasal 2 dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa bumi (tanah), air dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya yang terdapat di wilayah Republik Indonesia, bukan merupakan milik negara akan

¹Mahasiswa Program S1 Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mulawarman. Email: rafida.dewi@gmail.com

tetapi pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Oleh karena itu sebagai landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan agar tidak menimbulkan berbagai masalah yang terkait dengan kepentingan-kepentingan terhadap tanah.

Permasalahan dibidang pelayanan administrasi terlihat setelah penulis melakukan observasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda, diantaranya karena prosedur pelayanan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Samarinda belum maksimal dalam melayani masyarakat. Hal itu nampak dari kurang efektifnya petugas dalam menjelaskan persyaratan dalam mengurus segala hal yang berkaitan dengan hak atas tanah. Selain itu masih adanya koordinasi yang tidak baik antara instansi yang bersangkutan dengan pihak pemohon. Sehingga menimbulkan adanya kesempatan bagi oknum-oknum yang ingin meraup keuntungan melalui cara menawarkan jasa untuk mengurus hal itu dengan cepat dan mudah, tanpa masyarakat ikut serta dalam proses tersebut dengan biaya yang lebih tinggi. Hal yang dimaksud berupa kesulitan masyarakat dalam melengkapi berkas yang menjadi persyaratan diprosesnya permohonan dan lamanya jangka waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proses pendaftaran hingga terbitnya sertifikat.

Keseluruhan hal ini disebabkan karena kurangnya pembinaan atau pengawasan terhadap aparat pertanahan yang diperparah dengan kurangnya kesadaran masyarakat terhadap tata cara atau prosedur pengurusan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dianggap terlalu rumit sehingga terjadilah pungutan liar, peredaran blangko palsu, kesalahan baik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pembuatan sertipikat. Dalam hal ini inti permasalahannya kembali pada rumitnya administrasi pertanahan yang menjadi kendala dalam mendukung transparansi yang diperoleh dan dihasilkan dari tahapan proses pembuatan Sertipikat hak atas tanah pada beberapa Kantor pertanahan untuk mengupayakan efektifnya proses tersebut.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang yang telah dikemukakan diatas maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pelayanan administrasi dalam pembuatan sertipikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Samarinda ?
2. Faktor penghambat yang dihadapi dalam pelaksanaan pembuatan sertipikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di kota Samarinda ?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur pelayanan administrasi dalam pembuatan sertipikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Samarinda.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat yang dihadapi dalam pembuatan sertipikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Samarinda.

Manfaat Penelitian

Pada dasarnya setiap kegiatan penelitian disertai suatu harapan dimana hasilnya dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin bagi pihak yang memerlukan, dalam hal ini bagi pihak yang memerlukan dalam rangka mengembangkan usaha-usaha atau tugasnya yang lebih baik. Berkaitan dengan tujuan penelitian diatas maka kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Praktis
 - a. Untuk menambah, memperdalam dan mengembangkan pengetahuan penulis serta sebagai latihan dalam menuangkan hasil pemikiran dan penelitian sesuai dengan ketentuan penulis karya ilmiah di Universitas Mulawarman.
 - b. Untuk proses mempelajari dan menganalisis masalah secara ilmiah.
 - c. Menemukan jawaban atas masalah atau kendala-kendala yang ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda.
2. Teoritis
 - a. Diharapkan dapat menjadi masukan bagi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda dalam rangka memberikan pelayanan pembuatan sertipikat tanah.
 - b. Sebagai bahan informasi dan bahan pertimbangan bagi semua pihak yang memerlukan hasil penelitian ini.

Kerangka Dasar Teori

Pengertian Prosedur

Menurut Mulyadi (2008 : 5), prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang. Suatu prosedur haruslah dibuat sederhana mungkin. Kesederhanaan suatu prosedur haruslah tidak meninggalkan faktor efisiensi dan efektifitas dari prosedur tersebut. Adanya prosedur tidak dimaksudkan untuk menghambat atau mempersulit pelaksanaan pekerjaan. Suatu prosedur yang sederhana akan mempermudah pekerjaan yang diikuti, diawasi serta diarahkan kepada pencapaian tujuan dengan cepat, cermat, hemat. Dengan demikian pembuatan prosedur harus dipikirkan secara sungguh-sungguh agar dapat berfungsi sebagai alat pencapaian tujuan seperti yang telah dikemukakan diatas.

Pelayanan

Menurut Moenir (2003:16), pelayanan adalah proses pemenuhan kebutuhan melalui aktifitas orang lain secara langsung.

Konsep pelayanan didefinisikan oleh banyak pakar. Dan salah satunya ialah Gronroos(2001 : 27) mendefinisikan sebagai aktivitas yang tidak kasat mata (tidak dapat diraba) yang terjadi sebagai akibat adanya interaksi antara konsumen dan karyawan atau hal-hal yang disediakan organisasi pemberi pelayanan yang dimaksud untuk memecahkan permasalahan masyarakat yang dilayani. Dari definisi tersebut dapat diketahui bahwa ciri pokok pelayanan adalah tidak kasat mata dan melibatkan upaya manusia (aparatur) atau peralatan lain yang disediakan oleh perusahaan penyelenggara pelayanan.

Manajemen Pelayanan Publik

Definisi Manajemen menurut Manullang (2006: 17) adalah seni dan ilmu perencanaan, pengorganisasian, penyusunan, pengarahan dan pengawasan daripada sumber daya manusia (SDM) untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Selanjutnya menurut Moenir (2003:16), pelayanan adalah proses pemenuhan kebutuhan melalui aktifitas orang lain secara langsung. Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa manajemen pelayanan dapat diartikan sebagai : “Suatu proses penerapan ilmu dan seni untuk menyusun rencana, mengimplementasikan rencana, mengoordinasikan dan menyelesaikan aktivitas-aktivitas pelayanan demi tercapainya tujuan pelayanan.”

Pelayanan Publik

Menurut Aswin (2000 : 33), pelayanan publik adalah segala kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan dasar sesuai dengan hak-hak dasar setiap warganegara dan penduduk atas suatu barang, jasa dan atau pelayanan administrasi yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan yang terkait dengan kepentingan publik.

Dari definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa, pelayanan publik merupakan kewajiban dan tugas yang harus diselenggarakan oleh pemerintah. Melayani kebutuhan publik yang lebih baik sesuai dengan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) dan demokrasi. Kegiatan ini dilakukan dalam upaya peningkatan kualitas pelayanan public.

Administrasi Pertanahan

Menurut Murrad (1997:1), administrasi pertanahanialah suatu usaha dan kegiatan suatu organisasi dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijakan-kebijakan pemerintah dibidang pertanahan dengan menggerakkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria), Pemerintah telah mengupayakan terlaksananya tertib pertanahan di wilayah

Republik Indonesia. Di dalam pelaksanaannya, tertib pertanahan dituangkan dalam Catur Tertib Pertanahan sebagai berikut :

1. Tertib hukum pertanahan
2. Tertib administrasi pertanahan
3. Tertib penggunaan tanah
4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup

Kebijakan Prosedur dalam Pembuatan Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah sangat perlu hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa setiap penguasaan atas tanah harus didasarkan pada sesuatu hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 UUPA dan tunduk pada hukum tanah yang berlaku (pasal 2 UUPA).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32, menyebutkan bahwa sertipikat merupakan “surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Definisi Konsepsional

Prosedur Pelayanan Administrasi Dalam Pembuatan Sertipikat Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Samarinda ialah merupakan tahapan yang dilakukan dari pemenuhan persyaratan hingga masyarakat memperoleh legalitas hak kepemilikan atas tanah.

Metode Penelitian

Untuk mengetahui upaya penanggulangan sampah oleh Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Samarinda di Kelurahan Sempaja Selatan Kecamatan Samarinda Utara jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif. Menurut Moeleong (2002:2) penelitian kualitatif adalah suatu penelitian yang bersifat ilmiah, yang bergantung pada suatu pengamatan pada manusia dalam kawasannya sendiri yang berhubungan dengan orang-orang, latar dan perilaku secara holistik (utuh).

Dalam penelitian ini yang menjadi acuan dalam analisis data digunakan analisis data model alur dari Miles dan Huberman (2007:16-20) yang pelaksanaannya memiliki empat proses, yaitu:

1. Pengumpulan data
2. Reduksi data
3. Penyajian data
4. Penarikan kesimpulan

Fokus Penelitian

Dari paparan di atas dan berdasarkan masalah yang diteliti serta tujuan penelitian maka yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah:

1. Prosedur dalam pembuatan sertipikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Samarinda.
 - 1) Mekanisme pelayanan pembuatan sertipikat tanah.
 - 2) Pengecekan data atas tanah yang akan diberikan legalitas.
 - 3) Pemeriksaan berkas atas keberadaan atas tanah yang akan dibuat untuk pelepasan hak.
 - 4) Menerbitkan sertipikat tanah berdasarkan dengan data fisik dan data yuridis yang termuat didalam daftar tanah dan surat ukur tanah.
2. Faktor-faktor yang menghambat dalam prosedur pembuatan sertipikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Samarinda.

Teknik Pengumpulan Data

Sugiyono (2011 : 13) mengemukakan bahwa di dalam penelitian kualitatif, instrumen yang dipergunakan adalah orang atau *human instrument*, yaitu peneliti itu sendiri. Untuk dapat menjadi instrumen, maka peneliti harus memiliki bekal teori dan wawasan yang luas, sehingga mampu bertanya, menganalisis, memotret dan mengkonstruksi situasi sosial yang diteliti. Sehingga teknik pengumpulan datanya bersifat triangulasi, yaitu menggunakan berbagai teknik pengumpulan data secara gabungan / simultan.

Prosedur Pelayanan Administrasi Dalam Pembuatan Sertipikat Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Samarinda

Penelitian ini dijalankan dengan melakukan wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang diwakilkan oleh Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian serta beberapa Staff Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda. Pihak lain yang juga diwawancarai yaitu pemohon yang merupakan warga yang sedang mengurus pendaftaran hak milik atas tanah saat penelitian sedang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Samarinda. Secara garis besar pertanyaan dalam wawancara yang dilakukan sesuai dengan fokus penelitian yaitu meliputi tiga hal antara lain prosedur pendaftaran hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, dan faktor penghambat proses pendaftaran hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda.

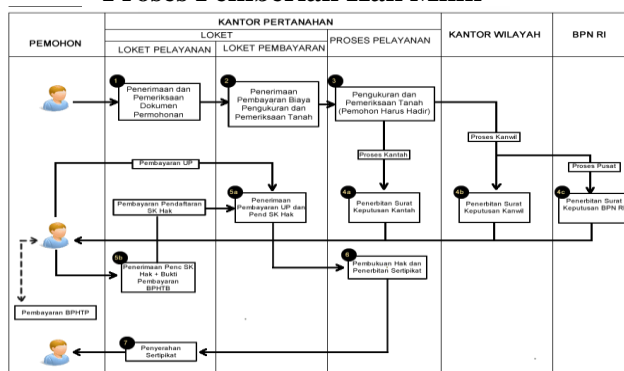
1. Prosedur Pendaftaran Hak Milik Tanah

Tugas Kantor Pertanahan Kota Samarinda adalah melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan yang salah satunya adalah menjalankan prosedur pendaftaran hak milik atas tanah. Prosedur merupakan serangkaian aksi yang spesifik dan tindakan yang harus dijalankan atau dieksekusi dengan cara yang sama agar selalu memperoleh hasil yang sama dari keadaan yang sama. Lebih tepatnya, kata ini bisa mengindikasikan rangkaian aktivitas, tugas-tugas, langkah-langkah, keputusan-keputusan, perhitungan-perhitungan, dan proses-

proses yang dijalankan melalui serangkaian pekerjaan yang menghasilkan suatu tujuan yang diinginkan, suatu produk atau sebuah akibat (Pasolong, 2007).

Agar penyelesaian proses pendaftaran hak milik atas tanah tersebut dapat sesuai dengan apa yang diharapkan, maka diperlukan kejelasan dan kepastian mengenai setiap tahapan prosedur. Dalam serangkaian proses tersebut akan memuat tahapan-tahapan dan cara-cara yang harus dilaksanakan dan dipenuhi oleh seorang pemohon yang mengajukan permohonan kepada petugas atau pejabat berwenang dan dilanjutkan dengan penanganan, yaitu tahapan yang harus dilaksanakan dalam rangka menindaklanjuti atau menangani suatu permohonan yang diajukan. Permohonan ini harus diproses sesuai dengan tata cara kerja dan ketentuan yang berlaku. Penanganan ini lalu dilanjutkan dengan penyampaian hasil yang telah selesai ditangani. Pada tahap ini, permohonan yang telah ditangani oleh petugas atau pejabat yang berwenang akan disampaikan hasilnya kepada pemohon yang bersangkutan. Pemohon dapat menerima hasil tersebut dengan memenuhi ketentuan tertentu yang berlaku dan terkait dengan permohonan yang diajukan.

Gambar 4.3
Proses Pemberian Hak Milik



1) Mekanisme Pelayanan Pembuatan Sertipikat

Pada mekanisme pelayanan pembuatan sertipikat ini semua sudah jelas tertera dalam SPOPP PERKABAN Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Untuk pelaksanaan mekanisme pelayanan pembuatan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda untuk mewujudkan adanya kepastian hukum, keterbukaan, dan akuntabilitas pelayanan.

Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda sendiri menyatakan bahwa mekanisme pembuatan sertipikat tanah ini tidak hanya berdasarkan SPOPP saja melainkan juga berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang di dalam sudah memuat prosedur pembuatan sertipikat tanah. Namun kebanyakan masyarakat belum mengetahui secara jelas bagaimana mekanisme yang seharusnya dilalui atau yang sesuai dengan standar

pelayanan yang berlaku karena informasi yang disediakan oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda masih sangat minim.

2) Pengecekan data atas tanah yang akan dibuat legalitas

Dalam pengecekan data atas tanah yang akan dibuat legalitas semua telah termuat didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dilakukan proses awalnya yaitu pemohon mengajukan permohonan sampai dengan melengkapi data fisik dan data yuridis.

Pengajuan Permohonan

Prosedur awal dalam pendaftaran hak milik atas tanah yaitu mengajukan permohonan dan melengkapi berkas berupa (BPN, 2010):

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Fotokopi identitas
4. Alas hak
5. Fotokopi SPPT PBB

Berdasarkan hasil wawancara tentang pengajuan permohonan yaitu dengan pengisian formulir blangko, pernyataan tersebut berisi: identitas diri, luas, letak, dan penggunaan tanah yang di mohon; pernyataan tanah tidak sengketa serta pernyataan tanah dikuasai secara fisik.

Terdapat tiga persyaratan umum untuk mengajukan permohonan hak milik atas tanah yaitu; tanah yang dimohon tidak memiliki sengketa, tanah tersebut tidak akan menjadi tumpang tindih atau memiliki sertipikat ganda, dan harus sesuai dengan tata ruang wilayah Kota Samarinda. Terdapat hal yang perlu menjadi catatan bagi pemohon dalam mendaftarkan tanahnya yang berkaitan dalam kelengkapan berkas. Perlu diperhatikan bahwa seluruh dokumen yang berupa fotokopi harus dilegalisir dengan menunjukkan surat-surat asli pada petugas loket Kantor Pertanahan Kota Samarinda (BPN Kota Samarinda, 2013).

Berdasarkan hasil penelitian dan refrensi yang dapatkan dapat simpulkan bahwa pengajuan permohonan yaitu pengisian formulir blangko yang telah disediakan oleh kantor pertanahan dan pemeriksaan dokumen yang sudah sesuai dengan standar yang telah di tetapkan.

Bidang Fisik

Kegiatan di bidang fisik bertujuan untuk memperoleh data mengenai letaknya dan batas-batas luasnya, bangunan-bangunan, dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisiknya maka kegiatan dimulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di setiap sudutnya. Kemudian diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya. Penetapan batas dilakukan Panitia Pendaftaran Tanah (PPT), berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak

atas tanah yang bersangkutan, yang disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Kegiatan teknis kadasteral ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur. Untuk tiap bidang tanah yang haknya didaftar dibuatkan surat ukur (Moenir, 2006 : 56).

Tarif pelayanan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah dalam rangka penetapan batas diatur dalam pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010. Tarif ini dibagi menjadi tiga kelompok sesuai dengan luas tanah (BPN, 2013).

Prosedur selanjutnya yaitu pengukuran dan pemeriksaan tanah yang harus dihadiri oleh pemohon. Dalam proses pengukuran tanah, dicatat keterangan mengenai informasi pemohon, letak tanah, dan batas-batas tanah. Informasi tersebut selanjutnya dicatat dalam berita acara pengukuran. Proses ini disebut dengan prosedur pendaftaran hak milik atas tanah pada prosedur bidang fisik. Proses pemeriksaan tanah, disebut dengan bidang yuridis, diperiksa hak-hak yang melekat pada tanah tersebut. Selain itu, diperiksa riwayat jual beli atau hibah tanah tersebut, pewarisan tanah, riwayat pembebasan tanah untuk kepentingan umum, riwayat sengketa, dan penyitaan. Hal-hal ini juga dicantumkan dalam berita acara yang melengkapi prosedur pemeriksaan tanah (BPN Kota Samarinda, 2013).

Berdasarkan Teori dan hasil penelitian dapat di simpulkan mengenai prosedur bidang fisik meliputi pemeriksaan tanah, pengukuran tanah dan mendatangkan pihak terkait yang sudah berjalan dengan baik sesuai dengan prosedur yang telah di tetapkan.

Bidang Yuridis

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam prosedur pendaftaran hak milik atas tanah terdapat tahapan bidang yuridis. Pada tahap ini dilakukan pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak. Mengenai kepemilikan tanah ada tiga kemungkinan alat pembuktian yaitu:

1. Bukti tertulisnya lengkap tidak memerlukan tambahan alat bukti lain.
2. Bukti tertulis sebagian tidak ada lagi diperkuat dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan
3. Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya disebut ajudikasi (Moenir, 2006 : 27).

Tetapi semuanya akan diteliti lagi melalui pengumuman untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan (Moenir, 2006 : 69).

Berdasarkan hasil penelitian dan teori yang didapatkan maka disimpulkan bahwa prosedur bidang yuridis merupakan salah satu tahapan yang dilalui dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah. Tahapan bidang yuridis ini menetapkan status tanah dan status hukum tanah yang sudah berjalan dengan baik sesuai dengan standar prosedur yang telah ditetapkan.

3) Pemeriksaan Berkas atas Kebenaran atas Tanah Yang Akan dibuat Pelepasan Hak

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah memuat data-data yang harus dilampirkan oleh pemohon dalam melengkapi berkas yang selanjutnya akan dilakukan pengecekan yang terkait beberapa pihak diluar BPN sendiri. Pemeriksaan berkas melalui tiga tingkatan proses pemeriksaan berkas yaitu tingkat kota, tingkat provinsi, dan tingkat pusat. Setelah permohonan dinyatakan lengkap, selanjutnya berkas permohonan dilimpahkan ke Kantor Wilayah Pertanahan yang akan memeriksa kelengkapan berkas permohonan tersebut dan dicek kebenarannya. Seandainya terdapat kekurangan, Kepala Kantor Pertanahan akan diminta untuk melengkapinya untuk selanjutnya diberikan keputusan mengenai diterima atau ditolaknya permohonan tersebut. Dalam hal keputusan penolakan permohonan, Kepala Wilayah Pertanahan akan memberikan alasan. Langkah selanjutnya adalah mengirimkan berkas permohonan yang telah disetujui ke menteri pertanahan.

Langkah berikutnya adalah proses di tingkat kota, tingkat provinsi, hingga proses di tingkat pusat. Masing-masing proses di setiap tingkat ini akan berujung pada penerbitan surat dari masing-masing tingkatan. Mengenai waktu penyelesaian sesuai SOP, tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha dan tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 meter persegi membutuhkan waktu proses selama tiga puluh delapan hari. Tanah pertanian dengan luas lebih dari 2 Ha dan tanah non pertanian yang luasnya antara 2000-5000 meter persegi membutuhkan waktu proses selama lima puluh tujuh hari. Tanah non pertanian dengan luas lebih dari 5000 meter persegi membutuhkan waktu proses selama sembilan puluh tujuh hari (BPN RI, 2012).

Berdasarkan Teori, hasil penelitian dan refrensi yang didapatkan ditarik kesimpulan bahwa pemeriksaan berkas atas kebenaran atas tanah yang akan dilakukan pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemeriksaan berkas berlangsung di beberapa tingkatan serta pengecekan kebenaran di lapangan oleh petugas Badan Pertanahan Kota Samarinda. Setelah itu berkas akan melalui pemeriksaan di tingkat Kota, Provinsi, hingga Pusat. Hal ini sudah berjalan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

4) Penerbitan Sertipikat

Sertipikat sebagai tanda bukti hak diterbitkan untuk pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Sertipikat hanya boleh diberikan kepada pihak yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Dengan diterimanya permohonan tersebut, menteri pertanahan akan menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohonkan. Dengan demikian, secara resmi, pemohon memiliki hak atas tanah yang dimohonkan tersebut dan secara yuridis meniadakan hak bagi pihak lainnya untuk mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

Berdasarkan hasil penelitian dan teori yang di dapatkan dapat di simpulkan bahwa penerbitan sertipikat yang meliputi pembukuan hak dan penerbitan sertipikat sebagai dokumen tanda bukti hak sudah berjalan sesuai dengan standar prosedur yang di tetapkan.

2. Faktor Penghambat

a. Faktor Penghambat Eksternal

1. Kelengkapan Berkas

Salah satu hal yang menjadi faktor penghambat eksternal dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda ialah faktor kelengkapan berkas. Proses awal melakukan pendaftaran tanah yaitu mengajukan permohonan yang dilengkapi dengan syarat-syarat kelengkapan berkas yang sudah diatur (Parlindungan, 2004).

Dari hasil penelitian dan teori yang di dapatkan mengenai faktor penghambat dari luar (eksternal) maka dapat di simpulkan bahwa salah satu faktor penghambat berjalannya prosedur pendafrtan hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda yaitu sulitnya melengkapi berkas yang menjadi kendala pemohon kepada Kantor Pertanahan.

2. Menghadirkan Pihak Terkait

Pihak pemohon yang dimintai tanggapannya melalui wawancara mengemukakan kesulitannya dalam mengumpulkan pihak terkait. Kesulitan yang dimaksud di sini yaitu misalnya kesulitan mengkomunikasikan pihak tetangga yang belum tentu bisa hadir dalam pemeriksaan tanah. Padahal kehadiran pihak tersebut merupakan hal yang penting terkait dengan keperluan persetujuan perbatasan tanah yang dimaksud.

Pendaftaran hak milik atas tanah melibatkan pihak-pihak lain yang berkepentingan. Pihak-pihak yang terlibat dalam pendaftaran tanah ini perlu didatangkan atau dihadirkan dalam pemeriksaan tanah. Tidak hanya itu, pihak terkait juga akan diperlukan keterangannya misalnya sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil penelitian dan dan teori yang di dapatkan, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat faktor penghambat lain yang juga datang dari

pihak eksternal. Faktor penghambat eksternal tersebut yaitu pihak pemohon kesulitan mengumpulkan pihak terkait yang dibutuhkan kehadirannya atau keikutsertaannya dalam prosedur pendaftaran hak milik atas tanah yang bersangkutan hal ini belum berjalan dengan baik sehingga menjadi kendala terhadap pemohon.

b. Faktor Penghambat Internal

Selain hambatan dari pihak pemohon, terdapat pula hambatan yang datangnya dari pihak Kantor Pertanahan atau disebut sebagai hambatan internal.

1. Lama Penyelesaian

Mengenai lamanya penyelesaian proses, hal ini sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah Kantor Pertanahan Kota Samarinda bahwa hambatan pertama yang disampaikan yaitu mengenai jangka waktu proses penyelesaian pendaftaran hak milik atas tanah hingga terbitnya sertipikat. Pernyataan mengenai lama penyelesaian proses pendaftaran hak milik atas tanah ini juga didukung oleh pernyataan Staff Urusan Umum Kantor Pertanahan Kota Samarinda.

Waktu penyelesaian prosedur telah ditetapkan dalam peraturan. Namun bisa saja pada kenyataannya di lapangan akan muncul kemungkinan-kemungkinan yang menghambat berjalannya proses ini sesuai dengan waktu yang ditentukan. (Parlindungan, 2004 : 112).

Berdasarkan hasil penelitian dan teori yang di dapatkan dapat di tarik kesimpulan mengenai hambatan internal adalah lamanya penyelesaian tidak sesuai dengan SOP yang telah di tentukan yaitu memakan waktu lebih panjang dari standar yang telah di tetapkan hal ini belum berjalan dengan baik dan semestinya.

2. Kurangnya Tenaga Pelaksana

Kurangnya jumlah tenaga pelaksana ini juga merupakan masalah tersendiri yang timbul dari pihak internal Kantor Pertanahan. Tenaga pelaksana yang dimaksud di sini yaitu tenaga ahli yang bekerja di lapangan. Selanjutnya petugas yang dimaksud ini bertugas dalam proses pengukuran dan pemetaan tanah yang didaftarkan di lapangan.

Pelaksanaan pelayanan pendaftaran hak milik atas tanah bukan merupakan pekerjaan yang ringan. Pekerjaan ini merupakan pekerjaan yang berat dan banyak membutuhkan tenaga ahli di bidangnya. Kurangnya tenaga ahli dalam penyelesaian prosedur ini akan menghambat kelancaran proses pendaftaran hak milik atas tanah (Moenir, 2006:108).

Dari hasil penelitian dan teori yang di dapatkan maka dapat di simpulkan bahwa terdapat hambatan lain yang datangnya juga dari pihak kantor pertanahan yang belum berjalan dengan baik. Hambatan tersebut adalah kurangnya jumlah tenaga pelaksana dalam proses pengukuran tanah yang belum berjalan dengan maksimal.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan pada fokus penelitian yang penulis temukan, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Prosedur pendaftaran hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda telah memiliki standar operasional prosedur yang jelas dan lengkap. Prosedur tersebut meliputi beberapa tahap sebagai berikut:
 - a. Mekanisme pelayanan pembuatan sertipikat tanah belum sesuai, karena masyarakat sendiri tidak mengetahui mekanismenya, walaupun mekanisme itu sendiri sebenarnya sudah ada di dalam SPOPP PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010.
 - b. Pengecekan data atas tanah yang akan diberikan legalitas. Dalam proses ini semua kegiatan sudah berjalan dengan baik karena sudah ada pembagian tugas di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda. Namun terkadang masih saja ada masyarakat yang tidak dapat melampirkan data yang diperlukan.
 - c. Pemeriksaan berkas atas kebenaran atas tanah yang akan dibuat pelepasan hak. Pada proses ini sudah dilakukan karena melibatkan tiga tingkatan, yakni tingkat kota, provinsi, pusat sehingga kebenaran atas tanah menjadi mutlak.
 - d. Penerbitansertipikat tanah berdasarkan dengan data fisik dan data yuridis yang termuat didalam daftar tanah dan surat ukur tanah. Pelaksanaan proses penerbitan sertipikat tanah pada Kantor Pertanahan di tingkat kota, Kantor Wilayah di tingkat provinsi, dan proses pusat di BPN RI hingga terbitnya surat keputusan di masing-masing tingkatan yang sudah berjalan sesuai dengan mekanisme standar yang telah ditetapkan.
2. Faktor penghambat dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda meliputi faktor yang berasal dari luar dan dari dalam instansi.
 - a. Hambatan eksternal atau hambatan yang dihadapi oleh masyarakat meliputi:
 - i. Kesulitan melengkapi berkas terutama surat-surat bukti perolehan tanah sebagai persyaratan pengajuan permohonan.
 - ii. Kesulitan mengumpulkan pihak terkait yang perlu didatangkan pada proses pengukuran dan pemeriksaan tanah.
 - b. Hambatan internal atau hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan meliputi:
 - i. Kurangnya kemampuan Sumber Daya Manusia pada Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda.
 - ii. Lama penyelesaian tidak sesuai dengan SOP, yaitu memakan waktu lebih panjang dari standar yang telah ditentukan.
 - iii. Kurangnya jumlah tenaga pelaksana dalam proses pengukuran.

Saran

Dari hasil penelitian yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda maka dapat disimpulkan beberapa saran untuk menjadi masukan, di antaranya sebagai berikut:

1. Perlu dilakukan sosialisasi mengenai cara mendapatkan kelengkapan berkas yang dibutuhkan untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah, mengingat masalah yang sering terjadi adalah berkas permohonan yang tidak lengkap dengan cara menyebarkan blanko-blanko. Dan perlu adanya kejelasan mengenai prosedur pembuatan sertipikat tanah yang dipampang di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda.
2. Untuk tingkat ketepatan waktu pelayanan dalam pembuatan sertipikat perlu ditingkatkan terutama pada proses lapangan, mengingat mundurnya waktu penyelesaian diakibatkan oleh lamanya waktu pengukuran dan pemeriksaan tanah.
3. Perlu dilakukan sosialisasi yang intensif dengan cara melakukan kerjasama dengan instansi-instansi yang lain seperti penyebaran informasi melalui media sosial, penyuluhan maupun kegiatan-kegiatan yang lain kepada masyarakat terkait dengan bukti kepemilikan tanah dan bahwa sertipikat itu penting.
4. Perlu ditingkatkan kesadaran warga yang mengajukan pendaftaran hak milik atas tanah bahwa keseriusan dan sikap pro aktif sangat dibutuhkan dalam proses tersebut.

Daftar Pustaka

- Agustino, Leo. 2008. *Dasar-dasar Kebijakan Publik*. Bandung : Alfabeta.
- Aswin, 2000, *Meningkatkan Kompetensi Aparatur Pemerintah Daerah Dalam Kebijakan dan Pelayanan Publik*, Editor Didi Marzuki, Pengantar, Taufik Efendi, MBA.
- Islamy, Irfan. 1984. *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara
- Miles, Matthew. B dan Michael Huberman, 2009, *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Moenir, 2006, *Manajemen Pelayanan Umum Indonesia*, Bumi Aksana, Jakarta.
- Pasolong, Harbani. 2010. *Teori Administrasi Publik*, Bandung : Alfabeta.
- Parlindungan, A. P. (2004). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, Urip, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Supriadi, 2009. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika. Jakarta.