

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya alam yang penting bagi kehidupan manusia dan merupakan kekayaan nasional. Sesuai dengan undang-undang 5 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian tahun 1960 pasal 1 ayat (2) berbunyi: seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalam wilayah republik Indonesia, sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Tanah merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata, maka tanah diusahakan dan digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Disamping itu, tanah merupakan salah satu factor produksi yang sangat vital bagi kehidupan manusia dan pembangunan bangsa, tanah dalam masa pembangunan bertambah penting karena adanya peningkatan volume pembangunan dalam bidang-bidang pertanian, industri modern, perumahan, kelestarian lingkungan hidup, pengamanan sumber kekayaan alam, kesejahteraan sosial dan lain-lain. Semakin kompleks bila dikaitkan

dengan penambahan penduduk yang memerlukan areak yang luas, otomatis mengakibatkan berkurangnya persediaan tanah.¹

Menurut Harsono (1999) pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. (Waskito & Arwono, 2019)

Sangat penting tanah didaftarkan untuk mengklaim hak atas tanah tersebut. Karena tanah yang terdaftar akan memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Perwujudan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian tanda bukti berupa sertifikat kepada pemegang hak. Jaminan kepastian hukum atas sertifikat tanah berupa kepastian mengenai subjek dan objek hak serta status tanah, pemegang haka tau subjek hak adalah subjek hukum tersebut dapat berupa perorangan, swasta maupun instansi pemerintah termasuk juga orang asing atau badan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²

Pemerintah selaku pemegang kekuasaan suatu negara berperan penting dalam menjalankan roda pemerintahan. Adapun fungsi utama

¹ Butarbutar, D.D. (2015). Mengatasi Kepemilikan Tanah Absentee/Gutai. *Pakuan Law Review* Vol. 1 No.2.

² Waskito; Arnowo, H. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group (Divisi Kencana).

perintah terdiri dari tiga yakni fungsi pengayoman, fungsi pelayanan dan fungsi pemberdayaan. Ketiga fungsi tersebut saling berkaitan dengan yang lain. Bahwa pemerintah selaku penyelenggara roda pemerintahan hendaknya mampu melaksanakan ketiga fungsi utama tersebut. Terkait fungsi pelayanan adalah penyedia berbagai kebutuhan warga negara atau rakyat, baik dalam bentuk barang maupun jasa, pelayanan yang dilakukan untuk keperluan penyelenggaraan rumah tangga negara dan kebutuhan terhadap negara. (Kadir, 2017)

Salah satu bentuk pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah adalah pelayanan dibidang pertanahan. Lembaga yang mempunyai hubungan erat dengan pertanahan adalah badan pertanahan nasional yang telah diatur dalam peraturan pemerintah nomor 10 tahun 2006 tentang badan pertanahan nasional. Secara garis besar badan pertanahan nasional adalah Lembaga pemerintah non departemen yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada presiden. Badan pertanahan nasional mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sectoral.

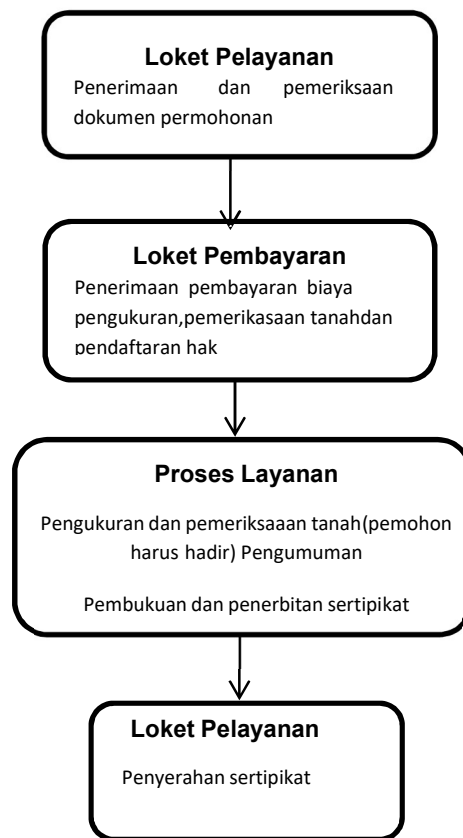
Berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data

yuridis. sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi: pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Prosedur pendaftaran tanah dilaksanakan dengan dua cara yakni pendaftaran tanah sporadic dan pendaftaran tanah sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadic dilakukan oleh pemilik tanah dengan mendatangi kantor pertanahan untuk mendaftarkan tanahnya. Sedangkan, pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian suatu desa.

Standar pelayanan adalah tolak ukur yang digunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas pelayanan sebagai kewajiban dan janji penyelenggara kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau dan teratur. Adapun standar pelayanan pertanahan diatur dalam peraturan kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2010 tentang standar pelayanan dan penganturan pertanahan tanah yang meliputi kelompok dan jenis pelayanan; persyaratan; biaya; waktu; prosedur; dan pelaporan.

Adapun alur pelayanan permohonan penetapan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah secara sporadis di kantor pertanahan sebagai berikut :



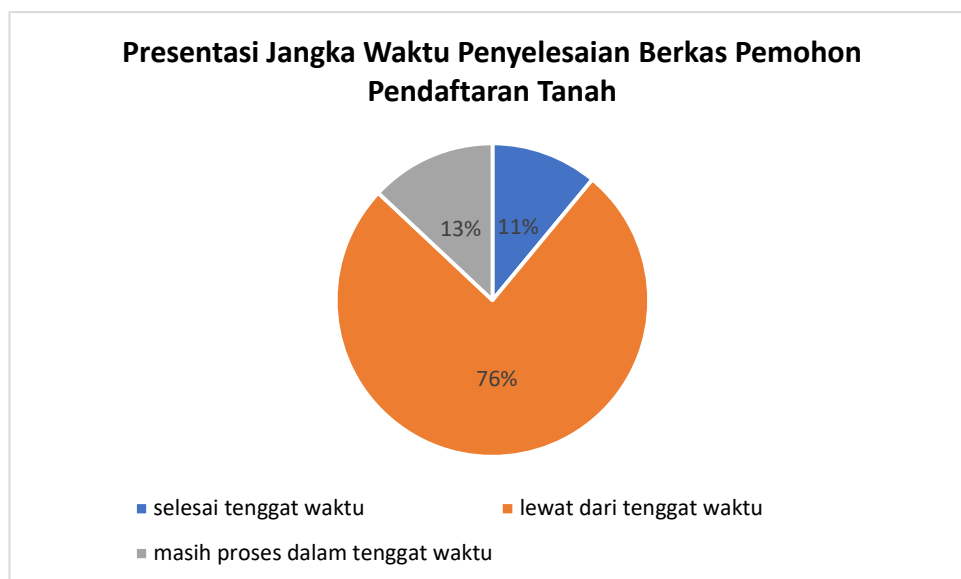
Gambar 1. 1 Alur Pelayanan

Menurut Virgo Eresta Jaya selaku kepala pusat pengembangan sumber daya manusia kementerian agrarian dan tata ruang/badan pertanahan nasional bahwa saat ini belum seluruh bidang tanah di Indonesia telah terdaftar atau dilekati hak-hak atas tanah secara formal, salah satu penyebabnya adalah kurangnya pengetahuan publik akan tata cara pendaftaran tanah.³ Ditambah adanya anggapan masyarakat bahwa

³ Sambutan kepala pusat pengembangan sumber daya Manusia Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam buku "Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia"

memiliki bukti hak tanah berupa letter C atau surat pajak tanah sudah menjamin kepastian hukum tanah miliknya.⁴

Berdasarkan hasil investigasi ombudsman yang dipaparkan pada kegiatan rapid assisment “pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dan pemecahan sertifikat tanah” bahwa pada kurun waktu 2017-2021 tercatat 513 laporan terkait pendaftaran tanah. Laporan yang diterima menunjukkan adanya beberapa peristiwa keterlambatan dalam pelayanan pendaftaran tanah. Berikut persentasi waktu penyelesaian berkas permohonan pelayanan pendaftaran tanah.

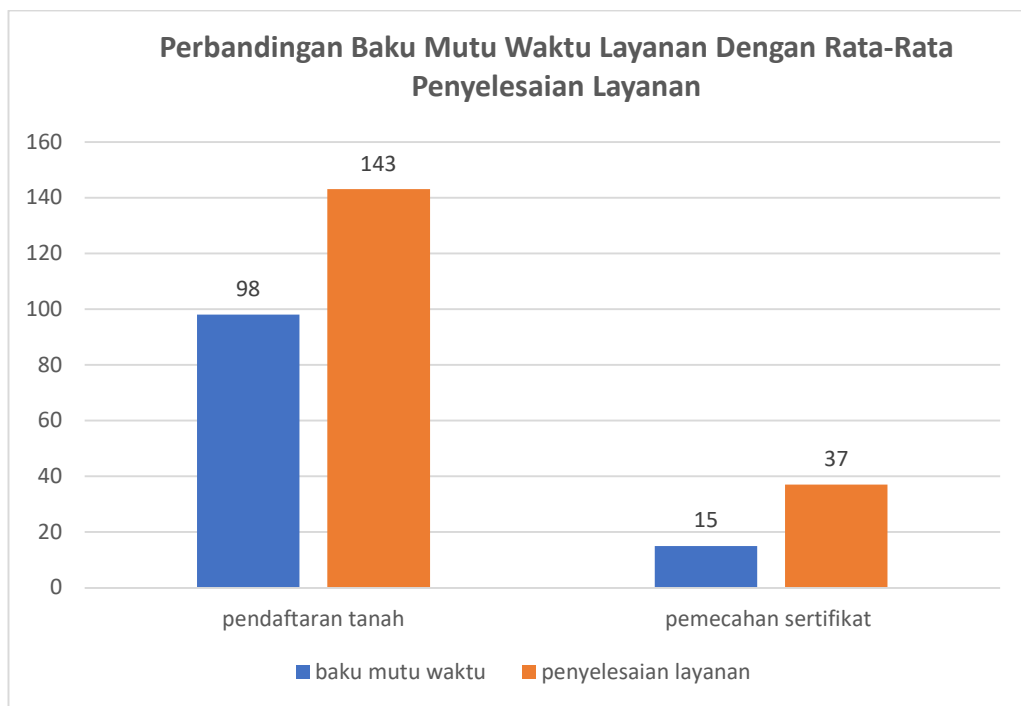


Gambar 1. 2

Dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah terhadap 11 kantor pertanahan di Indonesia ditemukan permasalahan diantaranya pada

⁴ Rakasiwi,S.,& Ma’ruf, U. (2020). Peran kepala kelurahan tandang kecamatan tembalang kota semarang dalam penerbitan sertifikat atas tanah. Prosiding konferensi ilmiah mahasiswa unissula (KIMU) 3, 71-80.

aspek baku mutu terkait waktu layanan, berdasarkan peraturan kepala BPN No, 1 Tahun 2010 ketentuan waktu penyelesaian 98 hari ternyata realitas yang ada di lapangan membutuhkan waktu hingga 143 hari untuk proses penyelesaiannya dalam kurun waktu 2020-2022.



Gambar 1. 3

Masalah yang kedua adalah terhadap aspek persyaratan layanan bahwa kurang informatifnya petugas layanan kepada pemohon terkait kelengkapan berkas permohonan hingga pemohon menunggu terlalu lama, hal ini seharusnya dapat diinformasikan diawal kepada pemohon sebelum tanda terima dokumen diterima. Masalah ketiga adalah terkait aspek sumber daya manusia bahwa kurangnya petugas yang melakukan layanan tidak seimbang dengan tuntutan produk layanan yang harus diselesaikan,

terdapat pula pembatasan penerbitan surat tugas pengukuran kepada petugas layanan.⁵

Adanya indikasi ketidaktepatan waktu terhadap pelayanan pertanahan juga terjadi di kantor pertanahan kabupaten pinrang, pemohon penerbitan sertifikat hak atas tanah transmigrasi di kecamatan duampanua kabupaten pinrang yang belum diselesaikan oleh kantor pertanahan kabupaten Pinrang. Kawasan yang dibangun sejak 2007 dengan luas 750ha dihuni oleh 40 KK belum diberikan sertifikat hak atas tanah⁶. Kemudian pada tahun 2019, kantor pertanahan pinrang belum juga memproses berkas permohonan pemecahan sertifikat oleh bapak sukarno suyuti. Karena BPN menganggap tanah tersebut tumpang tindih dengan tanah milik pemerintah provinsi. Dalam hal ini BPN pinrang kurang informatif untuk menyampaikan penolakan berkas pemohon.⁷

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Fahrul (2017) di kantor pertanahan kabupaten pinrang bahwa terdapat masalah pada waktu pengurusan yang tidak sesuai dengan peraturan yang ada. Sedangkan untuk biaya yang dibebankan kepada masyarakat sudah sesuai, kemudian kualitas pelayanan pegawai memiliki masalah pada ketidakramahan kepada masyarakat yang melakukan pengurusan sertifikat. Hal ini sangat

⁵ Ombudsman RI. Penyerahan Hasil Kajian Cepat Mengenai “Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dan Pemecahan Sertifikat Pada Kantor Pertanahan” (diakses pada 12 november 2022 di chanel resmi youtube Ombudsman RI)

⁶ Hartono, “Kepala BPN Pinrang tidak tahu data soal sertifikat tanah transmigrasi) www.Kabarmakassar.com 2021 (diakses pada 12 november 2022)

⁷ Abdillah, “Seorang warga mengamuk karena menduga ada mafia tanah di BPN Pinrang” www.pijarnews.com 2019 (diakses pada 12 november 2022)

berpengaruh pada tingkat kepuasan masyarakat terhadap pelayanan administrasi pertanahan.⁸

Eksekusi lahan sengketa berupa tanah seluas kurang lebih 4 hektar yang mana lahan tersebut tercatat ada 21 bangunan terdiri dari 19 rumah, 1 pustu dan 1 kantor desa.⁹ Eksekusi lahan ini dilakukan sesuai dengan surat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara antara Hj. Hajrah sebagai pengugat melawan H. rumpa dkk sebagai pihak tergugat. Masyarakat memiliki satu hak yang telah ditetapkan dalam UU dan dituangkan dalam bentuk produk pemerintah yaitu sertifikat hak milik dan akta jual beli, sehingga dengan itu masyarakat merasa punya hak untuk dilindungi. Namun demikian perlindungan yang masyarakat harapkan tersebut tidak didapatkan pada saat tanggal 27 juli 2024 lalu dengan adanya eksekusi yang menghancurkan rumah-rumah mereka.¹⁰

Melihat bahwa permasalahan terkait pelayanan pertanahan masih banyak ditemukan di lapangan, maka penting untuk dikaji terkait pentingnya klaim legal atas tanah yang dimiliki atau dipergunakan. Penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah, sehingga meminimalisir terjadi sengketa tanah ataupun adanya

⁸ Fahrul, "Analisis Pelayanan Administrasi Pertanahan Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang", 2017 Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

⁹ Diakses pada 20 februari 2025 Pinrang Terkini <https://pinrang.terkini.id> eksekusi lahan di pinrang, puskesmas pembantu ikut dirobohkan.

¹⁰ Diakses pada 20 februari 2025 Reaksi Media <https://DPRD> pinrang terima aspirasi desa maroneng

mafia tanah. Maka dalam hal ini badan pertanahan nasional memiliki peran penting dalam melaksanakan pelayanan di bidang pertanahan.

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Pelayanan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Pinrang**” untuk kemudian dilakukan kajian untuk sebuah penelitian dalam skripsi.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan pembahasan latar belakang maka dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah di kabupaten pinrang ?
2. Apa factor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah di kabupaten pinrang ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah di kabupaten pinrang
2. Untuk mengetahui factor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsi pengetahuan terkait studi dan kajian mengenai pelayanan pertanahan.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu masukan bagi pemerintah guna memaksimalkan pelayanan pertanahan dan penelitian ini dapat memberikan gambaran tentang pelayanan pendaftaran tanah kepada pihak-pihak terkait dan memberi manfaat kepada masyarakat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pelayanan

Konsepsi pelayanan diarahkan pada pengertian proses pemenuhan berbagai kebutuhan pihak yang dilayani oleh pihak yang memberi layanan. Pemerintah terhadap rakyatnya dalam berbagai peran, dalam konteks kehidupan bernegara berfungsi dalam memberikan layanan kepada rakyat. Layanan tidak saja dalam rangka perolehan kebutuhan atas perlindungan keamanan, tetapi dalam upaya pemenuhan kehidupan melalui kegiatan pembangunan dan pemberdayaan serta pelayanan yang berkaitan dengan penyediaan kebutuhan dasar.

Pemerintah memiliki fungsi penting dalam menjalankan pemerintahannya, menurut Haiyanta fungsi pemerintah adalah sebagai berikut (Haiyanta, 1997):

1. Fungsi pengaturan, pemerintah memiliki fungsi pengaturan (regulating) adalah pemerintah mengatur seluruh sector dalam masyarakat dengan kebijakan-kebijakan dalam bentuk perundang-undangan berupa peraturan pemerintah dan peraturan-peraturan lainnya. Sebagian maksud dari fungsi ini adalah agar stabilitas negara terjaga dan pertumbuhan negara sesuai yang diinginkan.
2. Fungsi pemberdayaan, pemberdayaan adalah suatu proses pemberian daya (power) berupa kesempatan atau peluang, pengetahuan, keahlian

dan materi. Sehingga membuat yang tidak berdaya menjadi memiliki kekuasaan. Fungsi pemberdayaan membantu meningkatkan kemampuan, kapasitas, dan rasa percaya diri masyarakat sehingga mereka mempunyai daya atau kekuatan untuk mengatasi permasalahan yang mereka hadapai dalam rangka mencapai kehidupan yang lebih baik. Peranan pemerintah sangat diperlukan dalam pemberdayaan masyarakat, karena melalui upaya, bantuan, dan intervensi pemerintah diharapkan masyarakat semakin berdaya, yang pada gilirannya rakyat menjadi lebih sejahtera penghidupannya.

3. Fungsi pelayanan, fungsi utama pemerintah adalah memberikan pelayanan yang terbaik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di semua sector. Masyarakat tidak akan dapat berdiri sendiri dalam memenuhi kebutuhannya tanpa adanya pemerintah yang memberikan pelayanan. Ini merupakan fungsi yang bersifat umum dan dilakukan oleh semua negara. Pelayanan public pada dasarnya menyangkut aspek kehidupan yang sangat luas. Dalam kehidupan bernegara, pemerintah memiliki fungsi memberikan pelayanan pbulik yang diperlukan oleh masyarakat, mulai dari pelayanan dalam bentuk pengaturan ataupun pelayan-pelayanan lain dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang pendidikan, Kesehatan dan lainnya.

Pemerintah sebagai pihak penyedia layanan melalui kebijakan yang dilakukan dan difasilitasi kegiatannnya oleh aparatur pemerintah yang terorganisasi dalam apa yang disebut birokrasi pemerintah. Sedangkan

rakyat sebagai pihak yang diperintah oleh pemerintah dalam berbagai perannya berkedudukan sebagai public.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia bahwa pelayanan adalah menolong menyediakan segala sesuatu yang diperlukan orang lain, seperti tamu atau pembeli. Menurut Prasajo (2006:18) bahwa pelayanan merupakan respons terhadap kebutuhan manajerial yang akan terpenuhi kalau pengguna jasa itu mendapatkan produk yang mereka inginkan. Menurut Moenir bahwa pelayanan adalah suatu usaha yang dilakukan kelompok atau seseorang atau birokrasi untuk memberikan bantuan kepada masyarakat dalam rangka mencapai suatu tujuan tertentu (Moenir, 2000)

2.2. Pelayanan Publik

Menurut Sinambela tentang pelayanan publik ada setiap kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah terhadap sejumlah manusia yang memiliki setiap kegiatan yang menguntungkan dalam suatu kumpulan atau kesatuan dan menawarkan kepuasan meskipun hasilnya tidak terikat pada produk secara fisik (2006:5). Berdasarkan UU No. 25 tahun 2009 pasal 1 ayat (1) bahwa pelayanan public adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa dan/atau pelayanan administrative yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Peraturan pemerintah nomor 96 tahun 2012 mengelompokkan tiga jenis pelayanan dari instansi pemerintah serta BUMN/BUMD. Pengelompokan jenis pelayanan didasarkan pada ciri-ciri dan sifat kegiatan serta produk pelayanan yang dihasilkan, yaitu :

- 1) pelayanan administrative, adalah jenis pelayanan yang diberikan oleh unit pelayanan berupa pencatatan, penelitian, pengambilan keputusan, dokumentasi dan kegiatan tata usaha lainnya yang secara keseluruhan menghasilkan produk akhir berupa dokumen, misalnya sertifikat, rekomendasi, perizinan dan lainnya misalnya jenis pelayanan sertifikat tanah dan pelayanan administrasi kependudukan.
- 2) Pelayanan barang, adalah pelayanan yang diberikan oleh unit pelayanan berupa kegiatan penyediaan dan atau pengolahan bahan berwujud fisik termasuk distribusi dan penyampaiannya kepada konsumen langsung (sebagai unit atau individual) dalam system. Secara keseluruhan kegiatan tersebut menghasilkan produk akhir berwujud benda atau yang dianggap benda yang memberikan nilai tambah secara langsung bagi pengguna, misalnya jenis pelayanan listrik, pelayanan telpon dan pelayanan air bersih.
- 3) Pelayanan jasa, adalah pelayanan yang diberikan oleh unit pelayanan berupa sarana dan prasarana serta penunjangnya. Pengoperasiannya berdasarkan suatu system pengoperasian tertentu dan pasti, produk akhirnya berupa jasa yang mendatangkan

manfaat bagi penerimanya secara langsung dan habis terpakai dalam jangka waktu tertentu. Misalnya pelayanan angkutan darat, laut dan udara, pelayanan Kesehatan, pelayanan perbankan dan pemadam kebakaran.

Demikian pula dalam pelayanan publik, Mustopadidjaja (2003:189) yang dikutip dalam Manajemen Pelayanan Publik (Batinggi & Badu, 2013) menyatakan peningkatan kualitas pelayanan perlu dilakukan secara terus-menerus dalam rangka menjaga kepuasan konsumen, untuk mewujudkan pelayanan yang mampu memuaskan masyarakat pelanggan, hal-hal berikut harus diperhatikan :

a. Visi dan misi pelayanan

Visi pelayanan merupakan komitmen dari seluruh manajemen terhadap kualitas pelayanan yang akan disediakan. Visi sifatnya sangat umum dan memiliki jangkauan jauh ke depan. Visi kemudian dijabarkan ke dalam misi yang sifatnya lebih operasional. Baik visi maupun misi disusun atas dasar perkembangan kebutuhan masyarakat dan pelanggan maupun perubahan lingkungannya. Meskipun misi sifatnya lebih operasional dibandingkan visi, tetapi dalam mewujudkan diperlukan tahapan pencapaiannya melalui rencana tindak lanjut. Oleh karena itu, dalam jangka menengah misi dijabarkan kedalam tujuan.

b. Tujuan dan sasaran pelayanan

Tujuan dijabarkan kedalam sasaran-sasaran yang terukur dan siap dioperasionalkan pencapaiannya. Dalam menentukan tahapan pencapaian tersebut, selain dengan melihat kemampuan internal maka masyarakat selalu menjadi pertimbangan utama. Dalam kaitan itu, penetapan tujuan dan sasaran dapat dilihat dari perspektif internal maupun eksternal. Dari perspektif internal itu, tujuan dan sasaran diarahkan untuk meningkatkan kapasitas organisasi dalam memberikan pelayanan yang mampu memberikan kepuasan kepada masyarakat. Sedangkan dari perspektif eksternal, tujuan dan sasaran diarahkan untuk menciptakan kepuasan masyarakat

c. Standar pelayanan dan ukuran keberhasilan pelayanan

Standar-standar diperlukan dalam kaitan komitmen unit pelayanan terhadap masyarakat. Standar-standar tidak hanya meliputi standar produk pelayanan tetapi juga standar operasi yang memungkinkan setiap petugas pelayanan mampu melaksanakan tugasnya sesuai dengan petunjuk yang jelas dan baku. Standar-standar secara internal dapat ditentukan sesuai dengan kemampuan unit pelayanan dengan memadukan harapan dan kemauan masyarakat. Penetapan standar pada dasarnya dapat memberikan informasi tentang ukuran-ukuran keberhasilan pelayanan sekaligus menunjukkan sejauh mana kapasitas organisasi layanan mampu memberikan pelayanan yang memuaskan kepada masyarakat. Bahkan untuk keperluan pelayanan yang mendunia (worldwide), standar pelayanan dapat

dibuat sesuai dengan standar yang berlaku secara internasional. Standar-standar ini ditetapkan sebagai salah satu cara untuk memenuhi harapan masyarakat, bahkan melebihi harapan masyarakat, maka pelayanan yang dimaksud dapat dikatakan prima dan optimal.

Penyelenggaraan pelayanan public harus memiliki standar pelayanan dan dipublikasikan sebagai jaminan adanya kepastian bagi penerima pelayanan. Standar pelayanan merupakan ukuran yang dibakukan dalam penyelenggaraan pelayanan public yang wajib ditaati oleh pemberi dan penerima pelayanan. Peraturan Menteri PAN RB nomor 15 tahun 2014 tentang pedoman standar pelayanan public terkait standar pelayanan meliputi :

1) Prosedur pelayanan

Prosedur pelayanan yang dibakukan bagi pemberi dan penerima pelayanan termasuk pengaduan.

2) Waktu penyelesaian layanan

Waktu penyelesaian ditetapkan sejak saat pengajuan permohonan sampai dengan penyelesaian layanan.

3) Biaya pelayanan

Biaya atau tarif pelayanan termasuk rincian yang ditetapkan dalam proses pemberian pelayanan.

4) Produk pelayanan

Produk layanan adalah hasil pelayanan yang akan diterima sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

5) Sarana dan prasarana

Penyediaan sarana dan prasarana pelayanan yang memadai oleh penyelenggara pelayanan public.

6) Kompetensi petugas pemberi pelayanan

Kompetensi petugas pemberi pelayanan harus ditetapkan dengan tepat berdasarkan pengetahuan, keahlian, keterampilan, sikap dan perilaku yang dibutuhkan.

Adapun tujuan dari ditetapkannya standar-standar pelayanan adalah sebagai berikut :

- a) Menjadi alat monitor dan analisis terhadap kinerja pelayanan sesuai dengan sasaran yang telah ditetapkan
- b) Menjadi alat komunikasi yang efektif antara masyarakat dengan penyedia layanan
- c) Memberikan focus yang jelas
- d) Memberikan informasi mengenai akuntabilitas pelayanan yang harus dipertanggung jawabkan oleh unit penyedia layanan
- e) Menajadi alat bagi pengambilan keputusan.

2.3. Standar Pelayanan Berdasarkan Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Tanah

Standar pelayanan adalah tolak ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas

pelayanan sebagai kewajiban dan janji penyelenggara kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau dan teratur. Adapaun standar pelayanan pertanahan diatur dalam peraturan kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan tanah yang meliputi :

a) Kelompok dan jenis pelayanan

Kelompok pelayanan terdiri dari pelayanan pendaftaran tanah pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan dan informasi pertanahan, pengukuran bidang tanah, pengaturan dan penataan pertanahan dan pengelolaan pengaduan.

b) Persyaratan

Persyaratan merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon dalam pengurusan pelayanan.

c) Biaya

Biaya pelayanan adalah biaya atau tarif pelayanan termasuk rinciannya yang ditetapkan dalam proses pemberian pelayanan.

d) Waktu

Waktu penyelesaian adalah waktu penyelesaian ditetapkan sejak saat pengajuan permohonan sampai dengan penyelesaian.

e) Prosedur

Prosedur pelayanan adalah informasi alur pelayanan bagi permohonan dalam pengurusan pelayanan.

f) Pelaporan

Pelaporan adalah hasil pelaksanaan pelayanan dilaporkan oleh kepala kantor pertanahan kepada kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional.

2.4. Indikator Kualitas Layanan Menurut Heterogeneity

Menurut Heterogeneity (dalam Mukarom & Laksana, 2018) untuk mengukur kualitas layanan terdapat lima indikator kualitas layanan antara lain sebagai berikut:

- 1) *Tangibility*, yaitu penampilan fisik, peralatan, personil dan materi komunikasi.
- 2) *Reliability*, yaitu kemampuan untuk memberikan layanan yang menjanjikan secara akurat, tepat waktu dan dapat dipercaya.
- 3) *Responsiveness*, yaitu kemampuan untuk membantu pelanggan dengan memberikan layanan yang baik dan cepat.
- 4) *Empathy*, yaitu berusaha untuk mengetahui dan mengerti kebutuhan pelanggan secara individual.
- 5) *Assurance*, yaitu pengetahuan dan keramahan personil dan kemampuan personil untuk dapat dipercaya dan diyakini.

2.5. Badan Pertanahan Nasional

Badan pertanahan nasional adalah suatu Lembaga non departemen yang dibentuk pada tanggal 19 Juli 1998 berdasarkan keputusan presiden Republik Indonesia nomor 26 tahun 1998, badan ini merupakan peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen. Peningkatan status tersebut

didasarkan pada kenyataan bahwa tanah sudah tidak layak lagi merupakan masalah agrarian yang selama ini lazimnya diidentifikasi sebagai pertanahan, namun tanah setelah berkembang menjadi masalah lintas sectoral yang mempunyai dimensi pertanahan dan keamanan.

Badan pertanahan nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertnaahan secara nasional, regional dan sectoral. Tugas yang demikian luas tersebut terlalu besar untuk ditangani suatu direktorat jenderal pada suatu departemen, oleh karena itu diperlukan suatu badan yang lebih tinggi dibawah presiden agar dapat melaksanakan tugasnya dengan otoritas seimbang.

Dibentuknya badan pertanahan nasional dengan tugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang pokok agrarian maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi peraturan-peraturan penggunaan, penguasaan, pendaftaran tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi badan pertanahan nasional di daerah, terakhir dengan keputusan kepala badan pertanahan nasional nomor 4 tahun 2006, dibentuk kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi di daerah provinsi dan kantor pertanahan kabupaten atau kota di daerah kabupaten/kota. Kantor pertanahan adalah instansi vertical

badan pertanahan nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada kepala badan pertanahan nasional melalui kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi. Kantor pertanahan dipimpin oleh seorang kepala yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil.

Sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa ditentukan pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh badan pertanahan nasional, yaitu Lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh badan pertanahan nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Kantor pertanahan adalah unit kerja badan pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Untuk melaksanakan ketentuan diatas, maka kepala badan pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari Sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada kantor

badan pertanahan provinsi maupun kantor badan pertanahan kabupaten atau kota.

Badan pertanahan nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanah secara nasional, regional dan sectoral. Dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud, badan pertanahan nasional menyelenggarakan fungsinya sebagai berikut :

- 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 survey, 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 agrarian 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) Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- 16) Pendidikan, Latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- 17) Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- 18) Pembinaan fungsional Lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- 19) Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antaran orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 20) Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.6. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam pasal 1 angka 1 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu serangkaian 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti

haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi.

Undang-undang pokok agraria mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster*, adalah *Fiscal Cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa saja yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak

ats tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB). (Santoso, 2011)

Pendaftaran tanah ini merupakan tugas yang diberikan kepada pemerintah, dalam hal ini badan pertanahan nasional, dan dilaksanakan oleh kepala kantor pertanahan. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah, dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut pertaturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan pejabat lainnya yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pejabat-pejabat yang membantu pelaksanaan pendaftaran tanah adalah pejabat pembuat akta tanah (PPAT), pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATs), pejabat pembuat akta ikrar wakaf, pejabat dari kantor lelang dan panitia adjudikasi.

Pejabat pembuat akta tanah bertugas untuk membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Pejabat pembuat akta tanah yang diangkat mempunyai tugas pokok yaitu melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dalam rangka membantu masyarakat di daerah yang tidak memiliki pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum mengenai tanah dapat ditunjuk pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATs) adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan. Akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Menurut ketentuan pasal 10 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa/kelurahan. Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan, dan tanah negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah kabupaten/ kotamadya. Hal ini dijelaskan karena areal hak guna usaha, hak pengelolaan, dan tanah negara umumnya meliputi beberapa desa/kelurahan. Demikian juga objek hak tanggungan dapat meliputi beberapa bidang tanah yang terletak di beberapa desa/kelurahan

Adapun dalam pelaksanaan pendaftaran tanah memiliki asas sebagai berikut :

- 1) Asas sederhana, yaitu segala peraturan turunannya maupun prosedurnya tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman, yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah harus menjamin kepastian hukum karena dilakukan secara teliti dan cermat.
- 3) Asas terjangkau, yaitu keterjangkauan dalam hal kesempatan mendaftar dan pelayanan bagi semua pihak dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- 4) Asas mutakhir, yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai dan data yang tersedia harus mutakhir. Untuk itu setiap data pendaftaran tanah harus tersimpan di kantor pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
- 5) Asas terbuka, yaitu masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum. Dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun maka wajib didaftar. (Setiawan, 2021)

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 atau peraturan

pemerintah nomor 24 tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara yaitu :

1) Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis 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/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas Prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka Panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria/kepala badan pertanahan nasional.

2) Pendaftaran tanah secara sporadic

Pendaftaran tanah secara sporadic adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan yang dilakukan secara individual atau massal. pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara massal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran,

daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis dari objek pendaftaran tanah yang pernah didaftarkan. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahannya kepada kantor pertanahan setempat. Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan, pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftarkan. Sedangkan perubahan data yuridis bisa terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar. (Setiawan I. K., 2019)

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka kegiatan yang menjadi tugas pokok pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, berupa pemindahan hak, pembebanan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun tersebut dibutuhkan bantuan pejabat pembuat akta tanah untuk membuat akta.

Objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang tanah yang dapat didaftarkan baik yang sudah dilekati hak maupun belum. Secara umum ruang lingkup objek pendaftaran tanah dimuat dalam pasal 9 ayat 1 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, adalah sebagai berikut:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
2. Tanah hak pengelolaan.
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun
5. Hak tanggungan.
6. Tanah negara.

Ada beberapa Langkah yang telah ditetapkan sebagaimana telah dijelaskan pada peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa ada tipe pendaftaran tanah sebagai berikut :

- 1) Registrasi akta, ada tiga komponen pokok dalam registrasi akta ini yakni pencatatan waktu pemasukan dokumen hak milik; penyusunan list instrument; dan pengarsipan dokumen atau salinannya. Walaupun tersedia banyak jenis registrasi akta, jenis-jenis tersebut pada dasarnya akan tetap disandarkan pada tiga konsep berikut :
 - a) Jaminan pendaftaran dokumen pada kantor pelayanan public akan menjadi barometer pengukuran atas harga atau nilai yang dimiliki oleh tanah yang dimiliki.

- b) Bukti dokumen-dokumen dapat digunakan sebagai referensi kuat dalam menghadapi berbagai gugatan.
 - c) Pemberitahuan dan prioritas pendaftaran dokumen memberikan pemberitahuan public bahwa transaksi hak milik telah terjadi, dengan pengecualian-kecualian, waktu pendaftaran menetapkan tuntutan prioritas.
- 2) Registrasi atas hak, pada model registrasi ini orientasinya adalah antisipasi terhadap kecacatan yang ada pada registrasi akta dan sebagai bentuk penyederhanaan proses transaksi terkait hak kepemilikan. Terkait dengan registrasi hak ini ada beberapa manfaatnya antara lain:
- a) Kasus persengketaan terkait dengan perbatasan dapat dengan mudah dideteksi karena tergambar jelas pada land-map yang telah diregistrasi.
 - b) Rekonstruksi ulang terhadap batas-batas yang hilang atau memudar.
 - c) Pembeli dapat dengan mudah mengetahui dan mendeteksi wilayah yang menjadi batas-batasnya.

Kepemilikan sertifikat tanah merupakan suatu bukti otentik sebagai penegasan terhadap kepemilikan tanah. Dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sertifikat merupakan tanda bukti hak kepemilikan tanah dan bangunan yang diterbitkan oleh

badan pertanahan nasional sebanyak dua rangkap; satu rangkap untuk badan pertanahan nasional dan satu rangkap untuk pemilik melalui kantor pertanahan perwakilan masing-masing wilayah.

Sementara itu, data fisik tanah dalam surat ukur yang terlampir dalam sertifikat hanya berupa ukuran luas dan tidak melampirkan ukuran lainnya secara detail. Selain itu, data bangunan juga tidak dicantumkan dalam sertifikat. Keterangan yang tercantum hanya tertera jika diatas tanah tersebut terdapat bangunan. Sertifikat tanah terdiri dari beberapa jenis, antara lain sertifikat hak guna usaha, hak guna bangunan, dan sertifikat hak milik. Adapaun sertifikat hak milik hanya diperuntukkan untuk warga negara Indonesia. Sementara hak guna usaha dan hak guna bangunan diperbolehkan dimiliki oleh warga asing, namun dalam jangka waktu tertentu.

Manfaat penyelenggaraan pendaftaran tanah :

1. Manfaat bagi pemegang hak adalah memberikan rasa aman, dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya, memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. Manfaat bagi pemerintah adalah akan terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan, dapat memperlancar kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah dalam

hal pembangunan, dan dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan misalnya sengketa batas tanah dan pendudukan tanah secara liar.

3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor adalah dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah tersebut.

Adapun Langkah-langkah yang diperlukan untuk mengurus sertifikat tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Menyiapkan dokumen, seseorang harus menyiapkan dan melampirkan dokumen-dokumen yang menjadi syarat. Syarat-syarat mencakup : identitas diri berupa kartu tanda penduduk dan kartu keluarga, fotokopi SPPT PBB, fotokopi izin mendirikan bangunan, dan surat pernyataan kepemilikan lahan. Selain itu, seseorang berkeinginan membuat sertifikat tanah yang mana tanah ini warisan atau turun-temurun dari keluarga bersangkutan namun belum disahkan dalam bentuk sertifikat. Untuk itu, bisa membuat sertifikat dengan melampirkan: fotokopi identitas ktp dan kk dan diperlukan dokumen tambahan dari kelurahan atau desa seperti surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah serta akta tanah.

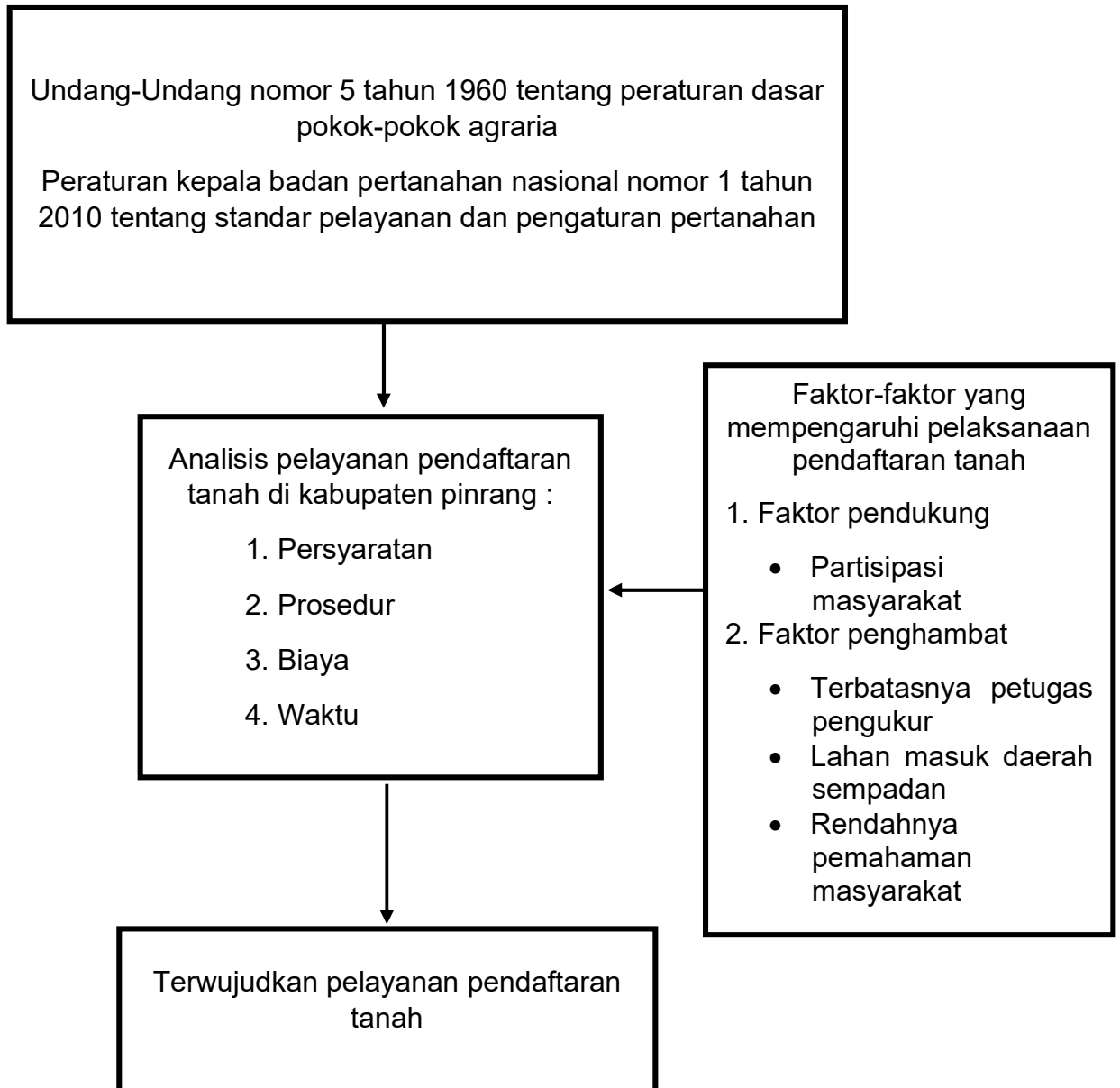
- 2) Mengunjungi kantor pertanahan di wilayah masing-masing. Perlunya penyesuaian lokasi kantor pertanahan sesuai dengan wilayah tanah berada. Di kantor pertanahan ambilah formular pendaftaran, anda akan mendapatkan map dengan warna biru dan kuning, buatlah janji dengan petugas untuk mengukur tanah.
- 3) Penerbitan sertifikat tanah, setelah pengukuran tanah, maka akan mendapatkan data surat ukur tanah. Sertakanlah untuk melengkapi dokumen yang telah ada. Setelah itu, menunggu dikeluarkannya surat keputusan, maka seorang akan dibebakan bea perolehan hak atas tanah (BPHTB) sembari menunggu sertifikat anda terbit. Lama waktu penerbitan ini kurang lebih setengah hingga satu tahun lamanya. Perlu juga seseorang memastikan kepada petugas yang berada di kantor pertanahan untuk menanyai kepastian sertifikat tanah tersebut telah selesai dan dapat diambil.

Ketiadaan sertifikat kepemilikan tanah tidak hanya membuat masyarakat sulit memperoleh akses ke Lembaga keuangan formal, namun juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan memicu sengketa serta konflik. Terkait penguasaan hak atas tanah antara lain tanah yang sudah diberikan hak atas tanahnya tidak dimanfaatkan dengan baik oleh pemegang hak sesuai dengan peruntukan dalam keputusan pemberian haknya. Kegiatan pendaftaran tanah yang telah dijalankan selama ini belum memadai untuk memberikan perlindungan terhadap jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Perlindungan hukum baik ketika

proses pendaftaran tanahnya, maupun setelah si pemegang hak atas tanah mendapatkan alat bukti kepemilikan tanahnya. (Ardani, Yusriyadi, & Silviana, 2022)

Pengaturan pendaftaran tanah dalam peraturan pemerintah republic Indonesia nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah merupakan terobosan baru di bidang hukum agrarian karena mengatur pendaftaran tanah lebih progresif dengan mengikuti perkembangan teknologi informasi. Ada beberapa paradigma baru pendaftaran tanah dalam undang-undang cipta kerja maupun peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah yang baru yaitu digunakannya penyelenggaraan pendaftaran tanah yang baru yaitu digunakannya penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik, percepatan pendaftaran tanah, penertiban administrasi pendaftaran tanah dan penegasan status hak tanah lama yaitu hak-hak tanah lama yang diperoleh sebelum lahirnya undang-undang pokok agrarian yaitu tanah bekas hak barat, hak adat, dan tanah swapraja. (Risnain, Zunnuraeni, & Amiruddin, 2022)

2.7. Kerangka Konseptual



Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual