eJournal Ilmu Pemerintahan, 3 (1) 2015 : 265-278
ISSN 0000-0000, ejournal.ip.fisip-unmul.ac.id
© Copyright 2015

STUDI TENTANG PELAYANAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA

Septianingsih S R[1]

Abstrak

Studi Tentang Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Samarinda memberikan efek positif bagi pihak pegawai untuk memberikan pelayananyang baik untuk masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari segi pelayanan yang lebih baik untuk masyarakat, disamping itu pihak Kantor Pertanahan Kota Samarinda selalu berusaha memenuhi kepentingan masyarakat dalam hal penerbitan sertifikat tanah sebagai hak milik secara hukum negara bagi setiap masyarakat. Namun hal ini belum bisa memberikan dampak positif yang seutuhnya dengan apa yang di inginkan masyarakat dikarenakan masih terdapat berbagai kendala,, sehingga dibutuhkan hubungan dan kerjasama yang baik antara pihak Pegawai Kantor Pertanahan Kota Samarinda dan masyarakat sekitar.

Kata Kunci: *Pelayanan, Penerbitan Sertifikat Tanah, Kantor Pertanahan Kota Samarinda*

Pendahuluan

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pembuatan Sertifikikat Tanah Pasal 1 ayat (1) menguraikan yang dimaksud dengan penerbitan sertifikat 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 dan satuan-satuan rumah susun, termaksud 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.

Salah satu tujuan pokok UUPA adalah meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, dengan telah dilaksanakan pendaftaran tanah pada setiap tanah di seluruh Indonesia, berarti telah telah memberikan dasar-dasar untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, terutama bagi rakyat petani sebagai masyarakat dapat dilindungi haknya.

Tujuan penerbitan sertifikat tanah meliputi pendaftaran untuk pertama kali, maupun untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali diatur dalam Bab III Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sedangkan yang berlaku pada saat sekarang ini, diatur dalam Pasal

[1] Mahasiswa Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mulawarman. Email : Septianingsihsr@gmail.com

11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah ini dapat dikelompokkan :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk tanah milik adat yang belum pernah didaftarkan.
2. Pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa pembuatan sertifikat tanah itu diselenggarakan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dengan sistem publikasinya "sistem negatif bertendensi positif" atau sistem negatif yang mengandung positif.

Maka hal diatas dapat mengandung pengertian bahwa pendaftaran tanah itu tidak menjamin terhadap nama-nama yang telah terdaftar sebagai pemegang hak tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukan pemilik yang sebenarnya.Secara umum pengaturan mengenai hak milik atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria dapat dilihat dalam Bagian III Bab II Pasal 20 sampai dengan Pasal 27, menurut prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah.

Hak milik itu berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Sifat terkuat dan terpenuhi artinya yang paling kuat dan penuh bagi pemegang hak milik dan mempunyai hak untuk bebas dengan menjual, menghibahkan, menukarkan dan mewariskan.

Rumusan Masalah

Bagaimana pelayanan dalam proses penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Samarinda?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana kendala dalam penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Samarinda.
2. Untuk mengetahui penyebab kendala pelayanan penerbitan sertifikat tanah yang sering terlambat.

Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran yang komprehensif mengenai hukum khususnya mengenai proses pembuatan sertifikat tanah untuk pensertifikatan yang dilaksanakan oleh panitia ajudikasi. Sebagai bahan masukan bagi Kantor Pertanahan khususnya Kantor Prtanahan Kota Samarinda.

KERANGKA DASAR TEORI

Teori dan Konsep

Adapun teori-teori dan konsep-konsep yang mendukung dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut :

Pelayanan

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, diharapkan dapat memberikan dampak nyata yang luas terhadap peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Tuntutan masyarakat pada saat ini cenderung meningkat di bidang pelayanan publik. Kualitas pelayanan pun sering menjadi pertanyaan tersendiri bagi masyarakat. Pelayanan pada dasarnya merupakan kegiatan atau manfaat yang ditawarkan oleh suatu pihak kepada pihak lain yang bersifat tidak berwujud.

Ada beberapa pendapat tentang Pelayanan, seperti yang dikemukakan oleh Affandi (2002:223) mengatakan bahwa: Kenyataan menunjukkan bahwa pemberian pelayanan oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat mengalami berbagai kendala, yang pada gilirannya akan mengurangi efektivitas, efisiensi dan akuntabilitas Pemerintah Daerah dalam pengadaan pelayanan tersebut.

Menurut Moenir (2002:16-17), adalah Proses pemenuhan kebutuhan melalui aktivitas orang lain yang berlangsung inilah yang dinamakan pelayanan.

Sutopo dan Lukman (2001:3) menyatakan bahwa, Pelayanan adalah suatu usaha menyiapkan (mengurus) apa yang diperlukan orang lain. Sedangkan menurut Sadu Wasistiono (2001:31), mendefinisikan pelayanan umum sebagai berikut:

Pelayanan umum adalah pemberian jasa baik oleh pemerintah, pihak swasta atas nama pemerintah ataupun pihak swasta kepada masyarakat, dengan atau tanpa pembayaran guna memenuhi kebutuhan masyarakat. Dijelaskan juga oleh Moenir (2002:26) bahwa Pelayanan umum berarti kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan landasan faktor material melalui sistem, prosedur dan metode tertentu dalam rangka usaha memenuhi kepentingan orang lain sesuai dengan haknya.

Pelayanan Publik

Definisi Pelayanan publik menurut kepmen PAN Nomor 25 tahun 2004 adalah segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhankebutuhan penerima layanan,maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.Subarsono (dalam Dwiyanto, 2006:136) mendefinisikan bahwa Pelayanan publik sebagai serangkaian aktivitas yang dilakukan oleh birokrasi publik untuk memenuhi kebutuhan warga pengguna.

Sedangkan menurut Sinambela (2006:5) pelayanan publik adalah: pemenuhan keinginan dan kebutuhan masyarakat oleh penyelenggara negara.Munir (2001:190) menambahkan terdapat tiga bentuk pelayanan umum, yaitudengan lisan,layanan dengan tulisan dan layanan dengan menggunakan

perbuatan. Menurutnya ketiga bentuk layanan itu tidak dapat berdiri sendiri secra murni karena ketiganya sering berkombinasi dalam proses pemberian pelayanan.

Lebih lanjut menurut Sinambela (2006:8) menyatakan bahwa kualitas pelayanan berhubungan erat dengan pelayanan yang sistematis dan komprehensif yang lebih dikenal dengan konsep pelayanan prima.Penyelenggaraan pelayanan publik perlu memperhatikan dan menerapkan prinsip, standar, pola penyelenggaraan, biaya, pelayanan bagi penyandang cacat, lanjut usia, wanita hamil dan balita, pelayanan khusus, biro jasa pelayanan, tingkat kepuasan masyarakat, pengawasan penyelenggaraan, penyelesaian pengaduan sengketa, serta evaluasi kinerja penyelenggaraan pelayanan publik.

Tujuan Penerbitan Sertifikat Tanah

Untuk memahami lebih mendalam tujuan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah kita harus kembali mempelajari klasifikasi benda sebagaimana diatur dalam KUHPerdata (Ketentuan Pasal 612-616). Pada prinsipnya benda dapat diklasifikasikan menjadi 2 bagian yaitu:

a. Benda bergerak
   Barang bergerak karena sifatnya adalah barang yangdapat berpindah sendiri atau dipindahkan (Pasal 509 KUHPdt). Kapal, perahu, sampan tambang, kincir dan tempat penimbunan kayu yang dipasang di perahu atau yang terlepas dan barang semacam itu adalah barang bergerak. (Pasal 510 KUHPdt)
b. Benda tak bergerak.
   Sebagai bukti atas hak yang sah dan dimiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dengan diterbitkannya sertifikat, kepastian hukumnya akan lebih terjamin yang meliputi :
   1. Kepastian hukum tentang subyeknya, maksudnya adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah secara yuridis telah terjamin bahwa orang yang namanya tersurat di dalam sertifikat sebagai pemilik atas tanah tertentu.
   2. Kepastian tentang obyeknya, maksudnya dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah, baik letak, luas maupun batas-batas tanah lebih terjamin karena didalam sertifikat hal-hal yang berkenaan dengan suatu bidang tanah termaksud gambar situasi termuat didalamnya.

Dengan terciptanya kedua kepastian hukum di atas kita mengharapkan sengketa atau konflik di bidang pertanahan lambat laun akan semakin berkurang dan inilah sebenarnya tujuan akhir dari penerbitan sertifikat. (Abdurrahman,1995:20) menyatakan bahwa, lebih parah lagi adalah timbulnya dua atau lebih sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang sama. Kondisi demikian tidak hanya menciptakan ketidak pastian hukum melainkan juga merugikan bagi pemegang bukti hak sebab diantara sekian banyak sertifikat mungkin hanya satu yang sah, selebihnya cacat hukum dan ini akan teruji kalau antara mereka telah terjadi sengketa di pengadilan.

Definisi Pembuatan Sertifikat Tanah

Pengertian pembuatan sertifikat tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pembuatan Sertifikat 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 yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termaksud pemberian sertifikat, sebagai surat tanda bukti hanya bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.

Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

1. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah.
2. Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, BPN (Badan Pertanahan Nasional).
3. Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
4. Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dll.
5. Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara.
6. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah.
7. Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Tujuan Pendaftaran

Adapun tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu bahwa pendaftan tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, sebagaimana pada garis besarnya telah dikemukakan dalam pendahuluan tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas 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 termaksud 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 terselenggarakan tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan, tertib administrasi di bidang pertanahan untuk mencapai tertib administrasi tersebut disetiap bidang tanah dan satuan rumah susun termaksud peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.

Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, data tersebut dikenal sebagai daftar umum yang terdiri atas peta pendaftar, daftar tanah, surat, ukur, buku tanah dan daftar nama para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli dan calon kreditur.

Dalam melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu masyarakat mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di kantor pertanahan. Data tersebut bersifat terbuka untuk umum ini sesuai dengan salah satu asas pendaftaran tanah yaitu terbuka seperti yang dinyatakan dalam pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut sebagai daftar umum.

1. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
2. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
3. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran.
4. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Proses Pendaftaran Tanah (Ajudikasi)

Ajudikasi adalah 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. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematik, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematik dimulai dengan pembuatan

peta dasar pendaftaran. Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik oleh Badan Pertanahan nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. (Pasal 12 PP 24 Tahun 1997). Asas – asas Pendaftaran Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah menyatakan dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa definisi pendaftaran tanah, adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan, dan teratur.

Pendaftaran Tanah Secara Sistematik dan Sporadik

Secara Sistematik dalah kegiatan pendapatan tanah untukPertama kalinya yang di lakukan serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah desa / kelurahan.Hal ini di laksanakan atas prakarsa pemerintah yang di laksanakan pada suatu rencana kerja dan di laksanakan pada wilayah yang di tetapkan oleh Mentri Agraria / Kepala BPN.

Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek secara Individual massal. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.(Pasal 15 PP 24 Tahun 1997).

Sistem Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak. Dalam pendaftaran hak, tercatat dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Sistem pendaftaran hak dapat diketahui dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun daan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam suratukur secara hukum telah didaftar.

Fungsi Sertifikat Bagi Pemegangnya

Sebagai konsekuensi dari terciptanya kepastian hukum mengenai subyek dan obyek maka dengan diterbitkannya sertifikat tersebut dapat menimbulkan beberapa fungsi bagi pemiliknya yaitu :

a. Nilai ekonomisnya (harga jual) lebih tinggi.
   Dalam jual beli pada umumnya pembeli (konsumen) memilik pandangan, lebih baik kalah dalam membeli tetapi menang dalam pemakaian daripada menang membeli tetapi kalah dalam memakai.Bertolak dari pandangan seperti itulah sehingga tanah yang telah bersertifikat memiliki harga yang jauh lebih tinggi ketimbang tanah yang belum bersertifikat.Kenapa demikian, karena tanah yang telah bersertifikat telah memiliki jaminan kepastian.
b. Tanah lebih mudah dijadikan sebagai jaminan utang
c. Tidak setiap orang memiliki kemampuan ekonomi yang cukup, sering ditemukan orang dalam mempertahankan hidupnya harus meminjam uang dari pihak/orang lain. Demikian juga halnya dengan para pelaku usaha, bahwa tidak setiap pelaku usaha memiliki modal yang cukup untuk tetap bertahan atau mengembangkan usahanya, terkadang harus membutuhkan dana yang cukup besar, sementara dana dimaksud tidak dimilikinya. Suatu alternatif yang dapat ditempuh ialah dengan cara meminjam dana dari orang/pihak lain.

Sertifikat hak milik atas tanah dapat diklasifikasikan dalam golongan alat bukti tertulis/surat. bagi kita di idonesia hingga kini alat bukti primer (utama) lebih khusus lagi akta otentik. Apa yang dinamakan akta otentik tidal lain adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Berdasarkan rumusan diatas maka sertifikat memenuhi syarat untuk digolongkan kedalam akta otentik karena dibuat oleh pejabat tertentu.

Akta otentik dinamakan alat bukti primer karena memiliki keunggulan tersendiri yang tidak dimiliki alat bukti lain. Suatu keunggulan bagi akta otentik dibanding dengan alat bukti lain ialah dari segi kekuatan pembuktiannya (Vis Probandi) bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (Volledige Bewijs Kracht) artinya kekuatan pembuktian yang memberikan kepastian hukum yang cukup, kecuali terbukti sebaliknya. Sehingga menurut hukum akta otentik (termasuk sertifikat hak milik atas tanah) untuk sementara harus dianggap sebagai suatu yang benar sepanjang belum terbukti kepalsuan nya. Konsekuensinya ialah barang siapa yang membantah keaslian nya pihak inilah yang harus membuktikan nya bahwa akta itu palsu, berarti kalau tidak terbukti kepalsuan nya maka pihak ini harus kalah dalam perkaranya dapat memberi proteksi yuridis bagi pemegangnya.

Seseorang yang bukan pemilik tanah menerbitkan sertifikat hak milik terhadap tanah tersebut atas namanya tanpa seizing pemilik sesungguhnya jika keduanya terlibat sengketa di pengadilan dimana sertifikat dijadikan sebagai alat bukti hampir dapat dipastikan pemegang sertifikat ini akan memenangkan perkara, sebab paling tidak secara yuridis ia telah membuktikan hak-haknya terhadap tanah tersebut.

Kebenaran hukum itu terkadang tidak mencapai kebenaran yang sesungguhnya, dengan kata lain “pengertian yang benar” menurut hukum ialah pihak yang mampu membuktikan dalil-dalilnya dan mampu membuktikan dalil-dalil sangkalannya yang diajukan pihak lawan dengan menggunakan alat-alat bukti yang sah. Sebaliknya bagi pihak lawannya sekalipun ia sebagai pemilik

tanah yang sesungguhnya tetapi karena dalam perkara, para pihak mampu membuktikan haknya atas tanah yang dipersengketakan. Sertifikat sebagai salah satu bukti kepemilikan hak, menjadi salah satu hal penting dalam pembangunan kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu penerbitan sertifikat, menjadi sangat penting dalam sebuah negara hukum.

Definisi Konsepsional

Pelayanan penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Samarinda, adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh tim risalah pembuatan sertifikat di Kantor Pertanahan secara terus – menerus yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek tanah yang belum terdaftar dalam suatu wilayah atau bagian wilayah. Ini dilakukan berdasarkan suatu rencana kerja dan dilaksanakan di suatu wilayah agar tidak terjadi kesalahan seperti adanya sertifikat ganda atas tanah.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan pada penyusunan skripsi ini, adalah penelitian yang bersifat deskriptif. Menurut Whitney (dalam Kalean 2005 : 58) mengatakan bahwa " Metode deskriptif, adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat dan sistematis. Misalnya dalam hubungannya dengan penelitian masyarakat serta situasi tertentu, termaksud tentang hubungan – hubungan kegiatan, sikap – sikap, pandangan – pandangan, serta proses – proses yang sedang berlaku dan pengaruh – pengaruhnya dari suatu fenomena.

***Fokus* Penelitian**

Adapun yang menjadi fokus penelitian dalam skripsi ini adalah :

1. Proses dan prosedur pelayanan penerbitan sertifikat tanah.
2. Persyaratan pelayanan penerbitan sertifikat tanah.
3. Waktu dan biaya dalam penerbitan sertifikat tanah.
4. Pengaduan keluhan dalam penerbitan sertifikat tanah.

Sumber Data

Adapun jenis data dalam penelitian ini adalah :

1. Data Primer
2. Data Sekunder
3. Informan (Nara Sumber)
4. Key Informan

Teknik Pengumpulan Data

1. Library Research (Penelitian Kepustakaan)
2. Field Research (Penelitian Lapangan)
   a. Interview (Wawancara)

b. Observasi (Pengamatan)
c. Dokumentasi

Teknik Analisa Data

Dalam metode kualitatif, perolehan data biasanya melalui data yang telah dikumpulkan dari suatu kasus, menurut : *Creswell*, *J. W.*(Dr. Dr. H. Boy S. Serbaguna, Mars) meliputi :

1. Description : Membuat sesuatu yang kompleks dapat dimengerti dengan menguraikan menjadi komponen – komponen.
2. Explanation : Membuat sesuatu yang kompleks dapat dimengerti dengan menampilkan komponennya secara bersama – sama sesuai patokan tertentu.

Miles dan Hubermen (1984), mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, meliputi :

1. Pengumpulan Data
2. Proses Reduksi Data
3. Penyajian Data
4. Penarikan Kesimpulan Verifikasi

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kota Samarinda dibentuk dan didirikan pada tanggal 21 Januari 1960, berdasarkan UU Darurat No.3 Tahun 1953, Lembaran Negara No. 97 Tahun 1953 tentang Pembentukan daerah-daerah Tingkat II Kabupaten/kotamadya di Kalimantan Timur.

Semula Kodya Dati II Samarinda terbagi dalam 3 kecamatan, yaitu Kecamatan Samarinda Ulu, Samarinda Ilir dan Samarinda Seberang. Kemudian dengan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Kalimantan Timur No. 18/SKTH-Pem/1969 dan SK No. 55/TH-Pem/SK/1969, terhitung sejak tanggal 1 Maret 1969, wilayah administrative Kodya Dati II Samarinda ditambah dengan 4 kecamatan, yaitu Palaran, Sanga-sanga, Muara Jawa dan Samboja (luas sekitar 2.727 km^2).

Tugas Pokok Kantor Pertanahan

Tugas Pokok

Kantor Pertanahan merupakan unsur pelaksana otonomi daerah mempunyai tugas pokok membantu Kepala Daerah dalam melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah di bidang Pertanahan berdasarkan pembuatan akta tanah sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas tanah dan tugas pembantuan dalam merumuskan kebijakan perencanaan pelayanan dan pelaksanaan pengelolaan penerbitan sertifikat tanah sesuai standar nasional di daerah.

Fungsi

Dalam menyelenggarakan tugas pokok sebagaimana yang dimaksud diatas, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

1) Penyelenggaraan kegiatan sosialisasi, pelayanan, pengelolaan dan pelaksanaan standar penerbitan tanah pada semua tingkatan di daerah.
2) Penyelenggaraan urusan kesekretariatan dan kegiatan teknis operasional pelayanan umum dan evaluasi pelayanan penerbitan sertifikat tanah pada semua tingkatan di daerah searah kebijaksanaan umum daerah, meliputi pelayanan, pembiayaan penerbitan sertifikat tanah, sarana prasarana, tenaga juru ukur.
3) Pelaksanaan koordinasi dengan instansi terkait dan melakukan sosialisasi dan pelayanan dalam penerbitan surat tanah.

Visi Dan Misi

Visi

Dengan memperhatikan situasi dan kondisi pada saat ini dan mengantisipasi perubahan dimasa yang akan datang, Kantor Pertanahan Kota Samarinda menetapkan visi sebagai berikut :

" Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional".

Misi

"BPNRI dan kondisi yang ingin dicapai Kantor Pertanahan Kota Samarinda, maka karya nyata yang harus diimplementasikan yaitu, meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara menyeluruh di wilayah Kota Samarinda".Untuk pelaksanaan tersebut perlu diciptakan pola pelayanan yang efektif dengan asumsi mudah, murah, sederhana, dan transparansi biaya.

Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Proses Dan Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah

Berdasarkan data yang penulis dapatkan di lapangan maka penulis mencoba untuk membahas mengenai prosespelayanan di Kantor Pertanahan Kota Samarinda dalam meningkatkan kualitas prosespelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah.Kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan sebagai upaya pemenuhan kebutuhan penerima layanan,maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan sesuai peraturan pemerintah berupa lisan,layanan dengan tulisan dan layanan dengan menggunakan perbuatan.

2. Persyaratan Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah

Berkaitan dengan masalah kejelasan Persyaratan Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah, berdasarkan pengamatan yang peneliti lakukan, prosedur pembuatan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda telah diselenggarakan secara jelas. Prosedur yang harus dilalui masyarakat, persyaratan yang harus dilengkapi (baik itu persyaratan teknis ataupun persyaratan

administratif), hingga pada unit kerja dan atau pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab dalam pemberian pelayanan kepada masyarakat dapat diketahui secara jelas dan tidak membingungkan.

3. Waktu Dan Biaya Penerbitan Sertifikat Tanah

a. Waktu Pelayanan
   Waktu pelayanan dalam menyelesaikan berkas yang pada awalnya dipastikan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Samarinda adalah kurang lebih 90 hari, tapi fakta dilapangan selalu saja sertifikat tanah bisa terbit dalam jangka waktu lebih dari 90 hari.
b. Biaya Pelayanan
   Berdasarkan pasal 2 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dikatakan bahwa pendaftaran tanah menganut asas terjangkau yang dalam penjelasannya dimaksudkan bahwa "keterjangkuan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan dan golongan ekonomi lemah.

4. Pengaduang Keluhan Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah

Masyarakat dalam hal permohonan pendaftaran tanah hak milik perorangan untuk pertama kali sering menghadapi hambatan-hambatan, seperti:

1. Terkait dengan masalah dalam bidang pelayanan masih terlalu sulit dan berbelit-belit dalam hal prosedurnya sehingga memakan waktu yang relatif lama dalam hal proses pembuatan sertifikat hak milik atas tanah tersebut disamping itu terdapat oknum-oknum yang dengan secara sengaja memperlambat kepengurusan dokumen pendukung dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali.
2. Terdapatnya stigma dalam masyarakat bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali prosesnya sangat rumit dan berbelit-belit dan memakan biaya yang tinggi dalam hal proses pembuatan sertifikatnyaa di Kantor Pertanahan Kota Samarinda, belum lagi ditambah Pembayaran Pajak atas tanah yang mahal atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Proses pelayanan penerbitan sertifkat tanah menuntut dipeliharanya hubungan yang baik antara dinas terkait dengan masyarakat yang berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat dan mudah dalam peroses pembuatan sertifikat tanah. Namun dalam prakteknya dan kenyataannya yang ada di lapangan tidak sesuai atau tidak berjalan dengan apa yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Pasal 2 Nomor 24 Tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan sesuai asas sederhana, aman dan terjangkau oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda dalam menjalankan asas tersebut.

PENUTUP

Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah disaikan, dapat disimpulkan bahwa pelayanan dalam pembuatan sertifikat tanah masih terdapat kendala – kendala seperti, kurangnya sosialisasi terhadap masyarakat sekitar yang mengakibatkan ketidakpahaman masyarakat terhadap proses/ prosedur penerbitan sertifikat tanah. Jangka waktu penyelesaian juga yang sering tidak tepat waktu yang telah dijanjikan, dikarenakan berkas – berkas pelengkap masih kurang. Sehingga muncul stigma di masyarakat bahwa proses/ prosedur penerbitan sertifikat tanah sangat menyulitkan bagi masyarakat awam yang minim pengetahuan mengenai penerbitan sertifikat tanah.

Saran

Berdasarkan kesimpulan dari hasil penelitian diatas mengenai pelayanan penerbitan sertifikat tanah, diharapkan sebagai kantor instansi pemerintah dapat memberikan pelayanan yang bisa memenuhi semua keperluan masyarakat. Diharapkan pula kegiatan sosialisasi yang lebih sering diadakan agar memudahkan bagi masyarakat untuk selalu mengetahui perkembangan terkini mengnai penerbitan sertifikat tanah supa memudahkan semua lapisan masyarakat tanpa membedakan golongan tertentu.

Daftar Pustaka

A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia,*Mandar Maju, Bandung, 1990

BachtiarEfendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya,* Alumni, Bandung, 1993

Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA

Undang- Undang UUPA Pasal: 4, 19, 20, 27 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Asas dari Pendaftaran Tanah (Supriadi, 2007: 164 dan 167)

Torrens, First Coloial Ministry. Real Property Act Nomor 15 Tahun 1857 – 1858 (Supriadi, 2007 : 166)

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Perlindungan, 2003,*Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan* , Bandung : Mandar Maju

Sejarah Kepemilikan Tanah, (A. Parlindungan,1999 : 36)

Sistem Torrens yang insafi dengan adanya Lembaga Examiner If Title (Panitia Tanah), (A. Parlindungan (Ali Tahun 1985 : 66 – 67)

Putusan MA (Mahkamah Agung) tentang kasus yang timbul berkaitan dengan tanah; (Soerodjo, 2003 : 161 – 162)

Kamus Bahasa Inggris: Pengertian Sertifikat dalam Aslinya, (E. Pino dan Wittermans Tahun 1953)

Kamus Bahasa Indonesia: Pengertian Sertifikat sebagai Surat Keterangan, (Bambang Marhujanto Tahun1996)

Kamus Hukum: Pengertian Sertifikat dalam Teks Aslinya, (J. C. T Simorangkir Tahun 2000)

Hubungan antara Asas dengan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, (Abdurrahman Tahun 1995: 109)

Fungsi Sertifikat Tanah bagi Pemegangnya bahwa Luas dan Batas – batas Tanah tidak perlu diragukan lagi, (Efendi Tahun 1983: 73)

Pengertian Metode Deskriptif, (Whitney Tahun 2005 : 58)

Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan

.