

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Semakin meningkatnya pertambahan penduduk, maka semakin pula bertambahnya kebutuhan penduduk, Salah satu kebutuhan primer setelah kebutuhan sandang dan pangan yang penting untuk kelangsungan hidup penduduk atau manusia adalah kebutuhan akan tanah dan rumah. Dan hal ini disebabkan karena tanah dan rumah untuk tempat usaha. Kebutuhan masyarakat akan tanah dan rumah dari tahun ke tahun semakin meningkat. Maka dapat dipastikan kebutuhan dalam pembuatan sertifikat tanah akan meningkat pula, hal ini karena sertifikat tanah merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang sah oleh seseorang.

Tanah merupakan hak yang unik bersifat tetap dan hampir tidak dapat dihancurkan serta memiliki nilai pendapatan dan penghasilan. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. Manusia hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Dinamika masalah pertanahan memiliki muatan kerumitan yang tinggi, hal ini disebabkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang.¹ Pertanahan diperkenalkan Sistem Land Administration yang merupakan

¹Ismaya, Samun, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm 1.

sistem administrasi pendaftaran tanah melalui satu pintu. Sistem ini sudah diterapkan di banyak Negara. Misalnya, single land administration, bila di luar kawasan kehutanan bisa saja diadministrasikan oleh Kementerian ATR/BPN. Sementara di dalam kawasan kehutanan diadministrasikan oleh Kementerian Kehutanan.

Administrasi Pertanahan dapat disebut dalam pengertian luas, yaitu sekumpulan kewenangan yang dimiliki pemerintah di bidang pertanahan yang ditentukan oleh undang-undang dan tugas yang harus dijalankan untuk mencapai suatu tujuan pemerintahan dan kesejahteraan masyarakat. Kewenangan untuk mengatur, menyelenggarakan, dan menentukan apa yang dapat dan tidak boleh dilakukan oleh masyarakat. Dalam arti sempit Administrasi pertanahan ini adalah dalam rangka menjalankan suatu mekanisme administrasi dan tata laksana atau ketatausahaan sebagai bagian dari pelayanan publik agar tujuan yang hendak dicapai menurut administrasi menurut arti yang luas tadi berjalan dengan tertib dan baik kepada masyarakat misalnya pelayanan administrasi pertanahan pendaftaran, perizinan, pembagian/pemberi tanah, penatagunaan dan penguatan hak-hak tanah seperti Sertifikat tanah yang sebagai alat bukti bahwa si pemegang atau orang yang namanya disebut dalam sertifikat tanah, adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.²

Keseluruhan hak atas tanah dibukukan dalam bentuk Sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN mengeluarkan duplikat kepada pemilik

²Rusmadi Murad., *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, 2013, Mandar Maju: Bandung, hlm 4.

tanah untuk mencegah risiko di kemudian hari. Hal yang dikuatkan melalui sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN menjadi salah fungsi pengawasan yang tertata secara efisien dalam pelayanan administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan pada Kabupaten Kupang. Permasalahan efisiensi pelayanan di bidang pertanahan dituntut agar dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan dalam mengelola tanah yang tersedia secara optimal.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan³.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang Hak Milik Atas Tanah, pemerintah mengeluarkan peraturan yang terdapat dalam Pasal 1 Ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan tentang sertifikasi sebagai tanda bukti yang kuat bagi pemegang Hak Milik Atas Tanah. Seperti kita ketahui sertifikat tanah adalah tanda bukti hak yang kuat bagi pemilik atau pemegang Hak Milik Atas Tanah di Indonesia. Pembuatan dan pengeluaran sertifikat tanah merupakan salah satu rangkaian kegiatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang Hak Milik Atas Tanah.

³Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan, www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/download/6229/5134, (diakses pada 12 April 2019, pukul 22:10)

Dalam pengurusan sertifikat Hak Milik Atas Tanah merupakan kegiatan pelayanan publik yang dilakukan oleh instansi pemerintah yang senantiasa aktual dibahas dalam berbagai aspek kelembagaan pemerintahan. Peran pemerintah sebagai aktor pelayanan yang mampu mempengaruhi pembentukan, perubahan sikap, dan perilaku masyarakat terhadap pelayanan yang diberikan oleh pemerintah tentunya menimbulkan citra terhadap pemberi pelayanan. Jika efisiensi pelayanan pemerintah sesuai dengan harapan rakyat, sikap dan perilaku masyarakat akan positif dan menguntungkan bagi legitimasi kekuasaan dalam proses penerbitan sertifikat. Namun tidak sesuai dengan harapan masyarakat, Pentingnya kualitas pelayanan pada setiap pemerintah ialah agar masyarakat memiliki persepsi yang baik akan kualitas pelayanan dan mau berpartisipasi dalam setiap kegiatan atau aturan yang bersifat wajib dan mengikat pada setiap individu seperti kewajiban setiap individu yang memiliki tanah hak milik maka harus memiliki sertifikat Hak Milik Atas Tanah. Kualitas pelayanan merupakan interaksi dari sistem pelayanan (yakni prosedur, waktu, dan biaya pelayanan), sumber daya manusia (seperti kemampuan pegawai), dan masyarakat sebagai pengguna layanan.

Dalam hal efisiensi pelayanan rumusan diatas menunjukkan pengurusan sertifikat Hak Milik Atas Tanah merupakan upaya pemerintah hanya Badan Pertanahan Nasional yang berwenang mengeluarkan sertifikat Hak Milik Atas Tanah.⁴

⁴Skripsi, <https://id.123dok.com/document/wq29oez1-kualitas-pelayanan-pengurusan-sertifikat-hak-milik-atas-tanah-studi-pada-kantor-pertanahan-kabupaten-karo.html>, (diakses pada 12 april pukul 22:15).

Sadar akan hal ini Indonesia sebagai Negara yang berdaulat meratifikasi konvensi mengenai prosedur yang sederhana dalam proses pembuatan sertifikat tanah melalui PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat pada pasal 2 Bab II Tentang Asas dan Tujuan.

Di dalam ketentuan-ketentuan pokok yang telah ditegaskan bahwa dalam proses penerbitan sertifikat harus dilakukan dengan asas yang sederhana dan mudah dipahami oleh masyarakat. Sedangkan waktu penerbitan melalui dapat dilihat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) RI No 1 Tahun 2010 Pada Lampiran ke II Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Dan biaya yang dikeluarkan dalam proses penerbitan sertifikat diatur dalam PP No 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. Ratifikasi tersebut merupakan wujud nyata pemerintah dalam memberikan jaminan atas pemenuhan hak milik masyarakat. Dalam hal pelayanan pengurusan sertifikat tanah yang termasuk di dalam pelayanan yang efisien yaitu pelayanan yang tidak berbelit-belit yang memudahkan masyarakat.

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut dapat berupa: Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP), Hak Sewa, dan Hak Numpang Karang. SHM (Sertifikat Hak Milik) dapat dipindah tangan melalui mekanisme jual-beli dan riwayat pembeli-penjual selalu tercatat dalam lembar SHM. SHM dapat dijadikan jaminan utang sebagai sarana pembiayaan dengan dibebani hak

tanggungan. SHM dapat dihapus apabila tanah tersebut jatuh ke tangan Negara karena pencabutan hak, penyerahan sukarela oleh pemiliknya, tanah tersebut ditelantarkan dalam jangka waktu tertentu, atau tanah tersebut musnah karena bencana alam. Nilai tanah dengan SHM lebih tinggi dibanding SHGB (Sertifikat Hak Guna Bagunan) dan nilainya berkembang seiring hukum permintaan dan penawaran.⁵

Dalam realita kehidupan sosial di Kabupaten Kupang, pengurusan sertifikat hak milik atas tanah masyarakat merasa kurang puas dengan pelayanan yang kurang efisien sehingga pelayanan yang di lakukan oleh BPN dengan proses penerbitan yang berbelit-belit masyarakat harus menunggu waktu yang lama untuk memperoleh hak miliknya. Proses penerbitan yang memakan waktu lama membuat sebagian masyarakat menjadi resah. Berkenaan dengan hal tersebut dalam penjelasan dapat dilihat dalam Perkaban RI No 1 Tahun 2010 Pada Lampiran ke II Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan menegaskan bahwa dalam Lampiran kedua terdapat waktu yang sudah ditentukan dalam tiap-tiap proses penerbitan sertifikat dan luas tanah yang ditentukan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pelayanan yang diberikan oleh BPN tidak efisien, dalam artian bahwa prosedur yang diberikan oleh BPN untuk memperoleh sertifikat masih berbelit-belit dan tidak sederhana.

Fokus kajian dalam penelitian ini lebih mengarah kepada pelayanan penerbitan sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang tidak dilaksanakan secara efisien.

⁵ Satatus Kepemilikan Tanah, <https://www.arsitag.com/article/status-kepemilikan-tanah> (diakses pada 12 April 2020)

Lebih lanjut tentang penerbitan sertifikat hak milik atas tanah di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ayat 6 ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Di Kabupaten Kupang masih tergolong lambat dalam proses penerbitan, Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai instansi yang berwenang dalam pengurusan sertifikat harus bisa memberikan perbaikan kualitas pelayanan yang terbaik kepada masyarakat. Namun berdasarkan hasil penelitian yang didapatkan penerapan asas pada kantor pertanahan kabupaten kupang dalam melayani pembuatan sertifikat yang tidak sesuai undnag-undang yang berlaku.

Kondisi ini , jika dicermati secara mendalam sangat ironi karena dilihat dari kualitas efisiensi pelayanan penerbitan sertifikat hal milik atas tanah berada pada kondisi yang kurang baik yang mana penerbitan sertifikat tidak sesuai dengan target yang ditetapkan. Pada proses penerbitan sertifikat yang ada masyarakat harus berhadapan dengan masalah yang mana masyarakat harus menunggu waktu penerbitan yang lama, prosedur yang kurang dipahami dan biaya yang menurut masyarakat mahal. Oleh karena itu harus diterapkan peran yang maksimal dari BPN yang komponen dibidangnya untuk memenuhi hak-hak masyarakat.

Hal ini penelitian tentang penerbitan sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Kupang menunjukkan adanya salah satu rangkain pembuatan dan penerbitan sertifikat sebagaimana yang diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat pada pasal 2 Bab II Tentang Asas dan Tujuan, yang tidak terpenuhi bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian diatas latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk mengkaji lebih mendalam melalui suatu judul penelitian **“Efisiensi Pelayanan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pengurusan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Di Kabupaten Kupang”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah “Bagaimana Pelayanan Badan Pertanahan Nasional dalam Pengurusan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Di Kabupaten Kupang Tidak Dilaksanakan Secara Efisien?”

1.3 Tujuan Penelitian Dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan

Untuk mengetahui efisiensi pelaksanaan pelayanan Badan Pertanahan Nasional dalam pengurusan sertifikat hak milik atas tanah untuk mewujudkan tertib administrasi di Kabupaten Kupang.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat mencapai melalui kegiatan penelitian ini adalah:

- a. Bagi Aparatur di kantor BPN Kabupaten Kupang

Sebagai bahan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dalam upaya peningkatan kualitas pelayanan dalam pengurusan sertifikat

hak milik atas tanah untuk mewujudkan tertib administrasi di kabupaten kupang.

b. Bagi masyarakat

Agar masyarakat lebih mudah memahami setiap prosedur-prosedur yang di terapkan oleh BPN.

c. Bagi Peneliti selanjutnya

Sebagai bahan referensi dan untuk menambah wawasan bagi peneliti.

1.4 Kerangka Pemikiran

1.4.1 Hak Kepemilikan Atas Tanah

Pengertian Hak Milik menurut ketentuan pasal 20 ayat 1 UUPA adalah Hak yang turun temurun,terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan untuk menunjukkan bahwa hak-hak diatas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak milik dikatakan merupakan hak turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Terpenuh berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak lain. Ini berarti hak

milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya, misalnya hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain, selama tidak dibatasi oleh penguasa maka wewenang dari pemegang hak milik tidak terbatas selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh, hak milik juga dapat berahli dan diahlikan kepada orang lain.⁶

1.4.2 Subyek Hak Milik

Pada pasal 21 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hanya warga Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Namun pasal 2 ketentuan tersebut membuka peluang bagi badan hukum tertentu untuk mempunyai hak milik. Beberapa badan hukum yang mempunyai hak milik Badan Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial. Sebagaimana ditentukan pada pasal 8 ayat 1 huruf b peraturan menteri agraria atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan dan Hak Pengelolaan.

Khusus terhadap Kewarganegaraan Indonesia, maka sesuai dengan pasal 21 ayat 4 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa: “Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini Sedangkan pasal 21 ayat menentukan bahwa:

⁶<http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/>, (diakses pada Kamis pukul 8:10)

“Orang asing yang sudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat, atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraanya wajib melepaskan hak itu, didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan Hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung”

1.4.3 Kualitas Pelayanan

Pengertian kualitas pelayanan dikemukakan oleh dalam buku Manajemen Kualitas Pelayanan, yakni Kualitas pelayanan adalah pelayanan yang diberikan kepada pelanggan sesuai dengan standar pelayanan yang telah dilakukan sebagai pedoman dalam memberikan pelayanan. Standar pelayanan adalah ukuran yang telah ditentukan sebagai suatu pembakuan pelayanan yang baik⁷. Kualitas pelayanan yang dimaksudkan tersebut prinsipnya tidak jauh dari prinsip-prinsip pelayanan yang berkualitas bahwa:⁸

1. Sebelum segala sesuatu dimulai, maka prosedur harus ditetapkan lebih awal.
2. Proses dan prosedur itu harus diketahui oleh semua pihak yang terlibat tidak boleh mengandung interpretasi ganda.

⁷ Sambara Lukman, 2000, Manajemen Kualitas Pelayanan, Jakarta : STIA Lan Press, hlm 14

⁸ H.A.S Moenir, 2014, Manajemen Pelayanan Umum Di Indonesia, Jakarta: Bumi Aksara, hlm 41.

3. Kualitas muncul dari orang – orang yang bekerja dalam sistem artinya orang bekerja mengikuti suatu sistem, satu mata rantai yang akhirnya membuahkan hasil. Apabila sistem itu baik, maka kecil kemungkinannya kesalahan akan terjadi.
4. Peninjauan kualitas oleh para eksekutif, perlu dilakukan secara periodic dalam arti perlu diadakan penyempurnaan dalam prosedur jika dipandang perlu jika memperhatikan selera pihak yang dilayani. Kualitas pelayanan dapat dicapai hanya apabila para pemimpin organisasi secara perlahan dan konsisten pada peningkatan kualitas dan kemudian menyempurnakan secara berkala.
5. Kualitas berarti memenuhi kebutuhan, keinginan, dan selera konsumen.
6. Kualitas menuntut kerjasama yang erat. Mewujudkan pelayanan yang berkualitas sebagai ujung tombak dari output yang dihasilkan dari kerangka sistem pelayanan umum dan pelayanan prima lebih ditentukan dan tergantung dari segenap segmen yang terkait dalam pelayanan itu sendiri. Dalam kaitannya dengan pelayanan yang prima dan berkualitas, setiap masyarakat bersikap sopan dalam mengurus pendaftaran tanah dan tertib dalam menerima pelayanan pendaftaran tanah tersebut, serta bersikap antri dalam arti diutamakan yang memasukkan berkas permohonannya terlebih dahulu sehingga yang memberikan pelayanan dapat bekerja dengan baik, sehingga dapat menimbulkan kepuasan masyarakat.

1.4.4 Adminidtrasi Pertanahan

a. Pengertian Administrasi Pertanahan

Administrasi Pertanahan dapat disebut dalam pengertian luas,yaitu sekumpulan kewenangan yang dimiliki pemerintah di bidang pertanahan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan tegas yang harus dijalankan untuk mencapai suatu tujuan pemerintahan dan kesejahteraan masyarakat misalnya: (kewenangan untuk mengatur, menyelenggarakan,dan menentukan apa yang dapat dan tidak boleh dilakukan oleh masyarakat). Dalam arti sempit Administrasi pertanahan ini adalah dalam rangka menjalankan suatu mekanisme administrasi dan ketatalaksanaan atau ketatausahaan sebagai bagian dari pelayanan public agar tujuan yang hendak dicapai menurut administrasi menurut arti yang luas tadi berjalan dengan tertib dan baik kepada masyarakat misalnya pelayanan administrasi pertanahan pendaftaran, perizinan, pembagian/pemberi tanah, penatagunaan dan penguatan hak-hak tanah.⁹

a. Asas-asas Pemerintahan menurut sistem Administrsi Pertanahan Negara Repulik Indonesia.

Sistem Administrasi Negara Republik Indonesia (SANRI), agar ketatalaksanaan tugas-tugas pemerintahan dapat terselenggarakan dengan baik

⁹Rusmadi Murad, 2013,Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Preaktek Op.cit,hlm 23

maka perlu diperhatikan asas-asas yang menjadi landasan dan pedoman pengaturannya yaitu:

1. Kebijakan yang berlaku, yaitu pelaksanaan tugas atau kegiatan hendaknya selalu berpedoman pada kebijaksanaan yang lebih tinggi untuk menjamin keserasian antara kebijaksanaan dan pelaksanaannya.
2. Kejelasan wewenang, tugas dan tanggung jawab setiap aparatur yang terlibat; penjelasan batas-batas wewenang tugas dan tanggung jawab masing-masing jabatan untuk mencegah perbenturan, duplikasi dan kekosongan sehingga dapat diketahui dalam hal apa dan siapa instansi yang harus berhubungan.
3. Prinsip koordinasi, sejak perencanaan, pelaksanaan sampai pengendalian dan pengawasab agar terdapat kesamaan bahasa, keserasian dan keselarasan serta kasatuan gerak dan ketepatan waktu;
4. Tertulis, setiap pengaturan sistem kerja ditetapkan secara jelas dan tertulis agar dapat menjadi pegangan dan pedoman bagi setiap pelaksanaan kegiatan.
5. Komunikasi dengan semua pihak yang berkepentingan; pengaturan sistem kerja tertulis diberitahukan dan disebarkan kepada semua pihak yang berkepentingan terutama kepada masyarakat yang memerlukan pelayanan dari aparatur pemerintahan.
6. Kesederhanaan dan tidak berbelit-belit; tata kerja dan prosedur kerja hendaknya disusun secara sederhana untuk menjamin kelancaran,

kecepatan dan ketepatan pelayanan agar tercapai efisiensi penggunaan sumber daya yang tersedia.

Jadi, pelaksanaan tertib administrasi pertanahan adalah suatu tindakan guna mempermudah dan memperlancar masyarakat dalam segala proses pelayanan dibidang pertanahan yang bertujuan supaya tidak terjadi ketimpangan sosial masyarakat agar prosedur pelayanan tertib, lancar, murah cepat dan tidak berbelit-belit.¹⁰

1.5 Kerangka Konsepsional

Tujuan kerangka konsepsional adalah sebagai pedoman dalam memahami masalah dalam penelitian. Dalam penelitian ini ada satu variabel yaitu Efisiensi Pelayanan Badan Pertanahan Nasional dalam Pengurusan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah untuk Mewujudkan Tertib Administrasi di Kabupaten Kupang yang tidak dilaksanakan secara efisien.

Sehubungan dengan itu maka dibuat definisi-definisi operasional dari variabel yang digunakan dalam penelitian ini, sehingga terdapat kesamaan bahasa dan formulasi. Oleh karena itu, untuk mencapai tujuan tersebut sangat ditentukan oleh kemampuan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana utama dalam suatu efisiensi. Efisiensi yang digunakan dalam mencapai tujuan tersebut yaitu dengan kesederhaan prosedur dan tidak

¹⁰Rusmadi Murad, 2013, Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Preaktek Op.cit, hlm 9

berbeli-belit, kecepatan dan ketepatan pelayanan Badan Pertanahan Nasional serta biaya yang tinggi dalam pengurusan sertifikat hak milik atas tanah untuk mewujudkan tertib administrasi di Kabupaten Kupang.

Efisiensi merupakan kemampuan menjalankan tugas dengan baik dan tepat (dengan tidak membuang waktu, tenaga, biaya) serta bagian energi yang disalurkan menjadi proses yang berguna.¹¹

Kesedehanaan dan tidak berbelit-belit yang dimaksud adalah substansinya mudah dibaca atau dipahami oleh semua lapisan warga negara Indonesia dan juga prosedurnya tidak perlu melewati birokrasi yang berbelit-belit hanya perlu melewati seksi pendaftaran tanah saja.

Kecepatan dan ketepatan yang dimaksud berkaitan dengan proses penerbitan sertifikat tanah yang tidak tepat waktu dan memakan waktu yang cukup lama.

Biaya yang tinggi Berkaitan dengan kemampuan finansial seseorang untuk membayar biaya, khususnya harus memperhatikan agar tidak memberatkan pihak-pihak yang ekonominya lemah. Intinya agar jangan sampai pihak ekonomi lemah tidak melakukan pendaftaran tanah hanya karena masalah tidak mampu membayar.¹²

¹¹Efisiensi, <https://kbbi.web.id/efisiensi> (diakses pada 20 April pukul 23:52).

¹³ Pendaftaran Tanah, <https://ami23.wordpress.com/2012/05/12/pendaftaran-tanah/> (diakses pada 21 April pada 00:19).

1.6 Hipotesis

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan maka dapat ditarik dalam hipotesis sebagai jawaban sementara adalah pelayanan Badan Pertanahan Nasional dalam pengurusan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tidak dilaksanakan secara efisien karena prosedur yang tidak sederhana, ketepatan waktu yang masih tergolong cukup lama dan biaya yang masih tinggi.

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian Empiris yaitu penelitian yang mencakup, penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum.¹³

1.7.2 Metode Pendekatan

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi social yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan nyata.¹⁴

¹³ Mukti Fajar Nur Dewata, dan Yulianto Achmad, MH, 2007, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm 153.

¹⁴ Menurut Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Universitas Indonesia, 1986, hlm, 51

1.7.3 Aspek yang diteliti

Dalam penelitian ini aspek yang diteliti yaitu:

Yang menjadi indikator dalam variabel ini adalah Efisiensi Pelayanan Badan Pertanahan Nasional dalam Pengurusan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Di Kabupaten Kupang. Efisiensi Pelayanan Badan Pertanahan Nasional dalam Pengurusan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah untuk Mewujudkan Tertib Administrasi di Kabupaten Kupang.

Indikator dan klasifikasi:

Efisiensi yang digunakan dalam mencapai tujuan tersebut yaitu dengan kesederhaan dan tidak berbelit-belit, kecepatan dan ketepatan pelayanan Badan Pertanahan Nasional serta biaya yang tinggi dalam pengurusan sertifikat hak milik atas tanah untuk mewujudkan tertib administrasi di Kabupaten Kupang yaitu:

1. Kesederhanaan dan tidak berbelit-belit

Indikator yang dipergunakan agar substansi ini dapat dilihat pada PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat pada pasal 2 Bab II Tentang Asas dan Tujuan agar mudah dibaca atau dipahami oleh semua lapisan warga negara Indonesia dan juga prosedurnya tidak perlu melewati birokrasi yang berbelit-belit hanya perlu melewati seksi pendaftaran tanah saja.

Klasifikasinya: Sederhana

Tidak sederhana

2. Kecepatan dan Ketepatan

Indikator yang dipergunakan berkaitan dengan proses penerbitan sertifikat tanah yang tidak tepat waktu dan memakan waktu yang cukup lama. Dapat dilihat dalam Perkeb RI No 1 Tahun 2010 Pada Lampiran ke II Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Klasifikasinya: Tepat waktu

Tidak tepat waktu

3. Biaya yang tinggi

Indikator yang dipergunakan yaitu Berkaitan dengan kemampuan finansial seseorang untuk membayar biaya penerbitan sertifikat tanah dapat kita lihat dalam PP No 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. Di dalam peraturan tersebut terdapat rumusan biaya yang harus dibayar dalam penerbitan sertifikat tanah.

Klasifikasinya: Murah

Mahal

1.7.4 Sumber Data

a. Data primer

Data primer adalah penelitian hukum yang dapat dilihat sebagai data yang merupakan perilaku hukum dari warga masyarakat.¹⁵

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data kepustakaan atau dikenal dengan bahan hukum penelitian seperti ada kesepakatan atau yang tidak tertulis dari para ahli peneliti hukum, bahwa bahan hukum itu berupa berbagai literature.

1.7.5 Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan berkaitan dengan permasalahan dan membahas penulisan skripsi ini, maka penulis melakukan penelitian dengan memilih lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang.

¹⁵Mukti Fajar Nur Dewata, dan Yulianto Achmad, MH, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Op.cit ,hlm 156,157,171.

1.7.6 Populasi, Sampel dan Responden

a. Populasi

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.¹⁶ Yang menjadi subjek yaitu Badan Pertanahan Nasional.

b. Sampel

Karena populasi terjangkau tidak maka ada penarikan sampel.

c. Responden

Responden yang ditentukan sebagai berikut:

- | | |
|--|------------|
| 1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang | : 1 orang |
| 2. Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan | : 1 orang |
| 3. Masyarakat yang mengurus sertifikat | : 18 orang |

Jumlah	: 20 orang
--------	------------

1.7.7 Teknik Pengumpulan Data

A. Data Primer

Teknik pengumpulan data untuk data primer dikelompokkan melalui:

a. Wawancara

Wawancara dimaksudkan melakukan Tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden.

¹⁶Mukti Fajar Nur Dewata, dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Loc.cit 171.

b. Angket atau kuesioner

Angket atau kuesioner merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menyebarkan atau membagikan daftar pertanyaan yang telah dibuat sebelumnya oleh peneliti baik kepada responden.

B. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan¹⁷.

1.7.8 Teknik Pengolahan Data

Data-data yang dikumpulkan akan diolah dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Editing, yaitu memeriksa kelengkapan informasi dari responden agar dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.
- b. Tabulasi, yaitu menyusun dan mengumpulkan data yang kemudian disajikan dalam bentuk tabel.

¹⁷Data Sekunder dan Data Primer, <https://nagabiru86.wordpress.com/2009/06/12/data-sekunder-dan-data-primer/> (diakses pada 20 April pukul 23:23)

1.7.9 Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari data primer maupun data sekunder secara sistematis kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹⁸

¹⁸ Mukti Fajar Nur Dewata, dan Yulianto Achmad, MH, 2007, Op.cit , hlm 192.