

**IMPLEMENTASI PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2008  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR PROVINSI BALI**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sain Terapan  
Jurusan Perpetaan



**OLEH :**

**I MADE ADI WIJAYA**

**NIM. 05142168/ P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2009**

## INTISARI

Peningkatan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan terus dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional (SPOPP) sebagai upaya untuk memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat. SPOPP mencerminkan adanya efisiensi, keterbukaan, akuntabilitas, kesederhanaan, keadilan, kenyamanan dan kepastian dalam memperoleh semua jenis-jenis pelayanan pertanahan dengan mencantumkan hal-hal yang berkaitan dengan biaya, persyaratan, dan jangka waktu penyelesaian pelayanan. Tahun 2008, SPOPP untuk jenis pelayanan tertentu disempurnakan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan untuk Jenis Pelayanan Tertentu. Dalam Pasal 2 Peraturan dimaksud menyebutkan bahwa SPOPP jenis pelayanan tertentu tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.

Dalam penelitian ini digunakan metode deskriptif kualitatif. Obyek penelitian yaitu pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan untuk Jenis Pelayanan Tertentu di Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Data yang dikumpulkan dengan teknik wawancara, observasi, dokumentasi dianalisis secara deskriptif. Dengan pendekatan kualitatif, data tersebut diuraikan secara sistematis sehingga memperoleh gambaran yang terjadi.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan diperoleh beberapa kesimpulan. Pertama, bahwa pelaksanaan pelayanan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Denpasar tidak sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008. Hal tersebut terlihat dengan masih adanya penyelesaian pekerjaan pelayanan melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan. Kedua, kendala yang dihadapi setelah diterapkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 di Kantor Pertanahan Kota Denpasar adalah sumber daya manusia baik dari segi kualitas maupun segi kuantitas kurang, kurangnya sarana dan prasarana untuk melaksanakan pelayanan, sisa pekerjaan permohonan pelayanan sebelumnya

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Batasan Masalah .....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN..	9
A. Tinjauan Pustaka .....	9
1. Pelaksanaan Tugas Badan Pertanahan Nasional.	9
2. Pelayanan Pertanahan.....	10
3. Pelayanan Prima.....	27
4. Implementasi Kebijakan.....	28
B. Kerangka Pemikiran .....	31
C. Batasan pengertian dan Batasan Operasional .....	33
BAB III METODE PENELITIAN.....	35
A. Jenis Metode Penelitian .....	35
B. Lokasi Penelitian .....	36
C. Jenis dan Sumber Data .....	36
1. Data Primer.....	36
2. Data Sekunder.....	37
D. Obyek dan Subyek Penelitian .....	37
E. Teknik Pengumpulan Data .....	38

F. Teknik Analisis Data .....	39
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR.....</b>	<b>41</b>
A. Struktur Organisasi .....	42
1. Sub Bagian Tata Usaha.....	44
2. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan.....	45
3. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.....	46
4. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan.....	47
5. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan.....	49
6. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.....	50
B. Kepegawaian .....	52
C. Sarana dan Prasarana .....	54
<b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>57</b>
A. Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 di Kantor Pertanahan Kota Denpasar .....	57
B. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008.....	86
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>89</b>
A. Kesimpulan .....	89
B. Saran .....	90
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>DAFTAR PERUNDANGAN DAN PERATURAN</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai fungsi yang sangat penting. Setiap manusia memerlukan tanah sebagai tempat tinggalnya maupun untuk mencari nafkah bagi kelangsungan hidupnya. Hubungan manusia dengan tanah merupakan hubungan yang sangat erat dan bersifat abadi, dimulai sejak lahir hingga akhir hayatnya manusia selalu berhubungan dengan tanah.

Kebutuhan akan tanah dari hari kehari semakin bertambah seiring dengan terus meningkatnya jumlah penduduk dengan berbagai aktifitasnya. Oleh sebab itu dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup akan tanah yang relatif tetap mengakibatkan volume pelayanan pertanahan terus meningkat. Disisi lain, akibat dinamika pembangunan yang terus berkembang akan timbul permasalahan yang kompleks. Pelayanan pertanahan sekarang belum mampu memenuhi kebutuhan dan keinginan masyarakat. Masyarakat masih mengeluh bahwa pelayanan yang diperolehnya masih lambat, berbelit-belit, mahal, tidak ramah, tidak transparan dan tidak profesional.

BPN telah melaksanakan langkah-langkah penyempurnaan pengelolaan pelayanan pertanahan, termasuk bermacam-macam peraturan telah diterbitkan dan diberlakukan serta upaya-upaya

perbaikan telah dilakukan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat menuju terwujudnya pelayanan prima demi tercapainya tujuan pembangunan pertanahan, yaitu Catur Tertib Pertanahan. Diera reformasi ini, mulai tahun 1998 BPN telah menerbitkan kebijakan-kebijakan yang diperuntukkan untuk peningkatan pelayanan kepada masyarakat dengan melakukan perubahan mendasar terhadap sistem pelayanannya, yaitu dengan memberlakukan sistem loket dan program komputerisasi dengan *Land Office Computerization (LOC)*.

Diberlakukannya sistem loket dan program komputerisasi belum mampu memberikan pelayanan yang utuh dan menyeluruh kepada masyarakat. Upaya peningkatan pelayanan kepada masyarakat terus dilakukan. Melalui semangat pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam yang dituangkan dalam TAP MPR Nomor : IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dan sesuai tema Bulan Bhakti Agraria tahun 2004 sebagai suatu kebijakan dalam sistem pelayanan secara nasional, diiterbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional (SPOPP). SPOPP merupakan penyempurnaan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan. SPOPP merupakan upaya untuk memberikan

pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat. SPOPP mencerminkan adanya efisiensi, keterbukaan, akuntabilitas, kesederhanaan, keadilan, kenyamanan dan kepastian dalam memperoleh semua jenis-jenis pelayanan pertanahan dengan mencantumkan hal-hal yang berkaitan dengan biaya, persyaratan, dan jangka waktu penyelesaian pelayanan.

Dalam pelaksanaannya selama ini Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan dilakukan evaluasi untuk penyempurnaan. Penyempurnaan ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan yang prima kepada masyarakat seiring dengan berkembangnya kebutuhan sebagai akibat dari dinamika pembangunan nasional dan meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Tingkat pelayanan sebelumnya, belum dapat mengimbangi tuntutan pelayanan yang dikehendaki masyarakat sehingga Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengambil langkah kebijakan untuk melakukan penyederhanaan dan percepatan jenis pelayanan pertanahan tertentu kepada masyarakat terutama yang berkaitan dengan jenis dan waktu penyelesaian pelayanan pemeriksaan (pengecekan) sertipikat, peralihan hak, hak tanggungan, pemecahan, pemisahan dan penggabungan sertipikat, perubahan hak milik untuk rumah tinggal dan ganti nama pada Kantor Pertanahan. Kebijakan

tersebut dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan untuk Jenis Pelayanan Tertentu.

Berkaitan dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2008 pada Pasal 2 menyebutkan bahwa SPOPP jenis pelayanan tertentu tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Jenis pelayanan tertentu yang dimaksudkan adalah:

1. Pemeriksaan (pengecekan) sertipikat;
2. Peralihan hak – Jual beli;
3. Peralihan hak – Pewarisan;
4. Peralihan hak – Hibah;
5. Peralihan hak – Tukar Menukar;
6. Peralihan hak – Pembagian hak bersama;
7. Hak tanggungan;
8. Hapusnya hak tanggungan - roya;
9. Pemecahan sertipikat – Perorangan;
10. Pemisahan sertipikat – Perorangan;
11. Penggabungan sertipikat – Perorangan;
12. Perubahan hak milik untuk rumah tinggal dengan ganti blanko;

13. Perubahan hak milik untuk rumah tinggal tanpa ganti blanko;  
dan
14. Ganti nama.

Merupakan suatu kewajiban bagi seluruh kantor pertanahan untuk melaksanakan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tidak terkecuali Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Efektifitas dan efisiensi pelaksanaannya perlu dinilai dan dikaji yang hasilnya digunakan untuk masukan bagi penyempumaan lebih lanjut atas peraturan yang bersangkutan agar dapat meningkatkan efektifitas dan fisiensi pelaksanaannya. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: “IMPLEMENTASI PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2008 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR PROVINSI BALI”.

## **B. Rumusan Masalah**

Pelayanan yang diberikan kepada masyarakat adalah untuk mewujudkan *Good Governance* yaitu dilaksanakan secara berkepastian mengenai persyaratan, prosedur, biaya, dan jangka waktu penyelesaian, transparan, akuntabilitas, adil dan nyaman, serta partisipatif dalam rangka membangun kepercayaan masyarakat. Untuk mencapai hal tersebut maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP).

Pelaksanaan SPOPP dilapangan masih menemui kendala yaitu terdapat ketidakadilan dalam menetapkan jangka waktu setiap kegiatan. Akan tetapi, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 dilakukan penyempurnaan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008. Penyempurnaan yang dilakukan adalah meliputi penyederhanaan dan percepatan jenis pelayanan tertentu dibidang pertanahan. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota merupakan ujung tombak BPN dalam melaksanakan tugas-tugas, terutama pelayanan kepada masyarakat.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah dilaksanakan pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008?
2. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Denpasar?

### **C. Batasan Penelitian**

Batasan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Jenis pelayanan yang akan diteliti adalah semua jenis pelayanan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008.
2. Jangka Waktu pelaksanaan pelayanan sejak diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008.
3. Kendala yang diteliti hanya pada lingkup Kantor Pertanahan Kota Denpasar

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk mengetahui apakah dilaksanakan pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008
  - b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Denpasar
2. Kegunaan Penelitian
  - a. Sebagai evaluasi pelayanan yang dilakukan sebelum dan sesudah diterapkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 di Kantor Pertanahan Kota Denpasar.

- b. Sebagai bahan masukan kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar untuk pemecahan masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, maka dapat diambil kesimpulan:

1. Pelaksanaan pelayanan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Denpasar belum sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008. Pelayanan tersebut meliputi pemeriksaan sertipikat, peralihan hak jual beli, pemecahan sertipikat perorangan, pemisahan sertipikat perorangan, dan penggabungan sertipikat perorangan. Ketidaksesuaian pelayanan terlihat dari penyelesaian pekerjaan melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008.
2. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan para pejabat terkait di Kantor Pertanahan Kota Denpasar dapat diketahui kendala yang dihadapi setelah diterapkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 adalah
  - a. Sumber daya manusia dari segi kuantitas kurang
  - b. Kurangnya sarana dan prasarana untuk melaksanakan pelayanan

c. Sisa pekerjaan permohonan pelayanan sebelumnya

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan dari penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, maka dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Pelayanan pemeriksaan sertipikat, peralihan hak jual beli, pemecahan sertipikat perorangan, pemisahan sertipikat perorangan, dan penggabungan sertipikat perorangan agar dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 dengan mengatasi kendala yang ada.
2. Menambah sarana dan prasana guna menunjang kegiatan pelayanan dan sumber daya manusia serta pemberdayaan pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Denpasar secara intensif dan berkesinambungan. Hal tersebut diharapkan mampu mengoptimalkan kinerja pegawai sehingga Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan dapat dilaksanakan.
3. Petugas loket agar lebih teliti lagi dalam memeriksa kelengkapan berkas permohonan yang diajukan masyarakat, sehingga tidak ada satupun berkas permohonan yang kurang lengkap atau bermasalah dalam proses pengerjaan selanjutnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2002). Prosedur Penelitian – Suatu Pendekatan Praktek, (Edisi Revisi Kelima Cetakan Kesebelas), PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Azwar, Saifudin. (2004). Metode Penelitian, (Edisi Pertama, Cetakan Kelima). Pustaka Pelajar, Jakarta.
- Azmil, Ramadhan. (2008). Evaluasi Peranan SPOP Untuk Meningkatkan Pelayanan Pensertifikatan, Tanah di Kantoer Pertanahan Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Skripsi, STPN. Yogyakarta.
- Boedi, Harsono. (1999). Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan, Jakarta.
- Moeleong, Lexy J. (2000). Metode Penelitian Kualitatif, (Cetakan Kesebelas). PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Moenir, H.A.S. (2001). Manajemen Pelayanan Umum Indonesia, Bumi Aksara, Jakarta.
- Muhammad, Khomsadi. (2006). Evaluasi Pelaksanaan Pelayanan Menurut Standar Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah. Skripsi, STPN. Yogyakarta.
- Nugroho, D. Riant (2003). Kebijakan Publik-Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W. (2001). Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian (Sebuah Panduan Dasar), (Cetakan Ketiga). PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Wahab, Solichin Abdul. (2002). Analisis Kebijakan: Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara, (Edisi Kedua Cetakan Ketiga), Bumi Aksara, Jakarta.

Walijatun, Djoko. (2000). Pelayanan Prima di Bidang Pertanahan Sebagai Bagian Dari Reinventing Government. Makalah Pada Seminar Nasional Pertanahan, (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.

## KUMPULAN PERUNDANGAN DAN PERATURAN

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional
5. Keputusan Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota.
8. Peraturan Kepala Badan Petanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Sub Bagian Dan Seksi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Uraian Tugas Urusan dan Sub Seksi Pada Kantor Pertanahan
9. Peraturan Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 Tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Untuk Jenis Pelayanan Pertanahan Tertentu