

**STUDI TENTANG PENERAPAN SISTEM LOKET PADA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL DAN TANGGAPAN
MASYARAKAT DI KECAMATAN KASIHAN KABUPATEN BANTUL
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh:

JUSVANTRIADI. M

9871491/M

INTISARI

Penelitian ini di latarbelakangi adanya ketidak sesuaian antara konsep pelayanan pertanahan dengan peraturan yang berlaku. Di samping itu pelayanan pertanahan yang di berikan kepada masyarakat terkadang belum sepenuhnya dilaksanakan secara optimal.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan sistem loket untuk permohonan jual beli hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul serta tanggapan masyarakat dalam menilai pelaksanaan sistem loket tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan cara menggambarkan fakta, gejala dan keadaan sesuai dengan data yang ditemukan dilapangan dengan secara apa adanya.

Analisis dalam penelitian ini adalah mengungkap kesesuaian pelaksanaan sistem loket di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dengan peraturan yang berlaku serta tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaannya berdasarkan biaya, waktu, prosedur, fasilitas serta sikap pegawai dalam memberikan pelayanan permohonan jual beli atas tanah dengan sistem loket di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa, pelaksanaan sistem loket untuk permohonan jual beli atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan yang berlaku serta belum secara keseluruhan ditanggapi positif oleh masyarakat.

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	i
INTISARI.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	iv
I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	4
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
B. Kerangka Pemikiran.....	13
C. Anggapan dasar.....	15
III. METODE PENELITIAN.....	16
A. Metode Penelitian.....	16
B. Lokasi Penelitian.....	16
C. Populasi dan Sampel.....	17
D. Indikator Penelitian.....	17
E. Teknik Pengumpulan Data.....	17
F. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data.....	19
IV. GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN.....	20
A. Administrasi Pemerintahan.....	20
1. Jumlah Desa dan Masing-Masing Dukuh.....	20

B. Lokasi obyek penelitian.....	23
1. Letak Geografis.....	23
2. Topografi dan Iklim Wilayah.....	24
3. Penggunaan Tanah.....	24
C. Keadaan Penduduk Kecamatan Kasihan.....	26
1. Jumlah Penduduk.....	26
2. Kepadatan Penduduk.....	27
3. Tingkat Pendidikan.....	28
4. Mata Pencaharian.....	30
V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	31
A. Pelayanan Pertanahan Dengan Penerapan Sistem Locket.....	31
1. Kegiatan/Fungsi Masing-Masing Locket.....	32
2. Mekanisme Pelayanan Pertanahan Dengan Sistem Locket Khusus Untuk Permohonan Jual Beli Tanah.....	35
B. Tanggan Responden Terhadap Pelayanan Pertanahan Dengan Penerapan Sistem Locket.....	39
1. Biaya Penyelesaian.....	39
2. Ketepatan Waktu Pelayanan.....	43
3. Prosedur Pelayanan.....	45
4. Fasilitas Pelayanan.....	47
5. Sikap Petugas.....	49
IV. KESIMPULAN DAN SARAN.....	54
A. Kesimpulan.....	51
B. Saran	52

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dengan kehidupan manusia sangatlah erat hubungannya. Tanah merupakan salah satu modal yang sangat penting untuk kemakmuran rakyat seluruhnya dalam menuju tercapainya pembangunan nasional, sedangkan luas tanah yang tersedia relatif tetap.

Sejalan dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah tersebut, sebagai konsekwensi logis maka meningkat pula masalah pertanahan yang dalam beberapa tahun terakhir ini seolah-olah begitu saja muncul ke permukaan dan menjadi pusat perhatian masyarakat luas.

Dalam penerapan pelayanan pertanahan sering terjadi ketidak sesuaian pelaksanaannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di samping itu pelayanan yang di berikan kepada masyarakat masyarakat terkadang masih belum sepenuhnya dilaksanakan secara optimal.

Dari uraian tersebut di atas menunjukkan adanya tuntutan masyarakat terhadap perbaikan pelayanan pertanahan sangatlah logis mengingat di era reformasi ini sangatlah diperlukan transparansi dalam pelaksanaan tugas, prosedur pembayaran yang sederhana, kepastian mengenai waktu dan kepastian mengenai biaya yang harus dibayar oleh masyarakat di dalam menvelesaikan urusan hak atas tanahnya serta

berbagai kemudahan dalam pelayanan maupun perlindungan hak-hak dan kepentingan masyarakat.

Selanjutnya dalam rangka pemberian pelayanan yang lebih baik, dirasakan perlunya penyempurnaan kelembagaan pertanahan agar makin terwujud suatu sistem pengelolaan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien serta meningkatkan dan menyeimbangkan perangkat informasi yang semakin baik untuk mengurangi mata rantai pelayanan yang sudah ada.

Agar tercipta keseragaman pola dan langkah dalam pelayanan masyarakat di bidang pertanahan maka perlu adanya suatu landasan dalam bentuk pedoman tata laksana pelayanan. Pedoman ini merupakan penjabaran dari hal-hal yang perlu mendapat perhatian dalam prosedur operasional dan mengingat ruang lingkup pelayanan masyarakat di bidang pertanahan sangat luas dan kompleks, baik menurut bentuk, jenis maupun sifatnya.

Sesungguhnya jauh sebelum era reformasi, pemerintah dalam bidang pertanahan telah menentukan komitmennya untuk meningkatkan sistem pelayanan pertanahan. Salah satu kebijaksanaannya adalah telah dikeluarkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1994 tentang Percontohan Peningkatan Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan. Perkembangan lebih lanjut peraturan tersebut sudah tidak berlaku lagi. Sebagai penggantinya pemerintah mengeluarkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan

Sehubungan dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1994 dan disempurnakan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1998, maka setiap kantor pertanahan telah melaksanakan sistem pelayanan pertanahan terpadu dengan menerapkan pelayanan sistem loket.

Dalam konsep pelayanan ini diharapkan adanya suatu sistem pelayanan yang transparan, yaitu jelas bagi aparat sendiri (siapa yang melaksanakan, kapan dilaksanakan, bagaimana melaksanakan, berapa jumlah biayanya serta lama penyelesaiannya) demikian pula bagi masyarakat (kewajiban apa yang harus dipenuhi, kepada siapa harus berhubungan) sehingga dari kejelasan tata laksana tersebut diharapkan terciptanya suatu kerjasama yang saling mendukung antara aparat Badan Pertanahan Nasional dan masyarakat di dalam mewujudkan pelayanan pertanahan yang baik.

Sejalan dengan perkembangan pembangunan dewasa ini, maka perbuatan hukum mengenai jual beli juga mengalami peningkatan. Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, bahwa selama bulan April 2001 sampai Maret 2002 di Kabupaten Bantul yang terdiri dari 17 Kecamatan telah terjadi peralihan hak karena jual beli sebanyak 5.120 kali. Jadi rata-rata 300 kali (5,88%) tiap kecamatan. Khusus Kecamatan Kasihan pada periode tersebut terjadi sekitar 568 kali (11,09%) atau lebih tinggi dibanding dengan jumlah rata-rata per kecamatan di Kabupaten bantul.

Dari latar belakang tersebut diatas maka penulis tertarik mengangkat penelitian ini dengan judul : STUDI TENTANG PENERAPAN SISTEM LOKET PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL DAN TANGGAPAN MASYARAKAT DI KECAMATAN KASIHAN KABUPATEN BANTUL PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGTAKARTA.

B. Permasalahan

Kondisi ideal dalam pelayanan pertanahan kepada masyarakat adalah dapat memberikan kepastian maupun kemudahan dalam pelayanan. Kondisi tersebut meliputi :

1. Keterbukaan dalam arti prosedur atau tata cara pelayanan yang jelas.
2. Kecepatan waktu pelayanan dalam arti dapat diselesaikan dalam waktu yang telah ditentukan.
3. Kenyamanan dan kepastian masyarakat yang menunggu pelayanan dan menyediakan loket-loket pelayanan.
4. Adanya pembagian tugas yang jelas.

Namun disisi lain bahwa masih ada masyarakat yang mengaggap bahwa setiap pengurusan yang terkait dengan tanah di kantor pertanahan masih terkesan berbelit-belit, lambat, mahal serta jadwal penyelesaian yang tidak pasti.

Disadari pula bahwa kemampuan manajemen suatu kantor dalam memberikan suatu pelayanan yang tertib, terbuka, serta memiliki kepastian belum mampu

diwujudkan secara keseluruhan, mengingat adanya sarana serta fasilitas kantor yang belum memadai serta sumber daya manusianya yang masih terbatas.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis menarik suatu rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Apakah mekanisme pelayanan pertanahan dengan penerapan sistem loket di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah sesuai dengan peraturan yang berlaku?
2. Bagaimana tanggapan masyarakat terhadap pelayanan pertanahan dengan penerapan sistem loket di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?

C. Batasan Masalah

Mengingat pelayanan pertanahan cakupannya sangat luas dan terbatasnya waktu, tenaga dan biaya maka peneliti membatasi permasalahan tersebut, yaitu :

1. Pelayanan Pertanahan yang diteliti hanya pelayanan permohonan peralihan hak milik atas tanah khususnya jual beli tanah.
2. Data yang digunakan dari bulan April 2001 sampai dengan bulan Maret 2002.
3. Unsur-unsur pelayanan Pertanahan yang dimaksudkan adalah :
 - a. Biaya penyelesaian permohonan
 - b. Waktu penyelesaiannya.
 - c. Kesederhanaan prosedurnya.
 - d. Fasilitas serta sikap petugas loket

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui kesesuaian mekanisme pelayanan pertanahan dengan penerapan sistem loket di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dengan peraturan yang berlaku.
- b. Untuk mengetahui tanggapan masyarakat terhadap pelayanan pertanahan dengan penerapan sistem loket di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas, memperkaya dan memperdalam pengetahuan tentang pelayanan sistem loket di kantor pertanahan.
- b. Dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pelaksanaan tugas serta upaya peningkatan pelayanan pertanahan kepada masyarakat.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme pelayanan sistem loket untuk peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul belum sepenuhnya dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku karena dalam pelaksanaannya ada penambahan loket V, yaitu loket pengukuran.
2. Mekanisme pelayanan sistem loket untuk peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul belum secara keseluruhan ditanggapi secara positif oleh masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat berdasarkan:
 - a) Untuk Biaya Penyelesaian, sebanyak 54 responden (50 %) telah menanggapi secara positif dan 6 (10%) responden yang belum menanggapi secara positif;
 - b) Untuk waktu penyelesaian, sebanyak 48 responden (80 %) telah menanggapi secara positif dan 12 responden (20 %) belum menanggapi secara positif;
 - c) Untuk prosedur pelayanan, 51 responden (85%) telah menanggapi secara positif dan 8 responden (15%) belum menanggapi secara positif.
 - d) Untuk fasilitas pelayanan, 22 responden (37%) telah menanggapi secara positif dan 38 responden (63%) belum menanggapi secara positif

e) Untuk sikap pegawai, 45 responden (75%) telah menanggapi secara positif dan 25 responden (25%) belum menanggapi secara positif.

B. Saran

1. Perlu dilakukan upaya dalam rangka meningkatkan pelayanan pertanahan, khususnya pelayanan sistem loket.
2. Perlu adanya pengadaan sarana serta fasilitas kantor yang lebih memadai agar dapat menunjang peningkatan pelayanan sistem loket.
3. Dengan semakin meningkatnya volume pekerjaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, sebaiknya ada penambahan pegawai yang bertugas di loket. Hal tersebut dapat menghindari terjadinya penumpukan pekerjaan yang akhirnya memperlambat proses penyelesaian sertipikat.
4. Sebagai aparat pertanahan hendaknya menyadari fungsi dan tugasnya selaku pelayan dan abdi masyarakat dalam bidang pertanahan sehingga dapat melaksanakan tugas-tugasnya secara baik dan optimal, agar memberi kesan yang baik kepada publik terhadap pelayanan di kantor pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Arikunto, Suharsimi, (1990), Manajemen Penelitian, Yogyakarta, Rineke Cipta.
- , (1996), Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineke Cipta.
- Ekel, Patrieck Adly.A, (1992) Penerapan Sistem Informasi Guna Menunjang Peningkatan Pelayanan, Jakarta
- Kartasasmita, Ginanjar (1996) Administrasi Pembangunan, PT. Pustaka LP3ES, Jakarta.
- Hawawi, H, (1995) Metode Penelitian Bidang Sosial, Gajah Mada University, Press, Jakarta.
- Harsono, Boedi, (1997) Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Prakteknya, Djembatan, Jakarta
- Herutomo Sumadi, (1994) Dasar-Dasar Teori Sistem dan Analisis Sistem, STPN, Yogyakarta.
- Walijatoen, Joko (1997) Administrasi Pertanahan, Makalah Utama Pada Seminar Nasional Pertanahan, (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Moenir, H.A.S, (1995) Manajemen Pelayanan Umum Indonesia, Bumi Aksara, Jakarta.
- Salindeho, Jhon. (1993) Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta.

PERATURAN

- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Provinsi sebagai Daerah Otonom.

- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Organisasi Badan Pertanahan Nasional.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas Fungsi dan Kewenangan dan Sususnan Organisasi Lembaga Pemerintahan Non Departemen.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 110 Tahun 2001 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon Lembaga Pemerintah dan Non Pemerintah.
- Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1994 tentang Percontohan Peningkatan Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.
- Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Evesiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamandya.