

EVALUASI KEBIJAKAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALU

Virta Yolanda Torangan, Abu Tjaija, Andi Pasinringi

Program Studi Magister Administrasi Publik pascasarjana Universitas Tadulako

Abstract

The purpose of this study; To find out how the policy evaluation of the implementation of the registration of ownership rights over land through buying and selling at the Palu City Land Office Evaluation Theory The policy used in this research is the theory of William DUNN, the basis and type of research is qualitative, while the type of research is descriptive, informant determination technique conducted purposively on the land office officials of the City of Palu. The technique of data collection is done by interview, observation, and documentation. While the data analysis technique used is the Miles Huberman model, which is carried out in three stages, namely; Data reduction, data presentation and conclusion or verification. Based on the background of the research and the formulation of the problem, as well as the results of research and discussion using a theoretical reference from William DUNN, with the dimensions of Effectiveness, Efficiency, Adequacy, Equity of Responsiveness, and Accuracy, the results of the study can be concluded: Through buying and selling, it has not been effective, because from the six {6} evaluation dimensions of William DUNN have not been optimally fulfilled, because the targets set are not in accordance with the reality that occurs.

Keywords: *Effectiveness, Efficiency, Adequacy, Equity, Responsiveness, and Accuracy*

PENDAHULUAN

Pada hakikatnya pemahaman umum tanah tidak lebih dianggap sebagai benda yang diketahui terdiri dari komponen padat, cair dan gas, yang juga tersusun dari campuran bahan mineral, bahan organik serta media penopang utama tumbuhan, namun jika ditelusuri lebih jauh begitu banyak hal yang bermakna atas tanah tersebut terlebih jika hal itu dikaitkan dengan manusia sebagai peneriman manfaat utama bahkan negara sebagai wadah bersama umat manusia, pentingnya tanah bagi manusia karena melalui media itulah memperoleh kebutuhan pokok khususnya kebutuhan pangan. Sehingga tidak sedikit permasalahan atas tanah tersebut yang bahkan berwujud persengketaan hingga pada tindakan berupa kekerasan yang luar biasa, sebut saja kejadian sengketa tanah di kabupaten luwuk yang memakan korban.

Beberapa permasalahan pertanian terjadi di negara ini, begitu perlu mendapat

perhatian diantaranya: Tumpang tindih kepemilikan lahan yang diketahui masih saja terjadi, hal ini penting disikapi karena sangat nyata berujung konflik baik vertikal maupun horizontal, belum lagi lahan yang terlantar yang begitu luas hingga yang jika itu tidak dimanfaatkan, dan diketahui sebagai sebuah kerugian besar, oleh sebab itu diperlukan penguatan administrasi dengan reformasi pendataan tentang pemanfaatan lahan termasuk dalam hal tata ruang sehingga dengan itu akan mendorong kualitas layanan dan menekan adanya kepentingan yang sifatnya sangat sektoral dalam hal pertanian, memberikan sebuah penegasan tentang hal penting daripada penggunaan tanah untuk pengentasan kemiskinan serta peningkatan kesejahteraan, perpanjangan HGU penting dalam rangka pemanfaatan lahan namun yang lebih penting adalah sasaran reforma agraria untuk kepentingan bersama.

Salah satu hal yang terpenting juga adalah penguatan sumber daya di bidang

pertanahan, termasuk sarana dan prasarana dalam rangka pelayanan prima, sehingga dengan hal tersebut akan mengarah pada aktifitas urusan pertanahan menjadi efektif, tanah ulayat yang juga merupakan bagian yang mendapat penguatan dalam undang-undang pokok agraria, penting diperkuat dengan regulasi yang jelas, kewenangan dalam urusan pertanahan juga penting menjadi perhatian.

Tanah yang merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki manfaat ekonomi dan ketersediannya sangat terbatas lantas menjadikannya sebagai unsur strategis sehingga tidak jarang selalu saja diperebutkan dalam pemanfaatannya termasuk juga dalam kepemilikannya, hal ini sebenarnya sejalan dengan sebuah penafsiran umum di berbagai kalangan bahwa segala hal yang ekonomis akan sangat terbatas, seperti halnya dengan nilai ekonomis yang melekat pada sebuah keberadaan tanah yang kemudian menyimpan resiko-resiko, termasuk risikonya dalam hal persaingan yang begitu besar, diantaranya dikenal sebagai konflik agraria, sebagai akibat dari adanya ketidak serasian atau ketidaksenangan terkait dengan sumber sumber agraria yang tidak lain adalah sumber daya alam.

Berdasarkan pandangan tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa, konflik agraria merupakan sebuah cerminan ketidak terpenuhinya rasa keadilan bagi masyarakat terkhusus masyarakat yang kehidupannya bersandar pada pemanfaatan lahan pertanahan sebagai penopang utama kehidupannya, baik petani yang tinggal di wilayah perkotaan, maupun di wilayah pedesaan, maupun wilayah Kelurahan.

Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah juga tidak lepas dari permasalahan pertanahan, pertentangan, ketegangan dan konflik, sebagaimana yang telah digambarkan atas permasalahan pertanahan.

Pada dasarnya pemecahan permasalahan yang terkait dengan pendaftaran peralihan atas tanah merupakan unsur penting menuju reforma agraria di Indonesia, karena akan

memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat, sesuai dengan amanat undang undang pokok agraria, pasal 19 undang-undang nomor 5 tahun 1960, bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di dalam pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah meliputi: a. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, c. pemberian surat-surat tanda bukti, hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Terkait dengan hal tersebut, dalam rangka berkontribusi dalam penyelesaian masalah pertanahan di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah, maka peneliti melakukan penelusuran awal dilapangan, ditemukan adanya indikasi bahwa penyebab terjadinya masalah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kota Palu, adalah kurangnya sumberdaya aparat, yang tentu akan berdampak pada keterlambatan dalam penyelesaian administrasi hak milik yang dimaksud.

Berdasarkan temuan awal dilapangan, maka peneliti bermaksud melakukan penelitian, dan menganalisis secara mendalam untuk kemudian sampai pada satu tawaran yang bisa dijadikan acuan dalam penyelesaian masalah.

Berdasarkan karakteristik permasalahan tersebut di atas, maka peneliti menetapkan judul yang akan menjadi topik yang menarik untuk diteliti yaitu: “Evaluasi Kebijakan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kota Palu.”

METODE

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan di dalam penulisan tesis ini yakni jenis penelitian kualitatif; Adalah suatu metode yang digunakan dalam pemecahan masalah yang

diteliti dengan memberikan gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai keadaan objek penelitian terhadap fenomena yang terjadi pada objek yang diteliti.

Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah deskriptif yang menurut Sugiyono {2008:9}, adalah penelitian yang bermaksud membuat gambaran secara sistematis, factual dan akurat mengenai suatu populasi tertentu, dan bertujuan menghasilkan kan gauah kelompok, menggambarkan mekanisme sebuah proses, dan memberi gambaran lengkap dalam bentuk verbal atau numerical. Dengan kata lian penelitian bertujuan untuk memperoleh informasi mengenai keadaan saat ini, dan melihat kaitan antara beberapa dimensi yang ada. Penelitian deskriptif tidak menguji hipotesa atau tidak menggunakan hipotesa, melainkan hanya mendeskriptifkan fenomena atau informasi apa adanya sesuai dengan dimensi-dimensi yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kota Palu.

Tanah yang merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki manfaat ekonomi dan ketersediannya sangat terbatas lantas menjadikannya sebagai unsur strategis sehingga tidak jarang selalu saja diperebutkan dalam pemanfaatannya termasuk juga dalam kepemilikannya, hal ini sebenarnya sejalan dengan sebuah penafsiran umum di berbagai kalangan bahwa segala hal yang ekonomis akan sangat terbatas, seperti halnya dengan nilai ekonomis yang melekat pada sebuah keberadaan tanah yang kemudian menyimpan resiko-resiko, termasuk resikonya dalam hal persaingan yang begitu besar, diantaranya dikenal sebagai konflik agraria.

Berdasarkan pandangan tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa, konflik agraria merupakan sebuah cerminan ketidak

terpenuhinya rasa keadilan bagi masyarakat terkhusus masyarakat yang kehidupannya bersandar pada pemanfaatan lahan pertanahan sebagai penopang utama kehidupannya, baik petani yang tinggal diwilayah perkotaan, maupun diwilayah pedesaan, maupun wilayah Kelurahan. Pada dasarnya pemecahan permasalahan yang terkait dengan pendaftaran peralihan atas tanah merupakan unsur penting menuju reforma agraria di Indonesia, karena akan memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat, sesuai dengan amanat undang undang pokok agraria, pasal 19 undang-undang nomor 5 tahun 1960, bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di dalam pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah meliputi: a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, c. pemberian surat surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Terkait dengan hal tersebut, dalam rangka berkontribusi dalam penyelesaian masalah pertanahan di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah maka peneliti melakukan penelusuran awal dilapangan ditemukan adanya indikasi bahwa penyebab terjadinya masalah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kota Palu, adalah kurangnya sumberdaya aparat, yang tentu akan berdampak pada keterlambatan dalam penyelesaian administrasi hak milik yang dimaksud.

Dengan menggunakan teori evaluasi dari William DUNN, maka dapat dilihat dari hasil wawancara dengan informan dalam penelitian ini, mengenai dimensi teori evaluasi sebagai berikut:

Dimensi	Efektifitas	Pelaksanaan
Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli		

Penilaian	pada	hasil	tanpa
memperhitungkan	biaya,	kebijakan	tepat

sasaran dan tujuan atas apa yang diinginkan merupakan sebuah gambaran tentang sebuah efektifitas hal ini dikarenakan bahwa esensi sebuah kebijakan adalah sampainya nilai yang diinginkan kepada publik yang nantinya berlanjut pada sebuah tahapan dimana dapat menyelesaikan sebuah permasalahan, maka dari prihal efektif penting keberadaannya dalam sebuah kebijakan yang diambil oleh pemerintah, dengan itu nantinya akan mencicil permasalahan yang dihadapi, kesesuaian hasil dengan apa yang direncanakan. dapat dilihat dari Hasil wawancara dengan narasumber dalam penelitian ini yaitu; Bapak Sumarlin, Kasi Hubungan Hukum Pertanahan :

“tidak tercapainya efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli. disebabkan karena target yang ditetapkan tidak sesuai dengan realita yang terjadi. hal itu juga terjadi karena volume pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Palu cukup tinggi, sehingga untuk menunjang kelancaran dalam pelayanan kepada masyarakat perlu didukung sarana dan prasarana yang memadai diantaranya gedung arsip dan alat ukur. Untuk melihat tingkat efisiensi pemanfaatan gedung arsip dan alat ukur.

Hal ini dibenarkan oleh Kasi Pengadaan Tanah: Hj.Amanda Maisura, A.Ptnh, Kasi Infrastruktur Pertanahan: Bambang Yudho Setyo,, Kasi Penataan Pertanahan : James Stephanus Wowor, ,serta Kepala Kantor : Herlina Lawasa” {wawancara , 4 Maret 2019|. Berdasarkan dokumentasi BPN, sehingga Peneliti mengemukakan bahwa untuk memperbaiki kinerja BPN Kota Palu, maka perlu dilakukan penyediaan sarana dan perasarana kantor yang cukup efisien dan efektif dalam menyelesaikan suatu perkara. Dan demikianpula dokumen BPN Kota Palu ditemukan bahwa masih banyaknya bidang tanah yang belum terdaftar dan diberikan legalitas asetnya berupa sertipikat hak atas tanah, akan berpengaruh terhadap kepastian hukum atas aset tanah, baik bagi masyarakat, pemerintah dan dunia usaha. Oleh karena itu

pada Tahun 2018 percepatan legalisasi aset dilaksanakan melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Palu Tahun 2018 dilaksanakan sebanyak 2550 bidang dan tercapai sebesar 100%

Hasil pengamatan peneliti dilapangan terhadap temuan dapat disimpulkan bahwa tidak tercapainya efektifitas Jumlah Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah, secara keseluruhan dilapangan atas apa yang direncanakan menjadi bagian penting dalam menjelaskan hal itu, namun meskipun pada beberapa bagian rencana tidak terwujud, namun pada dasarnya merupakan hal yang sangat berarti dalam sebuah capaian program.

Dimensi Efisiensi Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Dalam hal efisiensi akan berusaha melihat sebuah perbandingan antara hasil yang diperoleh dengan biaya yang digunakan dalam sebuah capaian, salah satu hal yang dikaji pada fase ini adalah melihat seberapa sumber daya yang digunakan dalam penerapan sebuah kebijakan dalam rangka mencapai sebuah hasil yang diinginkan, maka hal yang penting dianalisis adalah biaya, waktu dan tenaga yang terpakai dalam kebijakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli pada kantor pertanahan Kota Palu. Dalam kebijakan tersebut terlihat sangat rendah dari segi efisiensi, ditemukan dengan melihat secara menyeluruh atas kebijakan itu berikut kebijakannya yang ditemukan saat wawancara berlangsung. Menurut Bapak/Ibu,Mengenai proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli melalui proses panjang. Hasil wawancara dengan informan yakni; Bapak Kasi Penataan Pertanahan James Stephanus Wowor,

”Dalam proses pendaftan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli diketahui melibatkan beberapa pihak dan melalui proses yang cukup panjang sehingga memberikan penegasan sebuah proses yang tidak efisien,

“jika anda menanyakan bagaimana proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli pada kantor pertanahan Kota Palu sebenarnya harus melalui beberapa tahapan, yang pertama yaitu pendaftaran peta zonasi nilai tanah dan aset properti dan pengecekan sertifikat, yang kemudian dilanjutkan dengan melengkapi persyaratan-persyaratan wajib.

Pernyataan ini adalah sesuai dengan pandangan Kasi Hubungan Hukum Pertanahan: Sumarlin, Kasi Infrastruktur Pertanahan: Bambang Yudho Setyo,, dan informan lainnya dalam penelitian ini.{wawancara a 5 Maret 2019}.

Menurut Bapak/ Ibu apakah ada persyaratan wajib yang diterapkan dalam kepengurusan peralihan milik hak atas tanah melalui jual beli. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak; Kasi Penataan Pertanahan: James Stephanus Wowor,

“Dalam proses pendaftaran tanah yang dimaksud dengan persyaratan wajib ditemukan sebagai berikut “oh ia, persyaratan wajib yang saya maksudkan yaitu dokumen-dokumen yang harus dilampirkan sebelum dilakukan proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yaitu pertama formulir permohonan yang telah di isi dan ditandatangani oleh pemohon, foto copy KTP dan KK, sertifikat asli juga harus ada, termasuk juga dilengkapi dengan akta jual beli yang ini dikeluarkan oleh PPAT, foto copy SPPT PBB tahun berjalan juga diperlukan dan juga peta zona nilai tanah dan aset dan itu semua dianggap masyarakat sangat menyitah waktu dalam pengurusan dan yang pastinya juga terkesan masyarakat sangat enggan mengeluarkan biaya dalam hal itu dian menganggap dalam total pengurusannya terlalu banyak yang harus dikeluarkan, sehingga masyarakat suda merasa cukup nyaman dengan hanya apa yang dimiliki, dan masyarakat menganggap hal itu tidaklah begitu penting lagi baginya.

Pernyataan tersebut sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh informan lainnya yakni; Kasi Infrastruktur Pertanahan: Bambang Yudho Setyo, Kasi Infrastruktur Pertanahan : Bambang Yudho Setyo,, dan Kasi Hubungan Hukum Pertanahan : Sumarlin, serta Kepala Kantor : Ibu . Herlina Lawasa” {wawancara 5 Maret 2019}

Dalam Dokumen BPN ditemukan Efisiensi Penggunaan Anggaran dalam kaitannya dengan pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli. Bahwa Efisiensi penggunaan anggaran sangat bermanfaat dalam rangka melakukan optimalisasi pencapaian target-target fisik dengan alokasi anggaran yang ada, sehingga potensi capaian output program/kegiatan dapat dipertahankan pada level target yang telah ditetapkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber di atas, maka Peneliti menyimpulkan bahwa efisiensi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, belum optimal, karena .

Dimensi Kecukupan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan penelitian yakni; Kasi Pengadaan Tanah: Hj.Amanda Maisura, demikian pula dengan Kasi Hubungan Hukum Pertanahan : Sumarlin,

“Salah satu perihal penting dalam sebuah kebijakan adalah sejauh mana kebijakan tersebut efektif dalam memberikan sebuah kepuasan pada aspek kebutuhan akan nilai pada aspek dimana masalah itu berada, terkait dengan penelitian yang dilakukan di lapangan menunjukkan bahwa kinerja pelaksanaan kebijakan masih kurang baik, meskipun sebenarnya perihal itu ditujukan untuk kesejahteraan namun hanyalah bagian yang harus dilalui dalam mendorong kesejahteraan masyarakat, hal itu terungkap saat dilakukan penelitian melalui wawancara di lapangan. Hal ini artinya bahwa kebijakan yang dilahirkan diketahui tidak begitu efektif

memberikan kecukupan dalam kepuasan akan kebutuhan nilai. Pernyataan ini mendapat dukungan dari Kasi Infrastruktur Pertanahan: Bambang Yudho Setyo,, Kasi Penataan Pertanahan: James Stephanus Wowor, serta Kepala Kantor : Ibu. Herlina Lawasa.” (wawancara 5-6 Maret 2019). Menurut Bapak /Ibu apakah kebijakan pendaftaran tanah melalui jual beli akan meningkatkan nilai tambah secara ekonomis. Hal ini dapat dilihat dari hasil wawancara bersama Kasi Pengadaan Tanah: Hj.Amanda Maisura, Kasi Hubungan Hukum Pertanahan : Sumarlin, Kasi Infrastruktur Pertanahan: Bambang Yudho Setyo,

“sebenarnya tidak begitu efektif dalam hal ini, kerena kebijakan pendaftaran tanah melalui jual beli yang ada saat ini hanya memikirkan bagaimana melahirkan prosedur yang sifatnya memberikan legalitas yang kuat saja, akan tetapi persoalan nilai tambah seperti itu tetap akan dilakukan dalam rangka perbaikan, dan sebenarnya kalau menurut saya hal itu harus dan wajib dilakukan sebagai sebuah tuntutan perbaikan.

Pernyataan ini mendapat dukungan dari Kasi Penataan Pertanahan: James Stephanus Wowor, serta Kepala Kantor : Ibu . Herlina Lawasa. (wawancara 6 Maret 2019).

Menurut Bapak/Ibu adakah kebijakan alternatif dalam proses pendaftaran tanah sebenarnya banyak alternative yang bisa dilakukan, hasil wawancara dengan Kasi Penataan Pertanahan: James Stephanus Wowor, bersama dengan Kepala Kantor : Herlina Lawasa

“sebenarnya ada alternati lain yang bisa dilakukan, namun yang perlu diketahui bahwa prosedur yang telah ada saat ini sebenarnya membutuhkan waktu untuk perubahan dalam rangka perbaikan artinya bahwa bisa saja dikemudian hari dipertimbangkan kebijakan lainnya itu, dan memang menurut saya sangat penting ini dilakukan karena sebuah kebijakan itu bukan hanya mempertimbangkan persoalan yang sifatnya prosedural namun harus diintegrasikan dengan kepuasan masyarakat akan nilai yang dilahirkan sebuah kebijakan.

Pernyataan tersebut sependapat dengan informan lainnya yakni; Kasi Infrastruktur Pertanahan: Bambang Yudho Setyo,, Kasi Pengadaan Tanah: Hj.Amanda Maisura, serta Kasi Infrastruktur Pertanahan : Bambang Yudho Setyo,” (wawancara 6 Maret 2019)

Menurut Bapak/Ibu apakah ada pihak yang terlibat langsung dalam pelaksanaan kebijakan pendaftaran tanah. Hal tersebut dapat dilihat dari penuturan Kasi Infrastruktur Pertanahan : Bapak Bambang Yudho Setyo,, bersama dengan Kasi Penataan Pertanahan: Bapak James Stephanus Wowor,

” Sebenarnya bukan hanya BPN namun juga melibatkan pihak lain salah satu diantaranya melibatkan notaris dalam rangka menerbitkan akta jual beli sebagai dasar penting dalam rangka melakukan proses lebih lanjut untuk pendaftan tanah, dan itu pun sebenarnya sebuah proses dalam rangka memperkuat sebuah legalitas semua permohonan yang akan diproses di institusi ini.

Hal ini juga didukung oleh Kasi Pengadaan Tanah: Hj.Amanda Maisura, Kasi Hubungan Hukum Pertanahan : Sumarlin, serta Kepala Kantor : Ibu . Herlina Lawasa”.(wawancara 6 Maret 2019).

Pandangan peneliti mengenai hasil wawancara dengan informan di atas, maka peneliti dapat menyimpulkan, bahwa dimensi kecukupan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli adalah

belum optimal, kerena kebijakan pendaftaran tanah melalui jual beli yang ada saat ini hanya memikirkan bagaimana melahirkan prosedur yang sifatnya memberikan legalitas yang kuat saja, dalam memberikan nilai tambah. bukan hanya mempertimbangkan persoalan yang sifatnya prosedural namun harus diintegrasikan dengan kepuasan masyarakat akan nilai yang dilahirkan dari sebuah kebijakan.

Dimensi Pemerataan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Diketahui bersama bahwa pemerataan merupakan dimensi yang erat kaitannya dengan rasionalitas legal, sosial dan juga merujuk pada distribusi akibat dan usaha antara kelompok-kelompok yang berbeda dalam masyarakat, artinya bahwa kebijakan yang berorientasi pada pemerataan adalah kebijakan yang akibatnya pada unit pelayanan atau manfaat moneter atau usaha biaya moneter secara adil didistribusikan. Jika berbicara tentang pemerataan maka hal ini berkaitan dengan distribusi manfaat atas sebuah kebijakan, kebijakan yang merata akan menunjukkan perihal penting yaitu harus memastikan sebuah manfaat distribusi sampai kepada semua kelompok tanpa terkecuali, dan hal itu dapat dilihat pada beberapa hal penting yaitu kelompok pemerintah sebagai pembuat kebijakan, kelompok swasta sebagai objek kebijakan, dan kelompok masyarakat sebagai dampak kebijakan.

Menurut Bapak/ Ibu apakah Pemerintah telah melakukan sosialisasi terlebih dahulu kepada masyarakat tentang kebijakan pendaftaran tanah Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli. Kasi Hubungan Hukum Pertanahan : Sumarlin,

"Menyatakan bahwa sebenarnya sosialisasi ada, karena ini merupakan kebijakan yang sifatnya nasional namun untuk masyarakat Kota Palu, sebagian besar belum pernah menerima informasi ini melalui sosialisasi yang dilakukan langsung oleh BPN Kota Palu artinya kebijakan pendaftaran tanah ini, dimana masyarakat berada posisi yang sangat pasif hanya menerima apa adanya atas kebijakan ini, tidak ada kontribusi yang besar dalam memberikan masukan untuk perumusan kebijakan.

Pernyataan Ini didukung oleh Informan lainnya yakni; Kasi Pengadaan Tanah: Ibu Hj.Amanda Maisura, Kasi Infrastruktur Pertanahan : Bambang Yudho Setyo,, dan Kasi Penataan Pertanahan: James Stephanus Wowor, serta dukungan dari Kepala Kantor :Ibu Herlina Lawasa. " (wawancara 6 Maret 2019).

Bagaimana bentuk-bentuk sosialisasi dilakukan oleh pihak kantor pertanahan Kota Palu, Pertanyaan ini dijawab oleh Kepala Kantor : Ibu Herlina Lawasa, Mengemukakan bahwa

"sosialisasi dilakukan dengan menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, disampaikan kepada masyarakat luas dilakukan dengan cara menempelkan informasi di papan pengumuman di kantor desa dengan harapan, agar masyarakat memahami dengan baik pentingnya urusan ini, penyuluhan juga dilakukan kepada masyarakat.

Pernyataan tersebut senada dengan pandangan informan lainnya yakni; Kasi Penataan Pertanahan: James Stephanus Wowor, , Kasi Infrastruktur Pertanahan: Bambang Yudho Setyo,, Kasi Pengadaan Tanah: Hj.Amanda Maisura, serta Kasi Hubungan Hukum Pertanahan :Bapak Sumarlin, ." (wawancara 6 Maret 2019)

Berdasarkan wawancara dengan narasumber penelitian ini, dan hasil pengamatan peneliti dilapangan menyimpulkan bahwa dimensi pemerataan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli sudah optimal. Hal itu tercapai karena tujuan sosialisasi dilakukan, agar masyarakat memahami tentang seluk beluk kepengurusan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli. Dalam hal kebijakan pendaftaran tanah dalam jual beli dengan persyaratan yang ada, salah satu syarat jual beli tanah adalah harus menyerahkan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan yang terakhir, tidak bisa dipungkiri, sehingga ketika tidak menyertakan bukti berkasnya dalam pengurusan jual beli tanah, maka tidak dapat diproses, dan hal itu banyak ditemukan. Mengenai sejauh mana tingkat keamanan BPN dari kesalahan dalam rangka proses pendaftaran tanah sebenarnya telah dilakukan sosialisasi terhadap masyarakat, sehingga dalam rangka mencegah terjadinya kesalahan, maka diperlukan sikap

yang tegas terhadap persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, langkah ini dilakukan sebagai bentuk upaya dalam rangka mencegah sebuah kesalahan fatal dalam melakukan proses terhadap permohonan dari masyarakat, pemerintah begitu juga DPR mengambil peran dalam proses ini demikian pula dengan LSM.

Dimensi Responsivitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Untuk mengetahui bagaimana responsivitas tersebut di atas, maka diperlukan wawancara dengan pihak yang dijadikan informan dalam penelitian ini, maka diajukan pertanyaan untuk menggali informan secara mendalam kepada informan yang di maksud sebagai berikut:

Apakah Pemerintah selama ini memperlihatkan masukan-masukan serta kritik-kritik tentang kebijakan pendaftaran tanah. Hal dapat dilihat dari hasil wawancara dengan informan dalam penelitian ini yakni; Kasi Pengadaan Tanah Mengemukakan bahwa:

“sebenarnya telah memperhatikan hal ini, meskipun semua masukan tidak bisa terakomodir secara keseluruhan, artinya bahwa selagi tidak bertentangan dengan prihal yang sangat prinsip dalam hal pendaftaran tanah melalui jual beli ini maka diterima sebagai perbaikan kebijakan, merumuskan kebijakan ini pun melibatkan kalangan akademisi dan mempertimbangkan masukan semua pihak, artinya bahwa kebijakan ini dikeluarkan bukan semata-mata hasil dari pemikiran pemerintah saja, karena pada dasarnya dianggap bahwa informasi bermanfaat diperlukan dalam rangka bagaimana memberikan yang terbaik dalam layanan pendaftaran tanah.”, hasil wawancara tersebut adalah sesuai dengan pandangan dari informan lainnya dalam penelitian ini (wawancara 6-7 Maret 2019).

Bagaimana tanggapan bapak dengan kebijakan Pemerintah dalam hal pendaftaran tanah melalui jual beli sudah sesuai dengan

kebutuhan masyarakat. Berdasarkan hasil wawancara dengan informan,yakni; Kasi Penataan Pertanahan: James Stephanus Wowor, Kasi Infrastruktur Pertanahan: Bambang Yudho Setyo,, Kasi Pengadaan Tanah:Hj.Amanda Maisura, serta Kasi Hubungan Hukum Pertanahan : Bapak Sumarlin, Pada dasarnya Memiliki pandangan yang sama.

‘Bahwa yang pertama pendaftaran tanah melalui jual beli merupakan perihal penting yang harus direspon, sehingga kebijakan ini dikeluarkan, karena yang perlu diketahui bahwa persoalan tanah merupakan persoalan penting bagi masyarakat, dan Indonesia merupakan negara yang sebagian besar penduduknya adalah memanfaatkan tanah dalam rangka menjamin kehidupan, sehingga ini harus dipikirkan, dan yang terpenting ini akan memberikan legalitas bila mana dikemudian hari ditemukan konflik dalam hal kepemilikan tanah. (wawancara 7 Maret 2019)

Apakah kebijakan Pemerintah dalam hal pendaftaran tanah melalui jual beli sudah sesuai dengan kebutuhan, Hal ini dapat dilihat dari penuturan informan dengan peneliti yakni; Kasi Infrastruktur Pertanahan: Bambang Yudho Setyo,, bersama dengan Kasi Hubungan Hukum Pertanahan : Bapak Sumarlin,

”Terkait dengan sejauhmana tingkat keselamatan BPN dan bagaimana menghadapi masalah dikemudian hari, sebenarnya telah dipikirkan sehingga mungkin dalam proses pendaftaran tanah melalui ,jual beli ini membutuhkan cukup banyak persyaratan yang harus dilengkapi merupakan perihal yang sangat erat kaitannya dengan keselamatan institusi dalam mengambil sebuah keputusan yang bisa saja dikemudian hari dipermasalahkan, artinya bahwa dengan prosedur yang cukup ketat yang telah dilahirkan merupakan bagian penting dalam menjaga institusi ini, sehingga apapun kebijakan yang dikeluarkan harus sesuai dengan kebutuhan masyarakat, oleh karena itu

yang harus menjaga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga sentral dalam persoalan tanah. Pandangan ini sesuai dengan pandangan informan lainnya dalam penelitian ini”(wawancara 7 Maret 2019)

Menurut bapak/Ibu apakah ada pelatihan khusus mengenai kinerja. Hasil wawancara dengan kelima informan dalam penelitian ini, pada dasarnya sama dengan mengatakan, “Bahwa pelatihan tersebut ada dengan harapan untuk membenahi kinerja kantor pertanahan Kota Palu, petugas-petugas yang pada porsinya mengurus permasalahan terkait dan senantiasa dikembangkan pemahamannya, hal ini dilakukan dengan memberikan pelatihan khusus dalam rangka perbaikan kinerja, selain dari itu juga dilakukan perbaikan dalam hal administrasi dengan pengorganisasian sumber daya yang baik. (wawancara 7 Maret 2019)

Pandangan peneliti mengenai hasil wawancara dengan narasumber penelitian ini adalah, bahwa dimensi responsivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli adalah belum optimal, karena Responsivitas merupakan prihal yang berkenaan dengan seberapa jauh suatu kebijakan dapat memuaskan kebutuhan, preferensi, atau nilai kelompok-kelompok masyarakat tertentu, kriteria responsivitas adalah penting karena analisis yang dapat memuaskan semua kriteria lainnya, efektifitas, efisiensi, kecukupan, kesamaan masih gagal jika belum menanggapi kebutuhan aktual dari kelompok yang semestinya diuntungkan dari adanya suatu kebijakan.

Dimensi Ketepatan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Diketahui bersama bahwa kriteria ketepatan ini berhubungan dengan rasionalitas substantive, karena pertanyaan tentang ketepatan kebijakan tidak berkenaan dengan suatu kriteria individu tetapi dua atau lebih kriteria secara bersamaan. Ketepatan merujuk pada nilai atau harga dari tujuan-tujuan

program dan kuatnya asumsi yang melandasi tujuan tersebut. Dan untuk mengetahui hal tersebut, maka dapat dilihat dari hasil wawancara dengan informan dalam penelitian ini. Dengan mengajukan pertanyaan tentang apakah kebijakan pendaftaran tanah melalui jual beli sudah tepat.

Hasil wawancara dengan informan penelitian ini, Kasi Infrastruktur Pertanahan: Bambang Yudho Setyo,, bersama dengan keempat informan lainnya.

“kebijakan pendaftaraan tanah melalui jual beli tersebut, sebenarnya semua kebijakan yang dilahirkan diperuntukkan untuk kepentingan bersama, kira-kira seperti itu harapan kita semua, kebijakan pendaftaran tanah melalui jual beli apabila terpenuhi semua persyaratan, maka dilakukan proses lanjut hingga pada hasil, yang perlu diketahui bahwa hasil dari proses ini akan memberikan legalitas yang kuat dan dengan ini tentunya akan memberikan manfaat bagi masyarakat, yang dikemudian hari misalnya hendak memanfaatkan tanah tersebut, tentunya tidak ada lagi kendala karena diakui dari segi legalitas, jika sebelumnya sangat banyak kasus pertanahan maka dengan kebijakan ini menjadi berkurang.{wawancara 7 Maret 2019}.

Menurut bapak/ Ibu apakah ada keterkaitan kebijakan pendaftaran tanah dengan ekonomi. Pertanyaan ini diperoleh dari hasil wawancara dengan kelima informan penelitian ini, yang pada dasarnya sependapat,

“Bahwa kebijakan pendaftaran tanah layak secara ekonomi maupun teknik dilaksanakan, saya kira layak sebagai penguatnya adalah dari hasil kebijakan tersebut tidak menimbulkan masalah yang berarti, paling tidak yang perlu diketahui bahwa, sebenarnya pelayanan pembuatan akta yang cepat dan sederhana, merupakan sebuah upaya yang secara tidak langsung akan membantu pemerintah dalam mewujudkan sebuah kesejahteraan, dan saya kira hal ini kita pahami semua, karena pada dasarnya semua kebijakan pemerintah itu dilandasi untuk

kesejahteraan rakyat sebab jika tidak maka dipastikan kebijakan tersebut akan kehilangan nilai di tengah masyarakat. {wawancara 7- 8 Maret 2019}.

Hasil penelusuran Dokumen BPN Kota Palu, diketahui bahwa Kegiatan Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) merupakan amanat TAPMPR IX/2001 khususnya pasal 5 ayat (1.c) yang menyatakan bahwa untuk merumuskan Arah Kebijakan Pembaruan Agraria perlu diselenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan *landreform*. Pada tahun anggaran 2018 kegiatan IP4T Kawasan Non Hutan. Pada tahun 2018 Kantor Pertanahan Kota Palu berhasil mendapatkan penghargaan untuk kategori penyelesaian kegiatan IP4T Tercepat se-Indonesia Tahun 2018 berdasarkan penilaian dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sulawesi Tengah.

Salah satu Capaian Kinerja Kantor Pertanahan Kota Palu berdasarkan dokumen BPN Kota Palu, adalah adanya RTK (*Real Time Kinematic*). RTK (*Real Time Kinematic*) merupakan salah satu alat ukur yang digunakan dalam pengukuran, dengan adanya alat ukur tersebut dapat mempercepat kinerja, ini dikarenakan cord memiliki akurasi yang lebih akurat dan pengetahuan letak yang lebih akurat sehingga tidak memerlukan banyak orang dalam proses pengukuran. Selain RTK (*Real Time Kinematic*) Kantor Pertanahan Kota Palu memiliki GPS yang juga sangat membantu capaian kinerja Badan Pertanahan Kota Palu karena fungsi dari GPS sendiri adalah dapat memberikan lokasi dengan akurat.

Menurut hemat peneliti, bahwa dimensi ketepatan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli adalah sudah tepat, karena kebijakan yang dilahirkan diperuntukkan untuk kepentingan bersama, terpenuhi semua persyaratan, maka dilakukan

proses lanjut hingga pada hasil, yang perlu diketahui bahwa hasil dari proses ini akan memberikan legalitas yang kuat dan dengan ini tentunya akan memberikan manfaat bagi masyarakat, yang dikemudian hari misalnya hendak memanfaatkan tanah tersebut, tentunya tidak ada lagi kendala.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

Berdasarkan latar belakang penelitian dan rumusan masalahnya, serta hasil penelitian dan pembahasan dengan menggunakan rujukan teori dari William DUNN, dengan dimensi Efektifitas, Efisiensi, Kecukupan, Pemerataan Responsivitas, dan Ketepatan, maka hasil penelitian dapat disimpulkan: bahwa Evaluasi Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli, belum Optimal, karena Dimensi efektivitas, Dimensi efisiensi dan Dimensi Kecukupan belum optimal dan dimensi Dimensi Pemerataan, Dimensi Responsivitas, serta Dimensi Ketepatan sudah Optimal

Dimensi efektifitas, belum optimal, karena masih banyaknya bidang tanah yang belum terdaftar dan diberikan legalitas asetya berupa sertifikat hak atas tanah, akan berpengaruh terhadap kepastian hukum atas aset tanah, baik bagi masyarakat, pemerintah dan dunia usaha.

Dimensi efisiensi belum optimal, karena efisiensi akan berusaha melihat sebuah perbandingan antara hasil yang diperoleh dengan biaya, waktu dan tenaga yang terpakai dalam proses penyelesaiannya, diketahui melibatkan beberapa pihak dan melalui proses yang cukup panjang sehingga memberikan penegasan sebuah proses yang tidak efisien,

Dimensi Kecukupan belum optimal, karena kebijakan pendaftaran tanah melalui jual beli yang ada saat ini hanya memikirkan bagaimana melahirkan prosedur yang sifatnya memberikan legalitas yang kuat saja, dalam memberikan nilai tambah. bukan hanya mempertimbangkan persoalan yang sifatnya

prosedural, namun harus diintegrasikan dengan kepuasan masyarakat akan nilai yang dilahirkan dari sebuah kebijakan.

Rekomendasi

Dalam rangka perbaikan kinerja dimasa yang akan datang, maka BPN Kota Palu direkomendasikan sebagai berikut:

Perlu meningkatkan efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Perlu Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah.

Dari Dimensi Kecukupan, perlu penambahan sarana dan prasarana yang lebih memadai.

DAFTAR RUJUKAN

- Dunn, W. 2003, Pengantar Analisis Kebijakan Publik, Edisi Kedua, Gajah Mada University Press, Jogjakarta.
- Sugiyono. {2008}. *Model Penelitian Evaluasi (Evaluasi Dampak Program)* Fisipol. UGM Yogyakarta.
- Siagian, Sondang. P, 2000, *Manajemen Sumber Daya Manusia*, Jakarta, PT Bumi Aksara,
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria