

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti yang sangat besar dalam kehidupan manusia. Sebagai negara agraris, tanah merupakan faktor penting bagi masyarakat Indonesia, baik sebagai daya produksi maupun sebagai tempat pemukiman. Oleh karena itu, pengelolaan tanah dalam arti pengaturan penguasaan pertanahan, penatausahaan pertanahan, pengurusan hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dan diatur sedemikian rupa agar dapat memaksimalkan penggunaan tanah dan meningkatkan kesejahteraan sebagaimana Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, maka diperlukan lembaga pelayanan pendaftaran tanah untuk mengelola tanah, terutama dalam pengelolaan hak penguasaan atas tanah.¹

Pelayanan pendaftaran tanah merupakan salah satu bentuk pelayanan publik yang disediakan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) di setiap daerah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, sehingga pemilik Sertifikat Tanah tidak mudah mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain. Pelayanan pendaftaran tanah saat ini menjadi perhatian besar bagi masyarakat yang berkaitan dengan proses pengajuan Sertifikat Tanah. Mengingat semakin

¹ Fitriya dan Hadilinatih, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kualitas Pelayanan Pembuatan Sertifikat Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep", *Jurnal Enersia Publika*, Vol. 2, No. 1, (Juni 2018), hlm. 13.

meningkatnya kebutuhan akan tanah dan perumahan di masyarakat, maka dapat dipastikan kebutuhan akan Sertifikat Tanah juga akan semakin meningkat. Pemerintah dalam hal ini mempunyai tanggung jawab untuk melakukan pendaftaran tanah di tiap daerah, sehingga masyarakat berhak mendapatkan informasi tentang pentingnya Sertifikat dan proses pendaftaran tanah, baik secara sistematis maupun individual sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa salah satu tujuan dari Sertifikat Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun, atau hak-hak lain yang terdaftar sebagai bukti kepemilikan dan hak seseorang dengan status hukum yang jelas.² Akan tetapi, masih terdapat keengganan di kalangan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, sebab masyarakat beranggapan prosesnya sangat rumit, waktu tidak menentu, dan prosedur pelayanan yang berbelit-belit. Bahkan terkadang masyarakat dibayangkan oleh ulah oknum yang berhubungan dengan mafia Sertifikat yang menjanjikan pengurusan cepat namun dikenakan biaya tambahan yang sangat mahal, sehingga hal ini berdampak pada banyaknya tanah yang belum memiliki Sertifikat Tanah sebagai bukti kepemilikan.

Situasi dan segala kemungkinan masalah yang akan timbul perlu ditanggapi dengan serius. Konflik pertanahan pada dasarnya bermula pada lemahnya sertifikasi hak atas tanah dan kurangnya kesadaran masyarakat

² Sari Dewi Rambu Lika, Nihayatus Sholichah, "Implementasi Kebijakan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Desa Medaeng Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo", *Journal of Social Politics and Governance*, Vol. 2 No. 1, (Juni 2020), hlm. 64-65.

terhadap kewajiban administratif, seperti pendaftaran hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum. Hal ini sebagaimana Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di mana Pemerintah diwajibkan untuk melakukan pendaftaran tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat dan mencegah timbulnya sengketa atas tanah. Undang-Undang ini berfungsi sebagai landasan hukum dalam pendaftaran tanah, terutama yang dilakukan oleh Pemerintah di seluruh Indonesia.

Asas pelayanan publik yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 salah satunya adalah asas ketepatan waktu, yang artinya pelayanan dan tugas harus dilaksanakan dengan tepat waktu. Asas ketepatan waktu dalam pelayanan pendaftaran tanah menjadi sangat penting, mengingat perannya dalam menciptakan lingkungan administratif yang responsif, transparan, dan dapat diandalkan. Ketepatan waktu tidak hanya mencerminkan efisiensi proses, namun juga mempengaruhi kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan dan keadilan hak milik yang didaftarkan. Oleh karena itu, penting untuk diterapkannya asas ketepatan waktu dalam proses pelayanan pendaftaran tanah khususnya pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, karena asas ketepatan waktu dapat menjamin proses pendaftaran tanah diselesaikan dengan cepat dan tepat waktu, serta dapat memberikan kepastian hukum terhadap pemilik tanah. Pelayanan publik sebagai sebuah sistem yang terdiri dari subsistem-subsistem yang berkaitan dan bergantung satu sama lain, maka sangat diperlukannya adanya

kejelasan dalam pengaturannya. Sehingga tepatlah ketika asas-asas sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik menjadi sebuah pedoman. Asas-asas tersebut harus dipakai sebagai landasan pelaksanaan pelayanan publik yang semuanya saling berkaitan. Pelaksanaan ini tidak bisa hanya mendasarkan kepada sebagian asas-asas saja, namun harus secara keseluruhan.³

Ketidakpatuhan asas ketepatan waktu dalam pelayanan pendaftaran tanah dapat berdampak pada pengelolaan aset tanah masyarakat, karena proses pendaftaran tanah yang lambat dan tidak tepat waktu dapat menghambat proses pengelolaan aset tanah tersebut. Selain itu, ketidakpatuhan Kantor Pertanahan terhadap asas ketepatan waktu dalam pelayanan pendaftaran tanah juga dapat menimbulkan ketidakpuasan masyarakat terhadap pelayanan yang diberikan dan kemungkinan terjadi korupsi dalam pelayanan pendaftaran tanah tersebut, sehingga penerapan asas ketepatan waktu dalam pelayanan pendaftaran tanah menjadi sangat penting sebab dapat meningkatkan kualitas pelayanan, menjamin kepastian hukum, serta terpenuhinya kepentingan masyarakat dalam pelayanan publik. Setiap warga negara menginginkan pelayanan publik yang baik, jadi Pemerintah harus membuat pedoman untuk mewujudkannya. Salah satu cara untuk mewujudkannya adalah dengan membangun sistem pelayanan publik yang baik dan berkualitas. Hal inilah yang mengharuskan pelayanan kepada masyarakat menjadi prioritas utama dan pejabat birokrasi harus lebih mampu

³ Dyah Adriantini Sintha Dewi, “Analisis Yuridis Pelayanan Publik yang Baik Sebagai Sarana Mewujudkan Good Governance dalam Konsep Welfare State”, *Negara Hukum*, Vol. 5, No. 2, (November 2014), hlm. 173.

melayani, melindungi, serta mendorong partisipasi masyarakat dengan lebih baik. Dengan demikian, akan dapat memenuhi harapan dan aspirasi masyarakat dengan menciptakan berbagai jenis pelayanan baru yang telah digunakan oleh sebagian besar instansi publik.

Implementasi Asas Ketepatan Waktu dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta menjadi penelitian yang menarik bagi Peneliti, karena membahas pentingnya pelayanan publik yang efisien dan efektif dalam konteks administrasi pertanahan. Penelitian ini mengeksplorasi berbagai inovasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam mengimplementasikan asas ketepatan waktu dalam pelayanan pendaftaran tanah dan menyoroti upaya dalam memberikan pelayanan yang lebih efisien kepada masyarakat. Berdasarkan uraian di atas, Peneliti tertarik untuk membahas dan mengkaji permasalahan yang terjadi dalam bentuk penulisan skripsi yang berjudul **IMPLEMENTASI ASAS KETEPATAN WAKTU DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka permasalahan yang akan diteliti oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Asas Ketepatan Waktu dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta?
2. Faktor-faktor apa yang menghambat asas ketepatan waktu dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan yang hendak dicapai dengan dilakukannya penelitian ini sebagaimana rumusan masalah di atas adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Implementasi Asas Ketepatan Waktu dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat asas ketepatan waktu dalam proses pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dengan dilakukannya penelitian ini, yaitu:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan kajian dasar pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum pelayanan publik terhadap pelayanan pendaftaran tanah.
 - b. Menambah referensi dan literatur tentang hukum pelayanan publik dalam hal pelayanan pendaftaran tanah.
 - c. Hasil penelitian ini dapat dipergunakan sebagai acuan penelitian-penelitian yang serupa.
2. Manfaat Praktis

Karya tulis ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada pembaca dan masyarakat umum mengenai pelayanan publik dalam hal pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.