

## Implementasi Kebijakan Pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu

Siti Zubaidah<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi Administrasi Negara STIA Bala Putra Dewa Palembang  
Jl. Sukatani 3, 8 Ilir, Ilir Tim. II, Kota Palembang Kode Pos : 30961  
Email : [siti0213079002@gmail.com](mailto:siti0213079002@gmail.com)<sup>1)</sup>

### Abstract

*The research under the title Implementation of the Policy of Making Certificate of Land Ownership in Ogan Komering Ulu Regency has the objective is to know the Implementation of Policy of Preparation of Land Owner Certificate in Ogan Komering Ulu Regency. This research method using descriptive qualitative research method is a method that aims to provide general, systematic, factual and actual. This research technique using interview, observation and documentation. The conclusion of this research is that the implementation of the land title certificate policy means land ownership which gives authority to use it for all kinds of purposes with unlimited duration, as long as there is no special prohibition for it, whereas the right of business is only to cultivate the land which is controlled directly by the state for the purposes of agriculture (plantation), fisheries or livestock. Similarly, the right to use buildings only to establish and own buildings on the land owned by others or land directly controlled by the state. Land certificate is the final product of land management that serves as a proof of ownership as well as a means of controlling the field of land to the land for prosperity and justice and ensure the continuity of sustainable development for all the people of the Unitary State of the Republic of Indonesia.*

**Keywords:** Implementation, Policy, Preparation of Certificate of Property, Land

### Abstrak

*Penelitian dengan judul Implementasi Kebijakan Pembuatan Sertifikat Kepemilikan Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu bertujuan untuk mengetahui Implementasi Kebijakan Penyusunan Sertifikat Pemilik Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif yaitu metode yang bertujuan untuk memberikan gambaran umum, sistematis, faktual dan aktual. Teknik penelitian ini menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa penerapan kebijakan sertifikat hak milik tanah berarti kepemilikan tanah yang memberikan kewenangan untuk menggunakannya untuk semua jenis tujuan dengan jangka waktu tidak terbatas, selama tidak ada larangan khusus untuk itu, sedangkan hak usaha adalah hanya untuk mengolah tanah yang dikendalikan langsung oleh negara untuk keperluan pertanian (perkebunan), perikanan atau ternak. Demikian pula, hak untuk menggunakan bangunan hanya untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang dimiliki oleh orang lain atau tanah yang dikendalikan langsung oleh negara. Sertifikat tanah adalah produk akhir dari pengelolaan lahan yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan serta cara mengendalikan bidang tanah ke tanah untuk kesejahteraan dan keadilan dan menjamin kelangsungan pembangunan berkelanjutan bagi semua rakyat Negara Kesatuan. Republik Indonesia.*

**Kata kunci:** Implementasi, Kebijakan, Persiapan Sertifikat Properti, Tanah

## 1. Pendahuluan

Dalam era pembangunan dewasa ini, arti dan fungsi tanah bagi negara Indonesia tidak hanya menyangkut kepentingan ekonomi semata, tetapi juga mencakup aspek sosial dan politik serta aspek pertahanan keamanan. Kenyataan menunjukkan bahwa semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pembangunan, maka corak hidup dan kehidupan masyarakat baik di perkotaan maupun di pedesaan menjadi lain.

Adanya perubahan sikap yang demikian dapat dimaklumi karena tanah bagi masyarakat Indonesia merupakan sumber kemakmuran dan juga kesejahteraan dalam kehidupan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tanah bagi masyarakat Indonesia merupakan salah satu hal yang amat penting guna menjamin kelangsungan hidupnya. Menyadari akan fungsi tersebut maka pemerintah berusaha meningkatkan pengelolaan, pengaturan dan pengurusan di bidang pertanahan yang menjadi sumber kemakmuran dan kesejahteraan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Untuk mengatur tanah-tanah yang ada di Indonesia ini, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 yang dikeluarkan pada tanggal 24 September 1960. Ketentuan lebih lanjut mengenai Undang-Undang Pokok Agraria ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, dinyatakan 2 (dua) kewajiban pokok yaitu :

1. Kewajiban pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Kewajiban para pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dipegangnya.

Kini pemilik sertifikat tanah sebagai pemegang hak milik atas tanah tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun setelah sertifikat tersebut "berusia" lima tahun. Hanya pada usia sertifikat dibawah lima tahun (balita) sejalan pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah si pemegang sertifikat bilamana memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya. Penegasan tersebut bilamana kita baca dari bunyi Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:

1. *Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
2. *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etika baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan*

*keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penertbitan sertifikat tersebut.*

Jadi jelasnya sekali bidang tanah milik kita sudah disertifikatkan maka, tidak mudah bagi orang lain atau pihak manapun untuk merebutnya dari tangan kita, bahkan bunyi Putusan MA tanggal 3 Nopember 1971 Nomor 383/K/Sip/1971 adalah Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat. Hal tersebut termasuk kewenangan Administrasi.

Dengan pendaftaran hak atas tanah berarti pihak yang didaftar akan mengetahui subyek atas tanah dan obyek hak atas tanah yaitu mengenai orang yang mejadi pemegang hak atas tanah itu, letak tanahnya, batas-batas tanahnya serta panjang dan lebar tanah tersebut. Hasil akhir dari pendaftaran hak atas tanah dinamakan "Sertifikat Tanah". Untuk mewujudkan harapan-harapan yang ingin dicapai sebagaimana yang telah ditetapkan pada kebijaksanaan catur tertib bidang Pertanahan tersebut, maka dalam kenyataan praktek sehari-hari, kantor pertanahan sebagai institusi resmi pemerintah yang berwenang mengatur dan mengeluarkan sertifikat tanah, dalam melaksanakan tugasnya sehari-hari tidak luput dari perhatian publik berkaitan dengan kinerja pelayanan yang mereka berikan bagi masyarakat yang menggunakan jasanya.

Permasalahan dalam hal pelayanan tersebut memiliki dimensi yang sangat luas dengan aneka ragam corak pelaksanaan di berbagai keadaan. Barangkali jika kita mampu mengukur kondisi kinerja pelayanan publik, dalam hal ini tentunya bukan hanya pada kantor pertanahan saja tetapi pada setiap institusi pemerintah yang secara langsung memberikan pelayanan publik yang berlaku dilingkungan masing-masing, maka hasilnya adalah suatu rasa frustrasi yang tidak kunjung habisnya. Kalau kita sebentar pergi ke negara tetangga dan merasakan kinerja pelayanan publik mereka, kiranya rasa frustrasi tersebut semakin menjadi-jadi karena seakan-akan untuk kita menjadi sangat tidak mampu memberikan pelayanan yang berkinerja kepada masyarakat.

Sebagai ilustrasi untuk memperlihatkan gambaran kinerja pelayanan publik di Republik ini, yang dalam hal ini sesuai dengan penelitian yang akan dilaksanakan maka difokuskan pada pelayanan kantor pertanahan. Tertarik dengan masalah biaya luar dalam pengurusan sertifikat tanah selama ini, maka penulis memfokuskan pada implementasi kebijakan pembuatan sertifikat hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu. Sebagai alasan utama adanya keinginan dari masyarakat yang ingin mendapatkan pelayanan cepat sesuai dengan jadwal pelayanan tanpa adanya pungutan-pungutan liar dari oknum yang tidak bertanggung jawab sesuai dengan semangat reformasi. Belum konsistennya pelaksanaan reformasi pelayanan pertanahan, Bapak. A.. berjanji tidak akan memberikan toleransi, karena ada sanksi administratif, Jika beliau

menemukan penyimpangan yang dilakukan oleh aparat kantor pertanahan di daerahnya. Warga juga diminta secara proaktif memberikan informasi yang lengkap atau bersedia menjadi saksi apabila ada aparat kantor pertanahan yang menyimpang, seperti meminta pungutan di luar ketentuan. (Palembang Pos, 21 November 2001). Adapun rumusan masalah berdasar pada latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka dalam penelitian ini difokuskan pada perumusan masalahnya Bagaimana Implementasi Kebijakan Pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Ogan Komering Ulu. Tujuan dalam penelitian ini adalah Untuk mengetahui Implementasi Kebijakan Pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Ogan Komering Ulu.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yaitu metode yang digunakan untuk mengetahui atau menggambarkan kenyataan dari kejadian yang diteliti di lapangan. teknik-teknik dalam pengumpulan data adalah dengan Wawancara, Observasi langsung, Kepustakaan, Dokumentasi. fokus penelitian dalam penelitian ini adalah Implementasi Kebijakan Pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Ogan Komering Ulu. Dalam melakukan analisis data mengikuti tiga langkah-langkah yaitu Aktivitas dalam analisis data reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan menarik kesimpulan / verifikasi data (*conclusion/verification*).

## 2. Pembahasan

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal. Adapun pengejawantahan lebih lanjut mengenai hukum tanah banyak tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah; dan lain-lain. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

### A. Komunikasi

Implementasi akan berjalan efektif apabila ukuran-ukuran dan tujuan-tujuan kebijakan dipahami oleh individu-individu yang bertanggungjawab dalam pencapaian tujuan kebijakan. Kejelasan ukuran dan tujuan kebijakan dengan demikian perlu dikomunikasikan secara tepat dengan para pelaksana. Konsistensi atau keseragaman dari ukuran dasar dan tujuan perlu dikomunikasikan sehingga implementor mengetahui secara tepat ukuran maupun tujuan kebijakan itu.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu disimpulkan bahwa Komunikasi dalam organisasi merupakan suatu proses yang amat kompleks dan rumit. Seseorang bisa menahannya hanya untuk kepentingan tertentu, atau menyebarnya. Di samping itu sumber informasi yang berbeda juga akan melahirkan interpretasi yang berbeda pula. Agar implementasi berjalan efektif, siapa yang bertanggungjawab melaksanakan sebuah keputusan harus mengetahui apakah mereka dapat melakukannya. Sesungguhnya implementasi kebijakan harus diterima oleh semua baik instansi pemerintahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ulu atau masyarakat dan harus mengerti secara jelas dan akurat mengenai maksud dan tujuan kebijakan Pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Ogan Komering Ulu.

Tujuan pokok UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) tersebut di atas diatur macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh setiap orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum. Menurut Pasal 16 UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain sebagainya. “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, pertama asas “*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*”, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua, asas “*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”, artinya tidak seorangpun

mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.

Ada tiga indikator yang dapat digunakan dalam mengukur keberhasilan aspek komunikasi ini, yaitu:

- a. Transmisi, yaitu penyaluran komunikasi yang baik mengenai tujuan pembuatan sertifikat hak milik atas tanah
- b. Kejelasan informasi kebijakan, dimana komunikasi atau informasi yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir dan masyarakat mengenai kebijakan pembuatan sertifikat hak milik atas tanah haruslah jelas dan tidak membingungkan.
- c. Konsistensi informasi yang disampaikan, yaitu perintah atau informasi yang disampaikan mengenai adanya kebijakan pembuatan sertifikat hak atas tanah di Kabupaten Ogan Ulu,

#### B. Sumber daya

Walaupun isi kebijakan sudah dikomunikasikan secara jelas dan konsisten, tetapi apabila implementor kekurangan sumberdaya untuk melaksanakan, implementasi tidak akan berjalan efektif. Sumberdaya tersebut dapat berwujud sumberdaya manusia, yakni kompetensi implementor dan sumber daya finansial. Sumberdaya adalah faktor penting untuk implementasi kebijakan agar efektif. Tanpa sumber daya, kebijakan hanya tinggal di kertas menjadi dokumen saja.

Untuk itu Komponen sumberdaya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ulu yang meliputi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu, Kasubag Tu, Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Kasubsi Penguasaan Tanah dan Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi, harus menerima informasi yang relevan dan cukup untuk mengimplementasikan kebijakan pembuatan sertifikat hak atas tanah yang diajukan masyarakat sekitaran Kabupaten Ogan Ulu, Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Implementasi kebijakan artinya kebijakan seyogyanya diarahkan pada apa yang senyatanya dilakukan oleh pemerintah dan bukan sekedar apa yang ingin dilakukan oleh pemerintah. Sertifikat tanah adalah produk final dari manajemen pertanahan yang berfungsi sebagai alat bukti pemilikan sekaligus sebagai sarana pengendali bidang tanah menuju tanah untuk kemakmuran dan keadilan serta menjamin kelangsungan pembangunan berkelanjutan bagi seluruh rakyat NKRI. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk membuat sertifikat haruslah tidak terkendala oleh berbagai macam prosedur yang sangat rumit sehingga dapat menyelesaikan kepengurusan sertifikat dengan cepat.

Namun dalam wawancara dengan Masyarakat atau Klien mengeluhkan pelayanan pengurusan sertifikat tanahnya di Kecamatan Baturaja Kelurahan Air Gading Kabupaten Ogan Ulu. Pelayanan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu belum responsif. Kenyataan tidak responsifnya kantor Pertanahan ini

ditambah lagi dengan tidak adanya program khusus dari kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu yang dapat menumbuhkan dan menciptakan suasana kerja atau kegiatan pelayanan yang dapat menjadi sarana efektif untuk menampung keluhan-keluhan dan aspirasi masyarakat, hingga masyarakat merasakan bahwa Kantor Pertanahan cukup dapat mengenali dan menyediakan kebutuhan masalah pertanahan bagi masyarakatnya.

#### C. Disposisi

Disposisi adalah watak dan karakteristik yang dimiliki oleh implementor, seperti komitmen, kejujuran, dan sifat demokratis. Salah satu faktor yang mempengaruhi efektifitas implementasi kebijakan adalah sikap implementor. Jika implementor setuju dengan bagian-bagian isi dari kebijakan maka mereka akan melaksanakan dengan senang hati tetapi jika pandangan mereka berbeda dengan pembuat kebijakan maka proses implementasi akan mengalami banyak masalah.

Dari data yang dihimpun dalam penyelesaian Gambar Situasi, penerbitan Sertifikat tanah, dan SK Hak Atas Tanah, dapat disimpulkan bahwa produktifitas Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat pengguna jasanya masih rendah dan perlu segera ditingkatkan produktifitasnya agar dapat meningkatkan kinerja pelayanannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa orang pengguna jasa Kantor Pertanahan dengan jenis layanan adalah konversi, roya, peralihan hak, sertifikat hilang, pelayanan administrasi yang masih berbelit-belit, Masih ditemukannya pungutan liar dan ketidaktepatan waktu serta diskriminasi terselubung dalam pelayanan penyelesaian berkas permohonan mengindikasikan bahwa aparat kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu masih perlu untuk lebih berorientasi kepada pelanggan, dalam setiap proses pengajuan sertifikasi pertanahan padahal perlakuan aparat Kantor Pertanahan sendiri sudah baik dalam pemberian informasi, tetapi sayang tidak diikuti ketepatan waktu. Ada keistimewaan pada pegawai notaris/PPAT dalam waktu penyelesaiannya dari pada perangkat kelurahan karena pegawai notaris selalu memberikan kontribusi uang jasa yang lebih kepada aparat Kantor Pertanahan. Sedangkan masyarakat umum mengaku hanya membayar sesuai yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu.

#### D. Struktur birokrasi

Struktur birokrasi yang bertugas mengimplementasikan kebijakan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap implementasi kebijakan. Salah satu dari aspek struktur yang penting dari setiap organisasi adalah adanya prosedur operasi yang standar (*standard operating procedures* atau SOP). SOP menjadi pedoman bagi setiap implementor dalam bertindak.

Struktur organisasi yang panjang akan cenderung melemahkan pengawasan dan menimbulkan *red-tape* yaitu prosedur birokrasi yang rumit dan kompleks ini

pada gilirannya menyebabkan aktivitas organisasi tidak fleksibel.

Sehubungan dengan prosedur dan koordinasi antar petugas kantor Pertanahan dalam hal ini prosedur dan koordinasi antara pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ulu dengan Klien pada Kantor Pertanahan ada 3 yaitu dari Notaris, masyarakat umum dan perangkat kelurahan / kecamatan. Tetapi bukan berarti terus pelayanannya berbeda antara pegawai notaris, perangkat kelurahan/kecamatan, masyarakat umum. Sebenarnya prosedur dari pihak Kantor Pertanahan justru menginginkan masyarakatlah yang datang langsung ke Kantor Pertanahan agar masyarakat bisa mengerti seperti apa dan bagaimana masalah pertanahan itu, tetapi pada kenyataannya masyarakat enggan datang ke kantor. Artinya klien harus benar-benar paham dan mengerti dengan tata cara yang harus mereka ikuti di Kantor Pertanahan agar bisa mendapatkan pelayanan yang memuaskan. Kata “harus” memang sengaja penulis gunakan sebab sangat menentukan pelayanan yang akan diperoleh klien yang bersangkutan. Memang, bisa saja klien tidak mengikuti tata cara tersebut namun konsekuensinya klien akan mendapatkan pelayanan tetapi kesempatan klien untuk menikmati produk layanan yang bersangkutan tidak bisa segera klien rasakan. Selesaiannya permohonan produk layanan yang klien ajukan melebihi batas waktu yang telah ditentukan.

Akuntabilitas pelayanan Kantor Pertanahan juga perlu penyuluhan hukum yang sifatnya terpadu yang dilakukan pihak Badan Pertanahan Nasional secara mandiri sehingga masyarakat akan mengerti pentingnya sertifikat Tanah Hak Milik, sehingga perlu dilakukan pendaftaran Tanah.

Kantor Pertanahan tidak pernah memberikan kepada klien secara transparan dan terbuka tentang berapa jumlah biaya yang dibutuhkan serta berapa lama jangka waktu untuk penyelesaian setiap pengurusan dalam kegiatan pelayanannya, terkecuali klien yang telah terlebih dahulu mempersiapkan uang jasanya bagi aparat. Padahal secara resmi dalam peraturan telah di SK kan (ada dalam lembaran lampiran) untuk tiap-tiap layanan tentang biaya dan jangka waktunya. Tetapi praktek yang terjadi tetap saja tidak bisa dilaksanakan, patut disayangkan mengapa bisa terjadi negosiasi biaya untuk tiap-tiap urusan tersebut. Seolah-olah tidak ada aturan yang baku tentang tiap-tiap jenis pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu.

Sedangkan pertanggungjawaban atau wewenang yang dilakukan kepada wakil-wakil rakyat di DPRD Kabupaten Ogan Komering Ulu, berlangsung normal dan sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwasannya akuntabilitas dari Kantor Pertanahan sangat rendah, yang terlihat dari keresahan dan keluhan masyarakat pengguna jasanya. Karena berdasarkan pengamatan yang dilakukan penulis, pertanggung jawaban yang dipentingkan dan diutamakan oleh aparat adalah pertanggung jawaban formal kepada DPRD atau Bupati Ogan Komering Ulu, serta segenap jajaran pejabatnya.

### 3. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan data dalam penelitian ini dapat diambil kesimpulan:

1. Implementasi kebijakan sertifikat hak atas tanah artinya hak milik atas tanah yang memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu, sedangkan hak guna usaha hanya untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan pertanian (perkebunan), perikanan atau peternakan. Demikian pula dengan hak guna bangunan hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah milik orang lain atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
2. Pelayanan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu belum responsif. Pelayanan administrasi yang masih berbelit-belit, ditemukannya pungutan liar dan ketidaktepatan waktu serta diskriminasi terselubung dalam pelayanan penyelesaian berkas permohonan mengindikasikan bahwa aparat kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu masih perlu untuk lebih berorientasi kepada pelanggan, dalam setiap proses pengajuan sertifikasi pertanahan padahal perlakuan aparat Kantor Pertanahan sendiri sudah baik dalam pemberian informasi, tetapi sayang tidak diikuti ketepatan waktu.
3. Kantor Pertanahan tidak pernah memberikan kepada klien informasi secara transparan dan terbuka tentang berapa jumlah biaya yang dibutuhkan serta berapa lama jangka waktu untuk penyelesaian setiap pengurusan dalam kegiatan pelayanannya, terkecuali klien yang telah terlebih dahulu mempersiapkan uang jasanya bagi aparat. Akuntabilitas dari Kantor Pertanahan sangat rendah, yang terlihat dari keresahan dan keluhan masyarakat pengguna jasanya. Karena pertanggungjawaban yang dipentingkan dan diutamakan oleh aparat adalah pertanggung jawaban formal kepada DPRD atau Bupati Ogan Komering Ulu, serta segenap jajaran pejabatnya.

### Saran

1. Agar Pelayanan dalam pembuatan sertifikat hak milik atas tanah dipermudah dan informasi biaya, ketepatan waktu penyelesaian juga disampaikan secara transparan dan terbuka sehingga terhindar dari pungli.
2. UUPA terus dilakukan sehingga masyarakat mengetahui secara baik tentang peraturan pertanahan. Bahkan UUPA yang sekarang sepertinya sudah sangat ketinggalan zaman juga perlu diadakan penyesuaian.
3. Perlu penyuluhan hukum yang sifatnya terpadu yang dilakukan pihak Badan Pertanahan Nasional secara mandiri sehingga masyarakat akan mengerti pentingnya sertifikat Tanah Hak Milik, sehingga perlu dilakukan pendaftaran Tanah.

4. Dengan berlakunya PP No.24 Tahun 1997 hendaknya pendaftaran tanah diIndonesia bukan diutamakan di daerah perkotaan tetapi pendaftaran hendaknya dilakukan di desa terutama desa tingkat ekonomi lemah, apalagi masyarakat di pedesaan kurang begitu mengerti bagaimana pendaftaran tanah dan pentingnya pendaftaran tanah.

#### Daftar Pustaka

- Abdulrachman,1971, Teori Pengembangan dan Filosofi Kepemimpinan Kerja,Jakarta.
- Ancok, Djamaludin, 2001, Manajemen Sumber Daya Manusia, Hand out MAP UGM
- Bintoro Tjokroamidjojo dan Mustopadjaya AR,1983, Teori Strategis Pembangunan Nasional, Jakarta Gunung Agung.
- Bryant, Coralie dan Louis G. White, 1987, Manajemen Pembangunan Untuk Negara Berkembang, alih bahasa : Suryatim, Jakarta, LP3ES.
- Dwiyanto, Agus, 2002, Reformasi Birokrasi Publik di Indonesia, Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan, UGM
- Moenir, 1992, Manajemen Pelayanan Umum di Indonesia, Bumi Aksara, Jakarta.
- Moerdiono dalam Sofian Effendi dkk (ed), 1992, Membangun martabat Manusia : Peranan ilmu-ilmu social Dalam Pembangunan, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Moleong, lexy J, 1989, Metodologi Penelitian Kualitatif, Remaja Karya, Bandung.
- Sjahrir, 1987, Kebijaksanaan Negara :Konsistensi dan Implementasi, Jakarta, LP3ES.
- Sondang.P Siagian, 1976, Administrasi Pembangunan, Gunung Agung, Jakarta.
- Sugiyono, 1994, Metode Penelitian Administrasi, Alfabeta, Bandung.
- Subarsono, AG. Analisis Kebijakan Publik. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2005
- Tangkilisan, Hessel Nogi. S. Implementasi Kebijakan Publik. Jakarta: Lukman
- Offset. 2003.Thoha, Miftah1983, Perilaku Organisasi, Konsep Dasar Dan Aplikasinya, Rajawali Jakarta.
- Dwiyanto, Agus, 1995, “*Penilaian Kinerja Organisasi Pelayanan Publik*”, dalam seminar Kinerja Organisasi Pelayanan Publik, Fisipol UGM, Yogyakarta.
- Effendi, Sofian, 1996, “*Revitalisasi Sektor Publik Menghadapi Keterbukaan Ekonomi dan Demokrasi Politik*”, dalam Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar padaFisipol UGM, Yogyakarta.
- Hidayat dan Sucherly, 1986, “*Peningkatan Produktivitas Organisasi Pemerintah Dan Pegawai Negeri, Kasus Indonesia*”, dalam Prisma Nomor 12, Desember, Jakarta.
- Hatry, H.P, 1989, “*Determining the effectiveness of Government Services*”, in James L. Perry (ed), Handbook of Public Administration, Sanfrancisco, CA : Jossey-Bass Publishers.
- Saxena, 1986, “*Peningkatan Produktivitas Tata Laksana Pemerintah*”, dalam Prisma Nomor 11, November, Jakarta, LP3ES.
- Keputusan Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara, Nomor 81 Tahun 1993, tanggal 25 November 1993, tentang Pedoman Tatalaksana Pelayanan Umum.
- Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1998 , Tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Hak Atas Tanah Negara
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, Tentang Tata cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 04 Tahun 2006 tentang Prosedur Pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah