

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA  
RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 15 TAHUN 2018 TENTANG PERTIMBANGAN TEKNIS  
PERTANAHAN DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA  
PONTIANAK**

Oleh:

Suriani Nofita Aprilia<sup>1\*</sup>

NIM: E101217103

Zulkarnaen<sup>2\*</sup> Pardi<sup>2\*</sup>

\*Email: [novitaaprilia@student.untan.ac.id](mailto:novitaaprilia@student.untan.ac.id)

1. Mahasiswa Program Studi Ilmu Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Dosen Program Studi Ilmu Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Tanjungpura.

**Abstrak**

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memberi pemahaman mengenai pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak dengan fokus penelitian yaitu Tata Cara Pemberian. Mengingat tanah adalah tempat dimana tiap-tiap manusia hidup, tumbuh, dan berkembang, serta segala urusan berada di atasnya maka penting bagi kita untuk mengetahui standar kebijakan, pelayanan, serta tujuan dari kebijakan yang dilaksanakan. Dimana pelayanan yang diberikan harus sesuai dengan kebijakan dan SOP yang ada. Pada tata cara pemberian dalam pelayanan administrasi di kantor pertanahan dimaksudkan untuk: tidak merugikan kepentingan umum, tidak saling mengganggu penggunaan dan pemanfaatan tanah di sekitarnya, memenuhi azas keadilan, memenuhi ketentuan peraturan perundangan. Masalah yang dikaji dalam skripsi ini adalah faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kota Pontianak. Untuk menjawab masalah yang di kaji dalam penulisan skripsi ini peneliti menggunakan Teori Van Meter dan Van Horn sebagai landasan penelitian, dan penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian maka peneliti memperoleh kesimpulan bahwa implemtasi Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak telah berhasil.

**Kata Kunci:** *Pelayanan Publik, Administrasi, Pertanahan, Implementasi.*

### **Abstract**

*This research aims to provide a better understanding of the implementation of the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 15 of 2018 on Technical Considerations of Land at the Office of the National Land Agency of Pontianak City. The research focuses on the handover procedure. The land is where human beings live, grow, and develop. All matters are carried out on it. Hence, it is necessary to understand policy standards, services, and the objectives of the implemented policies. Services must be provided in accordance with existing policies and SOP. The procedure for providing administrative services at the land office is intended not to harm the public interest, not to interfere with the use and utilization of the surrounding land, and to comply with the principles of justice and the provisions of laws and regulations. The present research examines factors that influence the implementation of the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 15 of 2018 on Technical Considerations of Land at the Office of the National Land Agency of Pontianak City. To address the aforementioned issue, the researcher used a theory expressed by Van Meter and Van Horn. The research used the descriptive qualitative method. In conclusion, the results showed that the implementation of the regulation has been successful.*

**Keywords:** *Public services, administration, land, implementation*



## A. Pendahuluan

### 1. Latar Belakang Penelitian

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ATR/BPN adalah lembaga yang memiliki kewajiban untuk memberikan pelayanan publik di bidang pertanahan, sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang yang diantaranya : perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan atau pertanahan, hubungan hukum keagrariaan atau pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agrarian atau pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah sesuai dengan amanat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Setelah keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria, maka banyak perubahan yang terjadi dalam ketentuan hak-hak atas tanah. Salah satunya adalah diadakan konversi hak atas tanah oleh pemerintah. Adapun

yang dimaksud dengan konversi adalah Penyesuaian Hak-Hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu: Hak-Hak tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA). Selain itu, munculnya Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dimulai berlaku pada tanggal 09 Juli 2020 di Kota Pontianak juga banyak menimbulkan pertanyaan. Misalnya bagaimana cara penetapan harga Zona Nilai Tanah (ZNT) tersebut? Pasalnya beberapa bidang yang dilakukan cek harga Zona Nilai Tanah (ZNT) tidak sesuai dengan zonasi yang ada, bidang tanah yang berada di pelosok atau di gang yang tidak padat bangunan lebih mahal dibandingkan bidang tanah yang berada di jalan umum atau jalan raya, padahal luas tanah yang diukur tidak jauh berbeda. Dari hasil pra survey yang dilakukan peneliti, di peroleh data sebagai berikut: *“Untuk pengurusan Zona Nilai Tanah (ZNT) tidak bisa diakses mandiri sehingga perlu membayar untuk melakukan cek nilai dan belum termasuk pembayaran Zona Nilai Tanah (ZNT) nya yang mahal”*. Dari hasil pra survey tersebut dapat

disimpulkan bahwa Zona Nilai Tanah (ZNT) tidak bisa dicek secara mandiri dan butuh biaya tambahan untuk mengetahui harga Zona Nilai Tanah (ZNT) tersebut.

Untuk mewujudkan pelayan, penguasaan, dan kepemilikan tanah secara berkeadilan maka kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Namun dalam proses implementasi atau penerapan standar pelayanan khususnya Biaya dan Waktu, yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak sering kali tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Berdasarkan proses sertifikasi tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) bisa sampai memakan waktu 6 sampai 12 bulan, apakah hal ini sesuai dengan standar pelayanan Badan Pertanahan Nasional (BPN)? Permasalahan pelayanan publik dalam sertifikasi tanah merupakan salah satu permasalahan pokok bagi kinerja institusi. Agar tidak mendapat sorotan yang lebih jauh di era reformasi ini maka

kinerja pelayanan pada Kantor Pertanahan harus segera diperbaiki.

Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan menyebutkan ruang lingkup pengaturan peraturan ini meliputi:

- a. Subjek dan Objek;
- b. Pelaksana;
- c. Tata Cara Pemberian;
- d. Penyerahan Hasil, Penyimpanan dan Penyajian Data; dan
- e. Monitoring dan Evaluasi;

Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di atas poin yang paling penting dan menjadi permasalahan terkait pelayanan publik adalah permasalahan pada huruf (c), yakni Permasalahan Tata Cara Pemberian.

Tata cara pemberian sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 point (c) meliputi:

- a. Tidak merugikan kepentingan umum;
- b. Tidak saling mengganggu penggunaan dan pemanfaatan tanah sekitarnya;
- c. Memenuhi azas keberlanjutan;
- d. Memperhatikan azas keadilan; dan

e. Memenuhi ketentuan peraturan perundangan

Tata cara pemberian meliputi biaya dan waktu sebagai acuan standarisasi pelayan Badan Pertanahan Nasional (BPN), biaya yang di maksud ialah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Biaya keseluruhan diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sedangkan waktu ialah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan. Terkait dengan waktu pelayanan diatur dalam pasal 8 peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang menyebutkan:

1. Waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 huruf d adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang di tetapkan.

2. Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah jangka waktu paling lama untuk penyelesaian masing-masing jenis pelayanan pertanahan yang di hitung berdasarkan hari kerja.
3. Untuk pelaksanaan pelayanan lebih dari satu jenis pelayanan, jangka waktu adalah penjumlahan secara kumulatif waktu yang diperlukan untuk masing-masing jenis pelayanan.
4. Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tercantum dalam lampiran peraturan ini.
5. Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 4 tidak berlaku bagi pemohon pelayanan pertanahan yang didalam prosesnya diketahui terdapat sengketa, konflik, perkara, atau masalah hukum lainnya dan berkasnya dapat dikembalikan kepada pemohon.
6. Proses penyelesaian layanan sebagaimana dimaksud pada ayat 5 diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berbagai keluhan masyarakat terus mewarnai penyelenggaraan pelayanan pertanahan seperti waktu dan biaya yang tidak sesuai dengan peraturan yang di tetapkan selain itu hal yang sering terjadi bahwa jika untuk pengurusan konversi pensertifikatan tanah secara sporadik biasanya memakan waktu 6 bulan sampai dengan 1 tahun. Hal ini disebabkan

karena kurangnya ketaatan pelaksana terkait standar biaya dan waktu yang telah ditetapkan.

Selain itu muncul istilah Validasi Sertipikat Tanah Elektronik yang bertujuan untuk mengvalidasi data dalam sertipikat misalnya luas bidang tanah, hak milik double atau tumpang tindih, serta tanah yang mengalami sengketa. Proses validasi ini masih menimbulkan pertanyaan, misalnya bagaimana BPN melakukan validasi sertipikat tersebut dengan berapa lama waktu yang diperlukan dalam proses validasi sertipikat tersebut. Pasalnya proses validasi tersebut biasanya memakan waktu kurang lebih 30 hari. Namun ada jalur pelayanan cepat dengan tambahan biaya. Selain validasi yang memerlukan waktu yang lama, ada fenomena baru diruang lingkup Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu Zona Nilai Tanah atau yang lebih di kenal dengan ZNT sebagai dasar perhitungan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) mengakibatkan semakin besarnya biaya yang harus di keluarkan oleh masyarakat. Misalnya pemohon melakukan tindakan hukum berupa Jual Beli tanah maka pemohon harus menanggung Pajak Zona Nilai Tanah(ZNT) tersebut yang di bayar kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) di luar pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh), dan Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang di bayar kepada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA).

Mengenai hal-hal tersebut di atas terdapat pertentangan antara *das sollen* dan *das sein*. *Das sollen*, yakni mengenai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan terkait pelayanan konversi hak hanya membutuhkan waktu sampai dengan 98 (sembilan puluh delapan) hari dan 10 (sepuluh) hari untuk jangka pelayanan. *Das sein* dalam penelitian ini adalah pelayanan BPN dirasa masih sangat kurang dalam melaksanakan kewajibannya mengenai pelayanan publik, Badan Pertanahan Nasional(BPN) dalam menjalankan tugasnya tidak sesuai dengan standar pelayanan, sehingga Badan Pertanahan Nasional (BPN)kurang mampu memberikan pelayanan dengan baik.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, mendorong penulis untuk melakukan penelitian dengan judul “Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak.”

## 2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

- a. Waktu pelayanan tidak sesuai peraturan yang ditetapkan yaitu lebih dari 14, dan 98 hari.
- b. Validasi sertipikat yang dilakukan oleh BPN tidak menjelaskan bagaimana proses validasi sertipikat tersebut dilakukan.
- c. Adanya Zona Nilai Tanah (ZNT) yang tidak dijelaskan bagaimana penetapan harga Zona Nilai Tanah (ZNT) tersebut.

## 3. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka fokus penelitian ini ialah faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

## 4. Rumusan Masalah

Untuk membatasi pembahasan dalam penulisan skripsi ini, maka penulis telah merumuskan permasalahan sebagai berikut: “Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kota Pontianak?”

## 5. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mendeskripsikan Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kota Pontianak.

## 6. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian tersebut di atas, maka kegunaan penelitian adalah sebagai berikut: Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan khasanah ilmu pengetahuan khususnya di bidang program studi Administrasi Publik dengan spesialisasi kebijakan publik khususnya pada implementasi kebijakan publik sebagai sumbangan ilmu bagi akademik.

## B. Tinjauan Pustaka

### 1. Kebijakan

Pengertian kebijakan publik dewasa ini begitu beragam, namun demikian tetap saja pengertian kebijakan publik berada dalam wilayah tentang apa yang dilakukan dan tidak dilakukan oleh pemerintah selaku pembuat kebijakan. Untuk mempermudah memahami makna kebijakan publik, penulis menggabungkan beberapa pendapat para ahli diantaranya: Bridgman dan Davis (dalam Azwar,

2012:104), menyatakan kebijakan publik adalah “seperangkat tindakan pemerintah yang didesain untuk mencapai hasil-hasil tertentu”. Kemudian Agustino (2012:7) yang mengatakan bahwa: “Kebijakan publik adalah serangkaian tindakan/kegiatan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dimana terdapat hambatan-hambatan (kesulitan-kesulitan) dan kemungkinan-kemungkinan (kesempatan-kesempatan) dimana kebijakan tersebut diusulkan agar berguna dalam mengatasinya untuk mencapai tujuan yang dimaksud”.

## 2. Implementasi Kebijakan Publik

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Tidak lebih dan tidak kurang. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik tersebut. Rangkaian implementasi kebijakan dapat diamati dengan jelas yaitu dimulai dari program, ke proyek dan ke kegiatan. Model tersebut mengadaptasi mekanisme yang lazim dalam manajemen, khususnya manajemen sektor publik. Kebijakan diturunkan berupa program program yang kemudian

diturunkan menjadi proyek-proyek, dan akhirnya berwujud pada kegiatan-kegiatan, baik yang dilakukan oleh pemerintah, masyarakat maupun kerjasamapemerintah dengan masyarakat.

Menurut **Van Meter** dan **Van Horn** sebagai landasan dalam penelitian ini yang mendefinisikan implementasi kebijakan publik sebagai tindakan-tindakan dalam keputusan-keputusan sebelumnya. Tindakan-tindakan ini mencakup usaha-usaha untuk mengubah keputusan-keputusan menjadi tindakan-tindakan operasional dalam kurun waktu tertentu maupun dalam rangka melanjutkan usaha-usaha untuk mencapai perubahan besar dan kecil yang ditetapkan oleh keputusan-keputusan kebijakan yang dilakukan oleh organisasi publik yang diarahkan untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan. (dalam Budi Winarno, 2008:146-147)

Dalam proses implementasi kebijakan publik terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pelaksanaannya, Menurut Van Metter dan Van Horn dalam Agustino (2008: 142) menyatakan bahwa ada enam faktor yang mempengaruhi proses implementasi kebijakan:

1. Standar dan sasaran kebijakan
2. Sumberdaya
3. Komunikasi antar organisasi dan penguatan aktivitas



4. Karakteristik agen pelaksana
5. Kondisi sosial, ekonomi dan politik
6. Disposisi implementor

### C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan peneliti tentang “Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak” ialah termasuk jenis penelitian deskriptif kualitatif dengan menggunakan suatu gejala sosial tertentu berdasarkan data dan fakta, dalam penelitian ini peneliti melakukan pengembangan konsep dan pengumpulan fakta, kemudian menceritakan dan menggambarkan suatu obyek secara rinci dan mendalam. Penelitian ini tidak hanya sampai pada pengumpulan, tetapi, data tersebut diolah lebih lanjut dengan tidak melakukan pengujian hipotesis.

Peneliti menggunakan penelitian kualitatif dikarenakan metode ini dapat menggali informasi sedalam-dalamnya tanpa ada batasan selain itu peneliti juga bisa ikut merasakan terhadap masalah yang sedang diteliti atau masalah di lapangan.

#### 1. Mengkaji Pustaka

Langkah awal dalam langkah-langkah penelitian adalah mengkaji pustaka yaitu

peneliti mencari teori-teori kebijakan dan menemukan dan memahami teori implementasi kebijakan. Kemudian mempelajari Peraturan dan Undang-undang yang berkenaan dengan permasalahan proses implementasi program desa mandiri dalam pembinaan awak pos Siskamling. Kemudian mencari dokumen-dokumen untuk mengkaji permasalahan yang diambil yaitu dapat mencari dari dokumen-dokumen instansi pemerintah yang berkenaan dengan permasalahan.

### 2. Penelitian Lapangan

Langkah selanjutnya adalah penelitian lapangan dimana peneliti terjun langsung kelapangan untuk mencari informasi dan data sedalam-dalamnya dengan menggunakan metode penelitian yaitu instrumen dan teknik pengumpulan data, teknik analisis data dan teknik keabsahan data.

### D. Pembahasan

#### 1. Standar dan Sasaran Kebijakan

Suatu kebijakan yang ideal tentu saja tidak akan lepas dari standar atau ukuran dan tujuan kebijakan itu sendiri, sebab standar dan tujuan kebijakan merupakan suatu hal yang menjadi tumpuan dasar mengenai apa yang akan dicapai dari kebijakan tersebut dan kurun waktu singkat, menengah, maupun dalam kurun

waktu yang panjang. Oleh sebab itu, pemahaman umum tentang standar dan tujuan kebijakan dalam implementasi kebijakan adalah sangat penting. Standar dan sasaran kebijakan adalah penentu berhasil atau tidaknya suatu kebijakan yang dibuat. Untuk itu pentingnya peran implementor secara maksimal untuk mengaplikasikan isi dari kebijakan yang dibuat.

Untuk mengetahui tingkat kejelasan standar dan sasaran kebijakan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak maka peneliti mewancarai Subbag Tata Usaha Koordinator Substansi Umum dan Kepegawaian Ibu Astria Dewi A,Md. beliau mengatakan bahwa:

*“dalam upaya menjalankan administrasi yang baik kami selaku pelaksana dari kebijakan yang dibuat oleh Kementrian BPN RI tentu saja harus dilaksanakan sebagaimana mestinya, sebagi- amana peraturan yang dibuat dengan banyak mempertimbangkan berbagai kalangan masyarakat tentu saja kita laksanakan sesuai aturan yang ada. Saya bisa menjamin bahwa seluruh pegawai yang ada di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak sudah memahami*

*kebijakan yang ditetapkan khususnya pada pelayanan yang langsung terhubung dengan masyarakat umum. Sebagai lembaga publik, pelayanan yang sesuai dengan kebijakan yang ada merupakan tujuan utama.”*

Berikut merupakan daftar layanan dan biaya di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pontianak:

### **Jenis Pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pontianak**

<b>NO</b>	<b>JENIS LAYANAN</b>	<b>SATUAN</b>	<b>TARIF</b>
1	Pecah Sertipikat	Perhektar	Rp. 20.000- Rp. 75000
2	Pengakuan Hak	Perbidang	Rp. 50.000
3	Pendaftaran Hak Tanggungan Dengan Nilai Hak Tanggungan	Per SHT	Rp. 50.000- Rp. 50.000.00 0
4	Peralihan Hak Tanggungan (Merger)	Perbidang	Rp. 50.000
5	Roya	Per SHT	Rp. 50.000
6	Perubahan Nama	Perbidang	Rp. 50.000

7	Informasi Nilai Tanah Atau Nilai Aset Properti	Perbidang	Rp. 50.000
8	Pengecekan Sertipikat	Per Sertipikat	Rp. 50.000
9	SKPT	Per SKPT	Rp. 50.000

*Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak*

Selain itu, untuk mengetahui tingkat kejelasan tujuan kebijakan maka penulis mewawancarai Subbag Tata Usaha Koordinator Substansi Umum dan Kepegawaian Ibu Astria Dewi A,Md. beliau mengatakan bahwa:

*“dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan telah dijelaskan bahwa terdapat tujuan untuk meningkatkan kualitas pelayanan, kepemilikan, peruntukan dan penggunaan, yang dilaksanakan secara berlanjut dan berkeadilan. Dengan demikian kami memiliki kewajiban untuk mengontrol dan mengevaluasi segala bentuk produk pelayanan sehingga kami dapat menjamin bahwa tujuan yang ada dalam aturan tersebut sudah tepat pada sasaran.”*

Penulis juga mewawancarai satu orang staff notaris Joko Sabastian S.H M.Kn yang mengajukan pelayanan pertanahan, beliau mengatakan bahwa:

*“saya rasa Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak sudah memiliki tujuan dan tujuan tersebut sudah sesuai dengan aturan yang ada. Akan tetapi ada beberapa hal lagi yang perlu di perhatikan misalnya seperti pembuatan zona nilai tanah, masih banyak masyarakat yang mengajukan permohonan tapi kurang paham apa yang dimaksud dan tujuan dari pembuatan Peta Zona Nilai Tanah, sehingga masyarakat hanya menganggap zona nilai tanah itu sebagai PNBPN tanpa mengetahui tujuan dari pembuatan peta zona nilai tanah itu sendiri”*

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis, dapat disimpulkan bahwa standar dan sasaran kebijakan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## 2. Sumber Daya

Organisasi tidak akan berjalan tanpa adanya sumberdaya, dan tidak akan berjalan dengan baik tanpa sumber daya yang baik pula. Keberadaan sumberdaya memberikan pengaruh juga nilai yang penting dalam sebuah organisasi dan juga memiliki pengaruh penting terhadap suatu kebijakan yang ditetapkan. Sebab ia terlibat dalam seluruh proses baik itu

perumusan atau formulasi, implementasi, serta evaluasi.

Untuk mengetahui pengaruh faktor sumberdaya terhadap Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kota Pontianak dengan ruang lingkup Tata Cara Pemberian, maka peneliti mewawancarai Subbag Tata Usaha Koordinator Substansi Umum dan Kepegawaian Ibu Astria Dewi A,Md. beliau mengatakan bahwa:

*“untuk kompetensi petugas pemberi pelayanan saya rasa sudah sesuai antara kemampuan yang dimiliki dengan pemberian pelayanan. Kalau berbicara tentang strata pendidikan, di kantor bermacam-macam ada yang yang lulusan hukum, ekonomi, sosial, D3 pengukuran dan lainnya. Semua sudah memenuhi kriteria, selebihnya adalah kemampuan, keahlian dan skill tiap pegawai. Tapi kalau secara keseluruhan sumberdaya di kantor pertanahan ini sudah sangat cukup memadai.*

Berdasarkan hasil wawancara diatas, maka diketahui bahwa sumberdaya di Kantor Pertanahan di Kota Pontianak sudah sesuai antara kompetensi petugas dalam pemberian pelayanan. Akan tetapi

ketelitian dan ketekunan sumber daya harus lebih ditingkatkan agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari atau kerugian disalah satu pihak.

### 3. Karakteristik Organisasi Pelaksana

Menurut Van Meter dan Van Horn bahwa karakteristik para pelaksana mencakup struktur birokrasi, norma-norma dan pola hubungan yang terjadi dalam birokrasi. Dalam implementasi kebijakan sifat pelaksana harus sesuai atau dalam artian lain harus selaras dengan apa yang menjadi tujuan dari kebijakan yang diimplementasikan. Hal ini sangat penting sebab implementasi kebijakan akan sangat dipengaruhi oleh ciri-ciri, aturan, serta peran para agen pelaksana.

Untuk mengetahui faktor karakteristik agen pelaksana terhadap Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, maka peneliti mewawancarai Subbag Tata Usaha Koordinator Substansi Umum dan Kepegawaian Ibu Astria Dewi A,Md. beliau mengatakan bahwa:

*“dalam pelaksanaan suatu aturan atau kebijakan, kami tidak dapat bekerja secara individu. Kami membutuhkan kerja sama team yang tentu saja ada aturan yang*

*melandasinya, pegawai dengan karakter atau sifat yang berbeda-beda tiap individu harus selaras dalam melaksanakan aturan atau kebijakan itu. Pegawai-pegawai yang mungkin saja melakukan kecerobohan tentu saja akan di kenakan sanksi atau denda sesuai dengan aturan yang berlaku.*

Berdasarkan wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak sebagai implementor secara umum sudah melaksanakan tugasnya, namun secara khusus masih ada oknum yang tidak mematuhi SOP yang ada.

#### **4. Sikap/Kecenderungan (Disposisi) Implementor**

Dalam implementasi kebijakan publik, sikap para pelaksana adalah hal yang memiliki pengaruh penting pada kinerja dalam melaksanakan kebijakan. Sikap pada pelaksana haruslah saling mendukung satu sama lain dalam rangka mencapai tujuan kebijakan itu sendiri. Selain itu para pelaksana harus ditetapkan sesuai dengan kemampuan atau kapasitas masing-masing, sehingga telaah kebijakan akan dilakukan dengan baik dan penolakan serta penerimaan akan dilakukan secara rasional oleh para pelaksana kebijakan.

Untuk mengetahui Faktor atau Kecenderungan (Disposisi) Implementor

atau Sikap Para Pelaksana terhadap Implementasi Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pontianak. Maka peneliti mewawancarai Subbag Tata Usaha Koordinator Substansi Umum dan Kepegawaian Ibu Astria Dewi A,Md. beliau mengatakan bahwa: "*kami di tiap-tiap bidang sudah membuat program yang sesuai dengan bidang kami dan tentunya tidak melenceng dari apa yang ditetapkan dalam peraturan atau kebijakan yang berlaku, kami juga melakukan pengawasan dalam setiap pelaksanaan program.*

Berdasarkan hasil wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa implementor telah melaksanakan program sesuai dengan bidangnya masing-masing. Akan tetapi secara spesifik di bidang pelayanan kepada masyarakat harus lebih ditingkatkan seperti waktu kerja harus sesuai serta sosialisasi kepada masyarakat harus dilakukan secara massif.

#### **5. Kondisi Sosial, Ekonomi Dan Politik**

Kondisi sosial, ekonomi dan politik dapat mempengaruhi keberhasilan implementasi kebijakan. Bagaimana

kelompok-kelompok kepentingan memberi dukungan atau tidak terhadap suatu kebijakan. Suatu kebijakan tidak dapat berjalan dengan baik tanpa lingkungan sosial, ekonomi dan politik yang kondusif. Oleh sebab itu sebelum mengimplementasikan kebijakan penting untuk memperhatikan situasi atau kondisi sosial, ekonomi dan politik dimana tempat kebijakan itu diimplementasikan. Kaitannya ialah politik, ekonomi, dan sosial selalu menentukan arah perkembangan kemajuan.

Untuk mengetahui faktor sosial, ekonomi dan politik terhadap Implementasi Kebijakan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak. Maka peneliti Subbag Tata Usaha Koordinator Substansi Umum dan Kepegawaian Ibu Astria Dewi A,Md. beliau mengatakan bahwa: *“dalam pelaksanaan suatu aturan atau kebijakan tentu ada saja faktor-faktor yang mempengaruhi atau kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Kalau faktor sosial, ekonomi, dan politik tentu banyak sedikit mempengaruhi. Berbicara tentang politik tentu pegawai di kantor pertanahan tetap netral dan mendukung program yang ada dalam periode*

*pemerintahan. Sebab jika berkaitan dengan politik tentunya sudah diatur dalam undang-undang dan sudah ada SOP untuk para pegawai. Kami menjamin bahwa segala urusan di kantor pertanahan kota pontianak tidak dipengaruhi oleh urusan politik atau kepentingan tertentu.*

Berdasarkan wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa kondisi politik dapat mempengaruhi suatu berjalannya suatu kebijakan. Begitu pula sosial dan ekonomi bahwa tidak semua masyarakat Kota Pontianak menyanggupi biaya yang ditetapkan dalam pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak sehingga masyarakat baru akan melakukan cek, mengurus, membayar pajak jika ada keperluan tindakan hukum seperti jual beli, jaminan, hibah, wakaf, waris, dan lain sebagainya.

## **6. Komunikasi Antar Organisasi dan Aktifitas Pelaksana**

Komunikasi sangat berpengaruh dalam suatu implementasi kebijakan dimana penyaluran berita atau informasi harus disampaikan dan diterima dengan baik sehingga tidak ada kesalahpahaman atau mis-information dalam pentransferan suatu informasi baik dalam suatu organisasi inti maupun organisasi pendukung. Dengan komunikasi yang baik dapat menciptakan koordinasi yang

baik dari atasan ke bawahan atau ke organisasi pendukung lainnya sehingga dapat melengkapi satu sama lain.

Selain itu, komunikasi juga memberikan petunjuk kepada mekanisme prosedur yang dilaksanakan agar mencapai sasaran atau tujuan dari kebijakan itu sendiri. Komunikasi juga memiliki peran untuk membangun iklim organisasi, dan dapat menambah nilai organisasi seperti kepercayaan atau *trusting* yang merupakan titik pusat suatu organisasi.

Untuk mengetahui faktor komunikasi terhadap instansi maupun kepada masyarakat serta aktifitas para pelaksana dalam Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak maka peneliti Subbag Tata Usaha Koordinator Substansi Umum dan Kepegawaian Ibu Astria Dewi A,Md. beliau mengatakan bahwa:

*“kami di Kantor Pertanahan Kota Pontianak tentunya menjaga komunikasi. Komunikasi yang baik akan menimbulkan sesuatu pekerjaan yang baik, begitu pula sebaliknya komunikasi yang buruk akan membuat pekerjaan menjadi buruk. Komunikasi kami dengan kepala kantor*

*juga sangat baik, kepada sesama pegawai, dan petugas loket kepada masyarakat juga sangat baik.*

Berdasarkan hasil wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa hubungan komunikasi dengan instansi terkait dapat dikatakan baik-baik saja. Namun komunikasi para implementor dalam pelaksanaan kebijakan masih kurang sehingga banyak masyarakat yang masih kurang paham terkait biaya dan waktu penyelesaiannya.

Dengan demikian penelitian terkait enam (enam) faktor-faktor yang mempengaruhi Implementasi kebijakan sesuai dengan teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Teori Van Meter dan Van Horn dapat diketahui bahwa dalam Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak sangat dipengaruhi oleh kualitas pelayanan yang diberikan kantor pertanahan kota pontianak. Standar dan sasaran kebijakan pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Pontianak dirasa sudah mencapai sasaran akan tetapi kepuasan masyarakat yang menjadi tujuan utama dari pelayanan masih sering terabaikan. Selain itu kondisi sumberdaya juga perlu diperhatikan,

bagaimana kapasitas para pegawai serta sumberdaya lainnya dalam kantor pertanahan kota pontianak. Komunikasi antar organisasi yang dilakukan kantor pertanahan kota pontianak juga pada umumnya sudah berjalan dengan baik.

### E. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak dengan sub fokus penelitian yaitu pada pasal 3 poin (c) tentang Tata Cara Pemberian pada umumnya sudah berjalan sebagaimana mestinya, akan tetapi secara khusus masih ada yang perlu di perhatikan dan di tingkatkan agar dapat mencapai tujuan kebijakan dan dapat memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan tersebut berdasarkan hasil penelitian menggunakan teori Van Meter dan Van Horn ialah sebagai berikut:

1. Standar dan sasaran kebijakan Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pontianak: a) tidak merugikan

kepentingan umum; b) tidak saling mengganggu penggunaan dan pemanfaatan tanah di sekitarnya; c) memenuhi azas keadilan; d) memenuhi peraturan perundangan.

2. Sumber daya di Kantor Pertanahan Kota Pontianak: a) sumber daya manusia sudah mendukung implementasi kebijakan; b) sumber daya finansial: ada, anggaran berdasarkan program yang yang di realisasikan; c) sumber daya mesin: sudah mendukung implementasi kebijakan, misalnya terdapat aplikasi sentuh tanahku, website <https://atrbpnpontianak.id/>, pelayanan "PERDANA" *drive n thru*, loket dengan pelayanan online, serta sosial media Kantor Kota Pontianak yang dapat menyediakan informasi mengenai pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

3. Karakteristik organisasi pelaksana. Berdasarkan karakteristik organisasi pelaksana dari Van Meter dan Van Horn, bahwa suatu organisasi pelaksana harus bersifat demokratis dan persuasif dalam melaksanakan kebijakan. Demokratis yang dimaksud ialah dalam pelaksanaan implementasi kebijakan, para agen pelaksana sebagai perwakilan masyarakat harus menerima masukan dan pendapat yang mewakili



masyarakat dan sesuai dengan kebutuhan serta tujuan dari kebijakan itu sendiri. Sedangkan persuasif yang dimaksud ialah, para agen pelaksana di Kantor Pertanahan Kota Pontianak dapat melakukan sosialisasi mengenai pelayanan di Kantor Pertanahan terkait Pertimbangan Teknis Pertanahan.

4. Komunikasi antar organisasi terkait kegiatan pelayanan pertanahan lancar. Prosesnya dengan pelaporan secara berkala kepada organisasi pendukung seperti kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan kantor Pajak.
5. Disposisi atau sikap para pelaksana. Dari hasil penelitian yang dilakukan peneliti bahwa para pelaksana kebijakan memiliki pengetahuan atau pemahaman dan pendalaman terhadap kebijakan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan dengan mengetahui standar dan sasaran kebijakan yang di terapkan. Akan tetapi ada beberapa oknum pegawai pertanahan yang masih menerima biaya tambahan guna mempercepat proses pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
6. Kondisi lingkungan sosial, ekonomi, dan politik. 1) kondisi sosial;

masyarakat dapat memahami standar pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan berperan aktif dalam pelaksanaan implementasi kebijakan. Masyarakat memahami bahwa dalam pembentukan perusahaan perseorangan harus mengantongi izin sesuai aturan perundangan yang berlaku. 2) kondisi ekonomi; bahwa dengan biaya yang ditetapkan dalam proses pelayanan pertanahan sesuai dengan aset atau bidang tanah yang ada, sehingga kebijakan yang dijalankan ditujukan untuk tidak mengganggu atau memberatkan perekonomian tiap-tiap pemohon.

Dilihat dari enam variabel yang berdasarkan pada teori Van Meter dan Van Horn bahwa implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak telah berhasil.

#### **F. Saran**

Berdasarkan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dikemukakan diatas, maka dirasa sangat perlu untuk memberi suatu masukan berdasarkan hasil penelitian menggunakan teori Van Meter dan Van Horn, yaitu sebagai berikut:

- a. Dalam konteks pelayanan maka penulis menyarankan agar aktor pelaksana lebih

memperhatikan Standar Operasional Prosedur (SOP) misalnya datang tepat waktu, memproses berkas secara bergilir dan berdasarkan waktu yang ada. Dengan kata lain bahwa kantor pertanahan kota pontianak dapat mengfungsikan loket pelayanan dengan baik.

- b. Meningkatkan komunikasi antar organisasi baik internal maupun eksternal. Misalnya hubungan komunikasi dengan kantor pelayanan pajak dan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) sebagai awal tafsiran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh), serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB).
- c. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak harus lebih memperhatikan sasaran kebijakan.
- d. Perbaiki sikap petugas layanan dengan menerapkan prinsip layanan *first in first out*.

## Referensi

### Buku:

Agustino, Leo. 2012. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*, Afabeta: Bandung.

Anggito Albi & Setiawan J. 2018. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: CV. Jejak.

Gunawan, Imam. (2013). *Metode penelitian kualitatif*. Jakarta: Bumi Aksara

Hasanah, H. (2017). *Teknik-Teknik Observasi*. Jakarta: At-Taqaddum,

Moleong, Lexy. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya

Muhafidin, Didin & Yadiman. 2020. *Dimensi Kebijakan Publik*. Jakarta: Penerbit Andi

Mulyadi, M. (2011). *Penelitian kuantitatif dan kualitatif serta pemikiran dasar menggabungkannya*. Jakarta: Jurnal studi komunikasi dan media.

Nugroho, R. (2014). *Kebijakan Publik Dinegara Berkembang*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.

Nugroho, Riant. 2021. *Kebijakan Publik: Implementasi dan Pengendalian Kebijakan*, Jakarta: Alex Media Komputindo.

Soebarsono. 2011. *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta : Pustaka Belajar.

Suaib, Ridha Muhammad. 2016. *Pengantar Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Calpulis.

Sugino. (2018). *Metode Penelitian Kombinasi*. Bandung: Alfabeta.

Taufiqurokhman, 2014, *Kebijakan Publik*, Jakarta: Universitas Moestopo Beragama Pers.

Wahab, Abdul Solichin. 2017. *Analisis Kebijakan*. Jakarta: Bumi Aksara.

Yusuf, Muri. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*. Jakarta: Kencana

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

#### **Referensi Jurnal:**

Purnamasari, G.D. 2011. *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta*. Yogyakarta: Tugas Akhir Fakultas Teknik Universitas Gajah Mada.

#### **Referensi Undang-Undang:**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.