

EFEKTIVITAS PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH PADA KANTOR

PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Naufal Syafiq Fernanto

NIM: 30302200205

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
EFEKTIVITAS PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH PADA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG



Diajukan oleh :

Naufal Syafiq Fernanto

NIM : 30302200205

Disetujui oleh :

Pada tanggal, 17 Juli 2025

Dosen Pembimbing :

Dr. Ratih Mega Puspasari, SH., M.Kn

NIDN: 0624108504

HALAMAN PENGESAHAN
EFEKTIVITAS PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH PADA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Naufal Syafiq Fernanto
NIM: 30302200205

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 19 Agustus 2025
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua


Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H. Sp.N, M.Hum
NIDN: 0617026801

Anggota

Anggota


Dr. Hj. Widayati, SH, MH
NIDN: 0620066801


Dr. Ratih Mega Puspasari, SH., M.Kn
NIDN: 0624108504

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum




Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bersungguh-sungguh dalam pekerjaannya.”(QS. At-Taubah: 105)

“Saya tidak tahu di mana ujung perjalanan ini, saya tidak bisa menjanjikan apa pun. Tapi, selama saya mampu, mimpi-mimpi kita adalah prioritas.”(Fiersa Besari)

PERSEMBAHAN:

1. Allah SWT, Tuhan semesta alam, yang telah memberikan hidayah, kekuatan, dan inspirasi dalam setiap langkah perjalanan penulis.
2. Kepada kedua orang tua tercinta penulis Bapak Suprpto dan Ibu Lilis Suharti yang telah menjadi cahaya dalam setiap langkah, telah membimbing dan mendidik, doa yang tak pernah putus.
3. Kakak tercinta Alvin Nur Wicaksana, yang telah memberikan dukungan, motivasi, dan inspirasi yang selalu diberikan selama perjalanan penulis dalam menulis skripsi ini.
4. Seluruh dosen Fakultas Hukum Unissula yang telah memberikan pembelajaran dan ilmu yang bermanfaat bagi bagi penulis.
5. Almamater Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Seluruh Sahabat penulis yang telah kebersai dalam suka dan duka, doa, dan waktu yang kita lalui bersama.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Naufal Syafiq Fernanto

NIM : 30302200205

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :

“EFEKTIVITAS PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG” adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika kemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, Agustus 2025

Yang menyatakan



Naufal Syafiq Fernanto
NIM. 30302200205

PERNYATAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Naufal Syafiq Fernanto

NIM : 30302200205

Progam Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

**“EFEKTIVITAS PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH PADA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultas Agung Semarang dan memberikan hak bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasi di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, Agustus 2025

Yang menyatakan



Naufal Syafiq Fernanto
NIM. 30302200205

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillahillahi rabbil 'aalamiin, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi hukum dengan judul **“EFEKTIVITAS PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG”** sebagai syarat wajib untuk mendapatkan gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum dari Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, motivasi, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis dalam kali ini hendak mengucapkan terima kasih secara mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M. Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Denny Suwondo, SH, M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H selaku Sekretaris Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Ibu Dr. Ratih Mega Puspasari, SH., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Bapak Dr. R. Sugiharto, SH., MH. selaku dosen wali penulis.
10. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
11. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
12. Kepada kedua orang tua penulis Bapak Suprpto dan Ibu Lilis Suharti, terima kasih atas segala pengorbanan, kasih sayang, semangat dan dukungan yang tiada henti. Setiap doa, nasihat, dan dorongan yang kalian berikan telah menjadi pendorong bagi penulis untuk terus berjuang dan tidak menyerah dalam menuntut ilmu. Tanpa bimbingan dan cinta, penulis tidak akan berada di titik ini.
13. Kepada kakak, Alvin Nur Wicaksana, terima kasih atas segala bimbingan, motivasi, semangat yang selalu diberikan, setiap nasihat dan dorongan telah membantu untuk terus berjuang dan tidak menyerah dalam menghadapi berbagai tantangan.
14. Kepada diri saya sendiri Naufal Syafiq Fernanto atas segala usaha, kerja keras, dan ketekunan yang telah dilakukan selama proses penyusunan skripsi ini.
15. Kepada seseorang yang penulis tidak dapat sebutkan namanya, terima kasih atas segala kebaikan, memberikan pengaruh dan pelajaran berharga selama perjalanan ini, setiap momen baik suka dan duka, telah membentuk pribadi penulis menjadi lebih kuat dan lebih baik, yang selalu mengusahakan segala hal, yang terus memotivasi untuk maju dan tidak menyerah terutama saat-saat sulit.
16. Terimakasih Kepada sahabat (Rafi, Deka, Dandy, Liana, Elvina, Ikbar, Adit, Dedi, Farhan, Irgi, Adi, Zakka, Frizal, Nilam, Novia) yang telah kebersamaan

penulis serta membantu, memberikan semangat dan doa dalam berbagai tantangan.

17. Kepada seluruh teman-teman angkatan 22 yang selalu bersama dalam dunia perkuliahan.
18. Kepada narasumber di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, yang telah memberikan informasi dan data yang sangat berharga untuk keperluan penelitian ini.
19. ***Last but not least, i wanna thank me i wanna thank me for believing in me, i wanna thank me for doing all this hardwork, i wanna thank me for having no days off, i wanna thank me for never quitting.***

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan, baik dari segi penyajian, bahasa, maupun isi. Oleh sebab itu, kritik dan saran sangat diharapkan penulis untuk penyempurnaan karya ilmiah di masa mendatang. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membaca.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Semarang, Agustus 2025

Yang menyatakan

Naufal Syafiq Fernanto

NIM. 30302200205

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6

D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Terminologi	7
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II.....	18
TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum Tentang Efektivitas	18
1. Definisi Efektivitas.....	18
2. Pendekatan Pengukuran Efektivitas	21
B. Tinjauan Umum Tentang Penerbitan Sertifikat Tanah.....	25
1. Fungsi dan Tujuan Sertifikat Tanah.....	25
2. Asas-asas Pendaftaran Sertifikat Tanah.....	27
C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah	29
1. Pengertian Sertifikat Tanah	29
2. Syarat Penerbitan Sertifikat Tanah	30
D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional.....	33
1. Latar Belakang Badan Pertanahan Nasional	33

2. Peraturan Yang Bertujuan Untuk Memperkuat Peran Badan Pertanahan Nasional	37
E. Tinjauan Umum Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah dalam Perspektif Islam..	
.....	41
BAB III	45
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
A. Efektivitas Penerbitan Sertifikat Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang	45
B. Faktor-faktor Penghambat dan Solusi dalam Penerbitan Sertifikat Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang	72
BAB IV	87
PENUTUP.....	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA	93
LAMPIRAN.....	99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Bagan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang	49
Gambar 1. 2 Alur Pelayanan	58
Gambar 1. 3 Sertifikat Lama	62
Gambar 1. 4 Sertifikat Baru	63



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan pada penelusuran hambatan-hambatan yang mengiringinya beserta alternatif pemecahan untuk memperbaiki mutu pelayanan pertanahan. Persoalan banyaknya bidang tanah yang belum bersertifikat tetap menjadi isu sentral dalam tata agraria Indonesia, mengingat sertifikat berfungsi sebagai alat bukti otentik kepemilikan tanah sesuai amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.

Penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis suatu metode yang memadukan kajian norma hukum dengan realitas sosial di lapangan. Data diperoleh melalui telaah kepustakaan, observasi, penelaahan dokumen, serta wawancara mendalam dengan aparat Kantor Pertanahan dan masyarakat pemohon sertifikat. Seluruh data dianalisis secara kualitatif-deskriptif guna memotret kinerja prosedur pelayanan secara komprehensif.

Temuan lapangan memperlihatkan bahwa penerbitan sertifikat tanah melalui skema Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Rembang tergolong efektif; hal itu tercermin dari meningkatnya partisipasi warga dan terpenuhinya target penyelesaian administrasi. Kendati demikian, efektivitas tersebut masih terganggu sejumlah faktor, di antaranya keterbatasan tenaga dan keahlian petugas, infrastruktur teknologi informasi yang belum optimal, birokrasi yang berlapis, dan kesadaran hukum masyarakat yang relatif rendah. Program digitalisasi dan simplifikasi prosedur memang telah diupayakan, tetapi implementasinya belum merata dan konsisten. Untuk mengatasi kendala tersebut, penelitian ini merekomendasikan: (1) peningkatan kompetensi dan jumlah aparatur melalui pelatihan berkelanjutan; (2) penguatan infrastruktur layanan digital yang terintegrasi; (3) sosialisasi hukum secara terus-menerus kepada masyarakat; dan (4) koordinasi lintas-instansi yang lebih solid. Langkah-langkah tersebut diharapkan mampu mewujudkan pelayanan sertifikasi tanah yang cepat, akurat, transparan, dan berkeadilan, sehingga turut menopang kepastian hukum serta pembangunan agraria nasional yang berkelanjutan.

Kata Kunci: Efektivitas, Kantor Pertanahan, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Sertifikat Tanah.

ABSTRACT

This study aims to analyze the effectiveness of land certificate issuance at the Rembang District Land Office and to identify the obstacles involved, along with alternative solutions to improve the quality of land services. The issue of numerous uncertified land parcels remains a central concern in Indonesia's agrarian system, as certificates serve as authentic proof of land ownership in accordance with the provisions of Law No. 5 of 1960 on the Basic Principles of Agrarian Law and Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration.

The research employs a sociological-legal approach, a method that combines legal norms with social realities on the ground. Data was collected through literature review, observation, document analysis, and in-depth interviews with land office officials and certificate applicants. All data was analyzed qualitatively and descriptively to comprehensively assess the performance of service procedures.

Field findings show that the issuance of land certificates through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) scheme in Rembang Regency is relatively effective, as reflected in increased community participation and the fulfillment of administrative completion targets. However, this effectiveness is still hampered by a number of factors, including limited staff and expertise, suboptimal information technology infrastructure, layered bureaucracy, and relatively low public legal awareness. Digitalization and simplification of procedures have been attempted, but their implementation has not been uniform or consistent. To address these challenges, this study recommends: (1) enhancing the competence and number of personnel through continuous training; (2) strengthening integrated digital service infrastructure; (3) continuously disseminating legal information to the public; and (4) establishing more solid inter-agency coordination. These steps are expected to achieve fast, accurate, transparent, and fair land certification services, thereby supporting legal certainty and sustainable national agrarian development.

Keywords: *Effectiveness, Legal Certainty, Land Certificate, Land Office, Systematic Land Registration.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hubungan antara tanah dan manusia sangatlah erat, dimana tanah sebagai benda tetap akan selalu ada dan tidak akan hilang dari permukaan bumi, kecuali pada hari kiamat. Tanah memiliki peran dan posisi yang sangat penting dalam kehidupan, terutama sebagai tempat tinggal atau perumahan. Peningkatan pembangunan di berbagai sektor kehidupan menjadikan tanah sebagai komoditas dengan nilai ekonomi yang tinggi dan sulit untuk dikendalikan.¹

Efektivitas dapat diartikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan tugas dan fungsi (operasional kegiatan program dan misi) suatu organisasi tanpa adanya tekanan dan ketegangan dalam pelaksanaannya. Dari definisi efektivitas yang telah dijelaskan, dapat disimpulkan bahwa efektivitas berarti pencapaian sasaran, target, dan tujuan dengan memanfaatkan waktu sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya, tanpa mengabaikan kualitas.²

¹ Basyirah Mustarin, 2022, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Dan Tidak Bersertifikat Tanah" vol. 4, no. 2, hlm. 7.

² Muhammad Arif Hendramawan, 2021, "Efektivitas Media Center Dalam Memberikan Penanganan Keluhan Di Dinas Komunikasi Dan Informatika Kota Surabaya," *Jurnal Kebijakan Dan Manajemen Publik* vol. 4, no. 2, hlm. 289.

Konsep efektivitas sangat penting dalam suatu organisasi karena memberikan gambaran tentang keberhasilan organisasi dalam mencapai tujuannya. Semakin dekat hasil kegiatan dengan sasaran yang ditetapkan, semakin tinggi tingkat efektivitasnya.³

QS. Al-A'raf Ayat 58

wal-baladuth-thayyibu yakhruju nabâtuhû bi'idzni rabbih, walladzî khabutsa lâ yakhruju illâ nakidâ, kadzâlika nusharriful-âyâti liqaumiy yasykurûn

Artinya: “Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan izin Tuhan; dan tanah yang buruk, tanaman-tanamannya yang tumbuh merana. Demikianlah Kami menjelaskan berulang-ulang tanda-tanda (kebesaran Kami) bagi orang-orang yang bersyukur.”⁴

Kondisi ini akan menyebabkan peningkatan permintaan terhadap tanah, sehingga diperlukan kepastian hukum dan jaminan hak atas tanah yang dimiliki. Terkait dengan hal tersebut, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal sebagai UUPA, menginstruksikan dilakukannya pendaftaran tanah. Pendaftaran ini merupakan salah satu tujuan dari UUPA, dengan hasil akhirnya berupa surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat.⁵

³ Deby Novalia Gultom, Etika Khairina, and Lubna Salsabila, 2024, “Analisis Efisiensi Dan Efektivitas E-Government Dalam Administrasi Publik,” *PUBLIKA : Jurnal Ilmu Administrasi Publik* vol. 10, no. 1, hlm 182, <https://doi.org/10.25299/jiap.2024.16516>.

⁴ QS. Al-A'raf Ayat 58

⁵ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2021, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali,” *Negara Hukum* vol. 2, no. 2, hlm 288.

Amanat yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 mengharuskan pemerintah untuk mengeluarkan regulasi yang mengatur masalah agraria, yaitu “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, yang lebih dikenal dengan singkatan UUPA. UUPA ini merupakan upaya untuk memperbaiki hukum agraria dan menjadikan kebijakan pertanahan yang diterapkan di Indonesia, dengan tujuan untuk mencapai kebahagiaan, kesejahteraan, kedamaian, dan kemerdekaan masyarakat dalam kerangka hukum Indonesia yang berdaulat penuh.⁶

Ketentuan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi: “Sertifikat hak atas tanah adalah dokumentasi yang berfungsi sebagai bukti hak yang sah dan kuat mengenai informasi fisik dan yuridis yang terdapat di dalamnya, selama informasi tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”⁷

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dalam hal terjadi sengketa tanah, penyelesaian secara formal mengharuskan setiap pemegang hak atas tanah untuk dapat membuktikan haknya dengan dokumentasi tertulis (sertifikat

⁶ Wulandari Siregar and Nur Adhim, 2021, “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat Yang Belum Bersertifikat,” *Indonesia Law Reform Journal (ILREJ)* vol. 17, no.2, hlm. 15.

⁷ Pratomo Beritno, 2021, “Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya,” *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* vol. 5, no. 1, hlm. 688.

tanah). Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸

Tujuan pendaftaran tanah sejalan dengan fungsi sertifikat tanah yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan: “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam, Pasal 3 huruf a, diberikan sertifikat hak atas tanah”.⁹

Hak-hak atas tanah memberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah, sumber daya alam, dan ruang di atasnya sesuai dengan kebutuhan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah tersebut, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16 ayat 1 menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah meliputi:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;

⁸ Darwis Anatami, 2022, “Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah,” *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* vol. 12, no. 1, hlm. 15.

⁹ Suyud Margono, 2021, “Penyelesaian Sengketa Terhadap Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Timur,” *Angewandte Chemie International Edition* vol. 6, no. 1, hlm. 2.

6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak memungut hasil hutan, dan sebagainya.¹⁰

Untuk mendapatkan hak atas tanah, setiap individu dapat mengajukan permohonan dan mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan setempat. Proses pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 5, yang dilaksanakan oleh Pertanahan.¹¹

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sertifikat siartikan sebagai tanda bukti yang mencakup hak atas tanah, hak pengelolaan, hak tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan, yang semuanya telah dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan. Pasal ini juga diperkuat oleh Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, yang menjelaskan bahwa penerbitan sertifikat bertujuan agar pemegang hak tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Dengan adanya dasar hukum yang kokoh, jika terjadi sengketa pertanahan, pemilik sertifikat tanah dapat menuntut pihak lain yang berusaha merebut hak kepemilikan tanah yang telah dimilikinya.¹²

¹⁰ Reynaldi A. Dilapanga, 2021, "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960," *Lex Crimen* vol. VI, no. 5, hlm. 138, <http://www.nber.org/papers/w16019>.

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

¹² Ade Sujastiawan, "Studi Pelayanan Publik Terhadap Sertifikasi Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa" vol. 5, no. 2, hlm 21.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas maka penulis mengambil judul “EFEKTIVITAS PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas maka dapat di rumuskan

sebagai berikut:

1. Bagaimanakah efektivitas penerbitan sertifikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang?
2. Bagaimanakah faktor-faktor penghambat dan apa solusinya dalam penerbitan sertifikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah tersebut tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengetahui efektivitas penerbitan sertifikat tanah serta mengidentifikasi faktor penghambat dan solusinya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang di harapkan dari penelitian ini antara lain :

1. Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan pengetahuan di bidang akademik Program Kekhususan Hukum Perdata yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat tanah.
2. Secara Praktis Bagi Peneliti, penelitian ini diharapkan dapat membantu mengembangkan kemampuan dan penguasaan ilmu-ilmu yang telah diperoleh selama menempuh pendidikan Program Kekhususan Hukum Perdata **Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang**, sebagai bahan referensi dan informasi bagi pembaca dan peneliti selanjutnya.

E. Terminologi

Untuk mempermudah dan tidak menimbulkan kekeliruan dalam memahami judul penelitian ini, maka penulis wajib menjelaskan maksud dari judul penelitian **Efektivitas Penerbitan Sertifikat tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang**. Berikut penjelasan dari istilah judul penelitian tersebut :

1. Efektivitas

Efektivitas berarti tercapainya sasaran, target, tujuan dengan menggunakan waktu sesuai dengan apa yang direncanakan sebelumnya tanpa mengabaikan mutu. Efektivitas menjadi sebuah konsep yang penting

dalam suatu organisasi karena efektivitas memberikan gambaran mengenai keberhasilan organisasi untuk mencapai sasarannya.¹³

2. Penerbitan

Fungsi penerbitan sertifikat hak atas tanah adalah jelas sebagai pegangan bagi pemilik akan bukti-bukti haknya yang tertulis, kecuali masih ada catatan pada buku tanah, maka sertifikat tidak dapat diterbitkan. Hal ini tercantum dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana dimaksud pada ayat (1): Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftarkan dalam buku tanah.¹⁴

Masyarakat yang ingin mendapatkan sertifikat tanah perlu melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu. Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara berkelanjutan dan teratur. Kegiatan ini meliputi pengumpulan informasi atau data tertentu mengenai tanah-tanah yang berada di wilayah tertentu, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis. Data tersebut disajikan dalam bentuk peta dan daftar yang mencakup bidang-bidang tanah dan rumah susun. Selain itu, pendaftaran tanah juga mencakup penerbitan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah

¹³ Hendramawan, "Efektivitas Media Center Dalam Memberikan Penanganan Keluhan Di Dinas Komunikasi Dan Informatika Kota Surabaya." vol. 4, no. 2, hlm 289.

¹⁴ Peraturan Pemerintah Pasal 31 Nomor 24 Tahun 1997.

yang telah memiliki hak, serta hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang mungkin membebani tanah tersebut.¹⁵

3. Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang secara hukum mengakui kepemilikan seseorang atas suatu bidang tanah. Dokumen ini memberikan jaminan keamanan dan kepastian hukum terkait hak atas tanah, sehingga pemiliknya dapat terhindar dari sengketa atau masalah hukum yang berkaitan dengan kepemilikan lahan. Untuk mendapatkan sertifikat tanah, diperlukan beberapa persyaratan administratif, seperti sertifikat asli hak atas tanah, identitas pemohon, dan bukti pembayaran pajak yang relevan.

Pada tahun 2024, proses pembuatan sertifikat tanah dapat dilakukan melalui pengurusan di kantor BPN atau melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang disediakan oleh pemerintah. Program PTSL memudahkan masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah secara gratis, meskipun ada beberapa biaya pra-sertifikat yang harus ditanggung oleh pemohon. Dengan memiliki sertifikat tanah, pemilik tidak hanya mendapatkan pengakuan hukum atas tanah yang dimiliki, tetapi juga dapat memanfaatkan sertifikat tersebut sebagai aset legal

¹⁵ Tiffany J. Monalu, Tommy F. Sumakul, and Meiske T Sondakh, 2023, "Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Jaminan Keamanan," *Lex Privatum* vol. XI, no. 2, hlm. 7, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/46654>.

untuk berbagai keperluan, termasuk dalam transaksi jual beli atau sebagai jaminan kredit.¹⁶

Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertuang bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”¹⁷

Sertifikat tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah alat bukti otentik kepemilikan tanah. Sertifikat tanah merupakan jaminan hukum bagi pemiliknya.¹⁸

Hal ini dapat dilihat sejak diterbitkannya PP No. 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksana pertama dari Pasal 19 ayat (1) UUPA untuk pelaksanaan pendaftaran tanah, yang kemudian digantikan oleh PP No. 24 Tahun 1997. Peraturan ini menjelaskan bahwa masih banyak bidang tanah yang belum didaftarkan. Dengan demikian, hal ini menunjukkan bahwa semakin banyak bidang tanah di Indonesia yang belum memiliki sertifikat atau belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional, yang dapat

¹⁶ Arie Hutagalung, sukanti, 2024, “Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum,” *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* vol. 54, no. 1, hlm. 57: 10.21143/jhp.

¹⁷ Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997.

¹⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

menimbulkan berbagai masalah pertanahan atau sengketa di masa mendatang.¹⁹

4. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non-kementerian yang memiliki tanggung jawab di bidang pertanahan. BPN memiliki unit kerja yang terdiri dari Kantor Wilayah di setiap provinsi, kabupaten, dan kota, yang bertugas melakukan pendaftaran tanah. Lembaga ini didirikan berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998, dengan tugas membantu presiden dalam pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan, baik sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun peraturan perundang-undangan lainnya. Tugas tersebut mencakup pengaturan penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran, pendaftaran tanah, serta berbagai masalah lain yang berkaitan dengan pertanahan, sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.²⁰

¹⁹ Hikmah Maros and Sarah Juniar, "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah," *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, (2021), hlm. 21, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/72692/pp-no-10-tahun-1961>. Diakses pada tgl 22 februari 2025 pkl 10.00

²⁰ Meita Djohan Oe, 2021, "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah," *Pranata Hukum* vol. 10, no. 1, hlm. 66.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah pendekatan sistematis yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu melalui proses pencarian, pencatatan, perumusan, dan analisis informasi, kemudian menyusunnya dalam bentuk laporan.²¹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, penulis menerapkan metode penelitian yuridis sosiologis. Metode ini menggabungkan kajian ketentuan hukum dengan fenomena atau kejadian yang terjadi di lapangan. Dengan kata lain, selain menggunakan asas dan prinsip hukum yang relevan untuk menilai masalah dan melakukan penelitian, penulis juga mempertimbangkan ilmu-ilmu pendukung lainnya. Karena penelitian ini berada dalam bidang hukum, metode ini memungkinkan penerapan berbagai ilmu pengetahuan, serta metode dan teknik yang biasa di hunakan dalam penelitian ilmu sosial, untuk mencari solusi yang mendekati gambaran yang sebenarnya.²²

Dengan demikian maka penulis ingin melakukan penelitian dengan mengkaji ketentuan hukum efektivitas penerbitan sertifikat tanah pada kantor pertanahan kabupaten rembang.

²¹ Abu Achmadi Cholid Narbuko, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Askara, 1999). hlm. 1

²² Syarifudin Hidayat Sedarmayanti, *Metodologi Penelitian* (Bandung: Mandar Maju, 2002). hlm. 23.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif yaitu untuk menganalisis proses pendaftaran, waktu penyelesaian, serta dampak penerbitan sertifikat terhadap kepastian hukum dan penyelesaian sengketa tanah.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam dua jenis, yaitu :

a. Data Primer

Data primer merupakan keterangan, fakta atau dokumen-dokumen yang diperoleh secara langsung dari lokasin penelitian dalam permasalahan yang akan dibahas.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan yaitu dengan menghimpun data-data dan peraturan perundang-undangan, buku-buku karya ilmiah, dan pendapat para ahli.

Sumber data yang digunakan yaitu:

Data primer dari hasil studi lapangan diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang. Penelitian ini dilakukan dengan

cara meneliti dan mengadakan penelusuran literatur hukum serta menganalisis data sekunder, tujuannya untuk memperoleh data-data atau kebenaran yang akurat sesuai dengan peraturan yang berlaku guna mendapatkan kepastian hukum tetap. Berkaitan dengan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

a. Data Primer

Yaitu data yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, di antaranya adalah:

- a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder yang merupakan bahan hukum yang paling banyak digunakan dalam penelitian ini, meliputi buku, artikel ilmiah, dan makalah terkait.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk menyempurnakan data-data yang dibutuhkan dalam rangka Kegiatan Penelitian ini, maka peneliti menggunakan beberapa Metode, diantaranya sebagai berikut:

- a. Metode Wawancara (*Interview*), yaitu peneliti mengadakan tanya jawab dengan pihak-pihak yang terkait langsung dengan masalah yang dibahas, dalam hal ini Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang.
- b. Metode Kepustakaan (*Library Research*), artinya peneliti berpedoman pada buku-buku yang berkaitan dan berhubungan langsung dengan materi pembahasan.
- c. Metode Dokumentasi, yaitu penulis mengambil data dengan mempelajari dokumen-dokumen dan arsip-arsip yang diberikan oleh Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.
- d. Metode Analisis, artinya metode dengan serangkaian tindakan dan pemikiran yang disengaja untuk menelaah sesuatu hal yang secara mendalam ataupun terperinci

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Rembang, dalam hal ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pilihan lokasi penelitian tersebut di dasarkan pada pertimbangan tempat tersebut memiliki data dan dokumen yang diperlukan oleh peneliti.

6. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Pada penelitian ini menggunakan analisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi berjudul **“Efektivitas Penerbitan Sertifikat Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang”** disusun dengan sistematika sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam BAB ini akan menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam BAB ini berisi tinjauan umum tentang penerbitan Sertifikat Tanah, Kebijakan dan Regulasi terkait Penerbitan Sertifikat Tanah, Faktor-faktor penghambat dalam Efektivitas Penerbitan Sertifikat Tanah, Proses

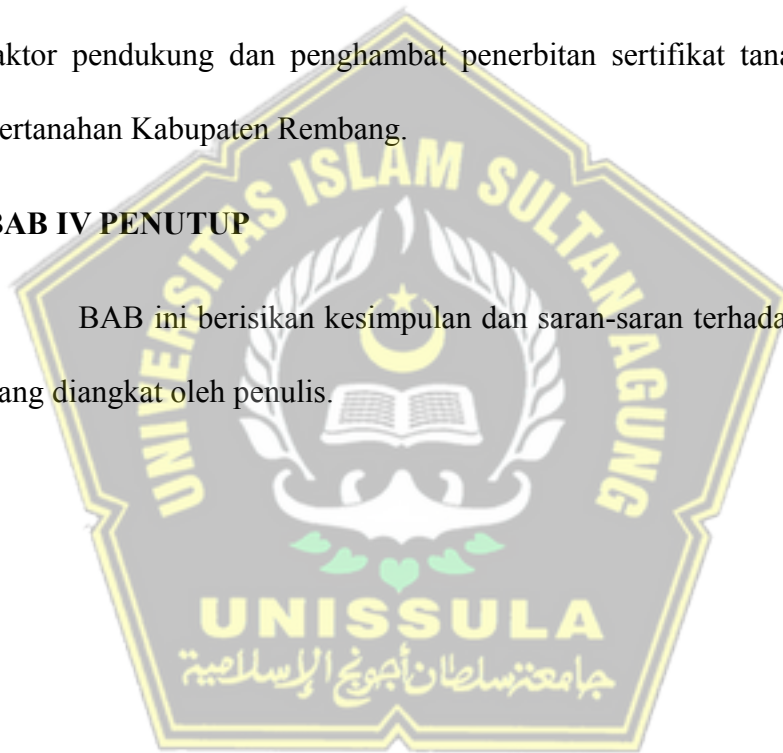
Penyelesaian Penerbitan Tanah, Proses Pembuatan Sertifikat Tanah, Tinjauan Umum tentang Pertanahan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam BAB ini penulis menjelaskan mengenai efektivitas penerbitan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan faktor-faktor pendukung dan penghambat penerbitan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

BAB IV PENUTUP

BAB ini berisikan kesimpulan dan saran-saran terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Efektivitas

1. Definisi Efektivitas

Kata "efektivitas" berasal dari bahasa Inggris, yaitu "*effective*," yang memiliki arti "berhasil" atau "manjur." Komaruddin dalam *Ensiklopedia* menjelaskan bahwa efektivitas menggambarkan tingkat pencapaian suatu tujuan, dimana suatu usaha dianggap efektif jika berhasil mencapai tujuan tersebut. Selain itu, ada juga pendapat yang menyatakan bahwa efektivitas merupakan ukuran keberhasilan dalam mencapai sasaran atau tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.²³

Istilah efektivitas tidak dapat disamakan dengan efisiensi, meskipun kedua kata tersebut sering digunakan secara bersamaan. Efisiensi berkaitan dengan perbandingan antara biaya yang dikeluarkan dan hasil yang diperoleh, sedangkan efektivitas lebih menitikberatkan pada pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. Menurut Kamus Ilmiah Populer, efektivitas diartikan sebagai ketetapan dalam penggunaan, hasil guna, atau sesuatu yang mendukung tercapainya tujuan. Efektivitas juga merupakan

²³ Ralph Adolph, *Efektifitas Absensi Finger Print Dan Pemberian Motivasi Terhadap Kinerja Karyawan*, 2025. hlm. 23.

salah satu aspek dari produktivitas, yang menekankan pada pencapaian hasil kerja secara maksimal, baik dari segi kualitas, kuantitas, maupun waktu. Sementara itu, Robbins mendefinisikan efektivitas sebagai tingkat keberhasilan organisasi dalam mencapai tujuannya, baik dalam jangka waktu pendek maupun jangka panjang.

Efektivitas memegang peranan penting di berbagai bidang, seperti bisnis, pendidikan, pemerintahan, hingga organisasi non-profit. Organisasi yang mampu bekerja secara efektif dapat mencapai tujuannya dengan memanfaatkan sumber daya yang ada secara optimal. Sebaliknya, aktivitas yang kurang efektif justru dapat menyebabkan pemborosan sumber daya dan menghambat pencapaian target yang telah direncanakan. Berbagai pendapat mengenai definisi efektivitas dapat dijadikan acuan untuk memahami konsep ini lebih dalam.²⁴

Menurut Peter F. Drucker, efektivitas berarti melakukan hal yang tepat. Efektivitas menjadi tolok ukur keberhasilan manajemen dalam melaksanakan berbagai aktivitas guna mencapai tujuan organisasi. Dengan kata lain, tingkat pencapaian tujuan organisasi oleh para manajer menjadi

²⁴ Fachrurazi et al., *Manajemen Sumber Daya Manusia*, ed. Edisi 2021 (Jakarta: Cendekia Mulia Mandiri, 2021). hlm. 30.

indikator seberapa efektif mereka menjalankan tugas dan tanggung jawabnya.²⁵

Menurut Richard M. Steers mendefinisikan efektivitas sebagai kapasitas suatu organisasi dalam memperoleh dan mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya yang tersedia guna merealisasikan tujuannya.²⁶

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa efektivitas dapat diartikan sebagai kemampuan atau tingkat keberhasilan dalam meraih tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Konsep ini fokus pada pencapaian hasil akhir yang sesuai dengan target, di mana suatu tindakan, usaha, atau proses dianggap efektif jika mampu mencapai sasaran yang diinginkan. Baik dalam lingkup organisasi maupun individu, efektivitas menjadi tolok ukur penting untuk mengevaluasi sejauh mana tujuan dapat dicapai dengan pemanfaatan sumber daya yang tersedia secara maksimal. Oleh karena itu, efektivitas tidak hanya berkaitan dengan pencapaian tujuan semata, tetapi juga mencerminkan mutu dan keberhasilan dalam pelaksanaan suatu aktivitas.²⁷

²⁵ A. Susty Ambarriani, *Manajemen Biaya Dengan Tekanan Stratejik* (Salemba, Jakarta, 2001). Hlm. 724

²⁶ Richard M Steers, *Efektivitas Organisasi* (Jakarta, Indonesia: Erlangga, 1985). Hlm. 216.

²⁷ https://www.gramedia.com/literasi/teori-efektivitas/?srsltid=AfmBOoqlAAjI76B0JqdJPCuhO_JctQaQ5ph7h9ZO8qYoHh2iVy0Byoi1 diakses pada tgl 29 juni 2025 pkl 20.00

2. Pendekatan Pengukuran Efektivitas

Tingkat efektivitas dapat dinilai dengan cara membandingkan rencana atau target yang telah ditetapkan dengan hasil yang diperoleh. Jika hasil atau usaha yang dilakukan sesuai dengan rencana, maka dapat dikatakan bahwa kegiatan tersebut efektif. Sebaliknya, jika hasil yang dicapai tidak sesuai dengan yang direncanakan, maka kegiatan tersebut dianggap tidak efektif.²⁸

Terdapat tiga pendekatan utama dalam mengukur efektivitas:

a. Pendekatan Sumber (*resource approach*):

Berfokus pada pengukuran efektivitas berdasarkan input. Pendekatan ini menekankan pentingnya keberhasilan dalam memperoleh sumber daya, baik yang bersifat fisik maupun non-fisik, sesuai dengan kebutuhan yang ada. Dalam pengukuran efektivitas dengan pendekatan ini, sasaran yang perlu diperhatikan adalah sasaran yang sebenarnya (*operative goal*). Menggunakan sasaran yang sebenarnya dalam pengukuran efektivitas akan memberikan hasil yang lebih akurat dibandingkan dengan menggunakan sasaran *resmi* (*official goal*). Beberapa indikator yang dapat digunakan untuk menilai efektivitas dalam pendekatan ini meliputi efisiensi,

²⁸ Widyawati Harmini, Abdi, and Muh Yusuf, 2024, "Efektivitas Pelaksanaan Program Sumbangan Pembinaan Pendidikan (Spp) Gratis Bagi Mahasiswa Kabupaten Pangkep," *Journal Unismuh* vol. 5, no. 2, hlm. 273, <https://journal.unismuh.ac.id/index.php/kimap/index%0Amengukur>.

produktivitas yang tinggi, keuntungan maksimal, pertumbuhan, stabilitas, dan kesejahteraan karyawan. Dimensi yang dapat digunakan untuk mengukur efektivitas dengan pendekatan sumber antara lain:

- 1) Kemampuan organisasi dalam memanfaatkan lingkungan untuk mendapatkan berbagai jenis sumber yang langka dan bernilai tinggi.
- 2) Kemampuan pengambil keputusan dalam menginterpretasikan karakteristik lingkungan yang relevan.
- 3) Kemampuan untuk menghasilkan output tertentu dengan memanfaatkan sumber yang berhasil diperoleh.
- 4) Kemampuan untuk menjaga kelangsungan kegiatan operasional sehari-hari.
- 5) Kemampuan untuk beradaptasi dan menyesuaikan diri dengan perubahan lingkungan.

b. Pendekatan Proses (*process approach*):

Bertujuan untuk menilai sejauh mana efektivitas pelaksanaan program melalui semua kegiatan proses internal atau mekanisme yang ada. Pendekatan ini mengukur efektivitas dari sisi input, yaitu dengan menilai keberhasilan organisasi dalam memperoleh sumber daya yang diperlukan untuk mencapai kinerja yang baik. Pendekatan ini menganggap bahwa terdapat hubungan yang saling memengaruhi dengan lingkungan, di mana sumber daya diperoleh dari lingkungan

dan output yang dihasilkan juga akan kembali ke lingkungan. Kegiatan pelayanan diharapkan dapat memberikan kepuasan kepada masyarakat, yang pada gilirannya akan berdampak positif pada kantor pertanahan dan meningkatkan partisipasi masyarakat dalam menggunakan layanan yang disediakan.

c. Pendekatan Sasaran (*goals approach*):

Memusatkan perhatian pada output, dengan mengukur keberhasilan dalam mencapai hasil (*output*) sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Dalam pengukuran efektivitas dengan pendekatan ini, sasaran yang perlu diperhatikan adalah sasaran yang sebenarnya (*operative goal*). Menggunakan sasaran yang sebenarnya dalam pengukuran efektivitas akan memberikan hasil yang lebih realistis dibandingkan dengan menggunakan sasaran resmi (*official goal*).²⁹

Namun, terdapat beberapa tantangan yang perlu diperhatikan, antara lain:

- 1) Adanya berbagai macam *output (multiple outcomes)* yang dihasilkan, yang dapat menyulitkan pengukuran efektivitas. Pengukuran menjadi lebih kompleks jika terdapat sasaran organisasi yang saling bertentangan. Efektivitas tidak dapat diukur

²⁹ Tias Vela Erdina and Dyah Hariani, 2021, "Analisis Efektivitas Organisasi Dalam Program Pelayanan Administrasi Terpadu," *Journal of Public Policy and Management Review* vol. 6, no. 3, hlm. 55, <http://www.fisip.undip.ac.id>.

hanya dengan satu indikator, karena efektivitas yang tinggi pada satu sasaran sering kali disertai dengan efektivitas yang rendah pada sasaran lainnya.

- 2) Adanya subjektivitas dalam penilaian, di mana pengukuran efektivitas sering kali terhambat oleh kesulitan dalam mengidentifikasi sasaran yang sebenarnya dan mengukur keberhasilan dalam mencapainya. Hal ini lebih mudah dilakukan pada usaha yang berorientasi pada keuntungan, di mana tujuan dan ukuran keberhasilan biasanya jelas. Namun, pada organisasi non-profit atau LSM, sasaran lebih sulit diidentifikasi, sehingga menyulitkan pengukuran efektivitas.
- 3) Pengaruh kontekstual, di mana lingkungan dan elemen-elemen kontekstual lainnya dapat memengaruhi kinerja. Faktor-faktor kontekstual ini dapat memberikan peluang untuk berprestasi baik atau sebaliknya. Oleh karena itu, perbedaan karakteristik faktor-faktor kontekstual perlu diperhatikan saat mengukur efektivitas di berbagai lingkungan, seperti kualitas tenaga kerja, kemudahan dalam memperoleh sumber daya, dan peraturan pemerintah.³⁰

³⁰ Vorando Christo Amalo, "Soda Molek: Efektifitas Pelayanan Publik Di Kelurahan Naikoten II Kecamatan Kota Raja Kota Kupang," *Jurnal Inovasi Kebijakan* 4, no. 2 (2024): hlm. 19, <https://doi.org/10.37182/jik.v2i4.39>.

B. Tinjauan Umum Tentang Penerbitan Sertifikat Tanah

1. Fungsi dan Tujuan Sertifikat Tanah

Salah satu dokumen penting yang menunjukkan kepemilikan aset adalah sertifikat tanah, yang berfungsi sebagai bukti sah dan otentik mengenai kepemilikan suatu lahan atau tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, dijelaskan bahwa registrasi tanah yang dilakukan oleh pemerintah bertujuan untuk menerbitkan sertifikat tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak milik yang dapat digunakan sebagai jaminan hukum untuk kebutuhan sosial maupun ekonomi pemiliknya.³¹

Secara hukum, sertifikat tanah dapat membuktikan bahwa nama yang tercantum di dalamnya adalah pemilik yang sah. Hal ini didukung oleh data yuridis dan fisik yang tercatat dalam buku tanah. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah memiliki beberapa fungsi legal, yaitu:

³¹ “Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” Pub. L. No. 5 (n.d.), LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG : 17 HLM.

- a. Sertifikat berfungsi sebagai perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rusun, dan objek lain yang terdaftar. Sertifikat ini dapat menjadi bukti bahwa individu tersebut adalah pemegang hak yang sah atas objek tersebut.
- b. Sertifikat berfungsi sebagai sumber informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, untuk memperoleh data yang diperlukan dengan lebih mudah.
- c. Sertifikat berfungsi sebagai sumber data bagi Kantor Pertanahan terkait daftar tanah, buku tanah, peta pendaftaran, surat ukur, dan daftar nama.
- d. Sertifikat berfungsi sebagai penerapan aturan untuk memastikan tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Dengan memiliki sertifikat tanah, pemilik mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki. Selain itu, sertifikat juga mempermudah dan mempercepat proses peralihan hak, pembebanan hak, jual beli, dan waris tanah, serta meningkatkan nilai dan harga tanah di pasar, dan memperkuat posisi tawar jika tanah diperlukan oleh pihak lain.

Keuntungan lainnya termasuk akses ke perbankan untuk pengajuan modal usaha melalui kredit usaha rakyat, pencegahan konflik dan

penipuan terkait kepemilikan tanah, serta memudahkan pemerintah dalam pengaturan dan pengawasan pertanahan.

Untuk memperoleh sertifikat tanah, pemilik harus memenuhi syarat yang terbagi menjadi dua kategori, yaitu persyaratan pribadi dan data tanah. Persyaratan pribadi meliputi salinan identitas (KTP) pemohon, salinan Kartu Keluarga pemohon, dan salinan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) pemohon.

Syarat lain yang berkaitan dengan data properti atau tanah mencakup IMB (Izin Mendirikan Bangunan), AJB (Akta Jual Beli) jika tanah diperoleh melalui jual beli, PPh (bukti pembayaran Pajak Penghasilan), dan BPHTB (bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan).³²

2. Asas-asas Pendaftaran Sertifikat Tanah

Asas-asas yang mendasari pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang terdiri dari:

a. Asas Sederhana

Ketentuan dasar dan prosedur pendaftaran tanah harus mudah dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan, terutama oleh pemegang hak atas tanah.

³² “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” Pub. L. No. 24 (1997).

b. Asas Aman

Proses pendaftaran tanah harus dilakukan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Pelayanan yang diberikan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat diakses oleh semua pihak yang membutuhkannya.

d. Asas Mutakhir

Data yang tersedia harus mencerminkan keadaan terkini. Oleh karena itu, ada kewajiban untuk mendaftar dan mencatat setiap perubahan yang terjadi di masa mendatang. Data yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota harus selalu sesuai dengan kondisi nyata di lapangan.

e. Asas Terbuka

Data fisik dan data yuridis yang ada di Kantor Pertanahan harus dapat diakses oleh publik, yang berarti semua orang berhak mengetahui informasi tersebut.³³

³³ Linda Sahono, 2022, "Implikasi Hukum" vol. XVII, no. 2, hlm. 93.

C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang sah dan otentik yang menunjukkan kepemilikan suatu lahan atau tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berdasarkan UUPA No. 5 Tahun 1960, registrasi tanah yang dilakukan oleh pemerintah bertujuan untuk menerbitkan sertifikat tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak milik yang dapat digunakan sebagai jaminan hukum untuk kebutuhan sosial maupun ekonomi pemiliknya.

Dengan adanya sertifikat tanah, pemilik dapat dengan mudah membuktikan bahwa nama yang tercantum di dalamnya adalah pemilik yang sah. Hal ini didukung oleh data yuridis dan fisik yang tercatat dalam buku tanah.

Definisi sertifikat tanah juga diatur dalam undang-undang lain, yaitu Pasal 33 Ayat (3), yang menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya, adalah milik negara (dikuasai oleh negara). Tujuannya adalah untuk memanfaatkan sumber daya tersebut seoptimal mungkin demi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Sebagai bukti otentik kepemilikan sebidang tanah, sertifikat sangatlah penting. Jika Anda berencana untuk membeli lahan atau rumah, pastikan untuk memeriksa sertifikat dan status kepemilikannya sebelum melakukan transaksi.³⁴

2. Syarat Penerbitan Sertifikat Tanah

Syarat-syarat untuk penerbitan sertifikat tanah mencakup beberapa elemen penting yang harus dipenuhi agar proses penerbitan dapat berlangsung dengan baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berikut adalah beberapa syarat utama yang umumnya diperlukan:

- a. Pengajuan permohonan untuk mendapatkan sertifikat tanah adalah tahap awal yang sangat penting dalam proses pengakuan hukum atas kepemilikan tanah. Proses ini dilakukan oleh individu atau badan hukum yang ingin memperoleh pengakuan resmi atas hak atas tanah yang mereka miliki. Permohonan ini harus disampaikan secara resmi kepada Kantor Pertanahan di daerah setempat, yang berperan sebagai instansi pemerintah yang memiliki kewenangan dalam pengelolaan dan pengaturan masalah pertanahan.
- b. Dokumen yang membuktikan kepemilikan tanah adalah salah satu komponen krusial dalam proses pengajuan sertifikat tanah, berfungsi

³⁴ Reynaldi A. Dilapanga, 2021, "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960," *Lex Crimen* vol. VI, no. 5, hlm. 135.

sebagai bukti hukum yang menegaskan bahwa individu atau badan hukum memiliki hak atas suatu area tanah. Dokumen ini tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, tetapi juga berperan dalam melindungi hak-hak pemilik dari kemungkinan sengketa yang dapat muncul di masa depan.

- c. Survei dan pemetaan tanah merupakan langkah yang krusial dalam pengelolaan serta pengaturan pertanahan, khususnya dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Prosedur ini dilaksanakan oleh petugas yang memiliki kewenangan, seperti surveyor atau staf dari Kantor Pertanahan, dengan tujuan untuk menetapkan batas-batas fisik dari suatu bidang tanah dan mengidentifikasi karakteristik serta kondisi tanah yang bersangkutan.
- d. Bukti pembayaran pajak adalah dokumen yang mengindikasikan bahwa pemilik tanah telah melaksanakan kewajiban perpajakan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, terutama Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dokumen ini memainkan peran yang sangat krusial dalam proses pengajuan sertifikat tanah, karena merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh pengakuan hukum atas hak atas tanah tersebut.
- e. Persetujuan dari pihak terkait merupakan salah satu elemen penting dalam proses pengajuan sertifikat tanah, yang berfungsi untuk memastikan bahwa semua pihak yang memiliki kepentingan atau hak

atas tanah yang dimohonkan telah memberikan persetujuan mereka. Proses ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan dan untuk menjamin bahwa pengakuan hak atas tanah dilakukan secara adil dan transparan.

- f. Dokumen identitas pemohon adalah salah satu persyaratan krusial dalam proses pengajuan sertifikat tanah. Dokumen ini berperan untuk secara resmi mengidentifikasi individu atau entitas yang mengajukan permohonan sertifikat, serta untuk memastikan bahwa pemohon memiliki kapasitas hukum yang diperlukan untuk mengajukan permohonan tersebut. Dalam konteks hukum pertanahan, dokumen identitas pemohon tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk verifikasi, tetapi juga sebagai jaminan bahwa proses pengajuan dilakukan oleh pihak yang berwenang.
- g. Kepatuhan terhadap peraturan yang ada adalah elemen yang sangat penting dalam pengelolaan dan pengaturan pertanahan, termasuk dalam proses pengajuan sertifikat tanah. Kepatuhan ini melibatkan pemenuhan semua ketentuan hukum, peraturan, dan prosedur yang ditetapkan oleh pemerintah serta lembaga terkait. Dalam hal ini, kepatuhan tidak hanya berfungsi untuk menjaga integritas sistem pertanahan, tetapi juga untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dan mencegah potensi sengketa di masa mendatang. Setelah semua syarat di atas terpenuhi, Kantor Pertanahan akan memproses permohonan dan menerbitkan sertifikat

tanah yang sah, yang berfungsi sebagai bukti hukum kepemilikan tanah. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah.³⁵

D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Latar Belakang Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam pengelolaan dan penataan ruang di Indonesia. Latar belakang pembentukannya berfokus pada upaya untuk meningkatkan kepastian hukum atas hak atas tanah, mendukung pembangunan berkelanjutan, serta mengatasi konflik pertanahan yang sering terjadi.

Dalam konteks sosiologis, peranan merujuk pada tindakan yang diemban oleh pemangku kebijakan atau pihak berkepentingan untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan jabatan atau posisi yang dipegang. Suhardono menjelaskan bahwa "Peran adalah seperangkat pedoman yang mengatur perilaku yang seharusnya dilakukan oleh individu yang menduduki suatu posisi; jika terjadi pertentangan, hal ini dapat menyebabkan konflik peran, yang muncul ketika harapan yang ditujukan pada posisi tersebut tidak sesuai dengan kenyataan." Secara harfiah, peranan diartikan sebagai tanggung jawab yang diemban oleh

³⁵ Festina Gaho, 2023, "Mekanisme Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli," *Jurnal Panah Hukum* vol. 2, no. 1, hlm. 57.

pejabat dalam masyarakat dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Peranan juga menentukan posisi seseorang dalam masyarakat; semakin tinggi posisi seseorang, semakin luas peran yang diemban. Pejabat yang memiliki peranan akan memiliki hak dan kewajiban untuk mengawasi isu dan masalah yang ada dalam masyarakat, termasuk dalam menyelesaikan sengketa terkait penguasaan tanah.³⁶

Umumnya, penyelesaian sengketa tanah dilakukan oleh Pemerintahan Desa atau tokoh adat. Namun, penyelesaian sengketa tanah seharusnya dilakukan melalui lembaga atau badan yang memiliki kepastian hukum. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga negara yang bertugas melaksanakan pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Badan Pertanahan Nasional memiliki tiga fungsi untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan, sehingga penyelesaian sengketa tanah termasuk dalam tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional.³⁷

Peranan Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa tanah merupakan implementasi dari fungsi pemerintah dalam konteks negara hukum dan negara kesejahteraan (*welfare state*). Badan Pertanahan

³⁶ Soerjono Soekanto, *Konflik Sosial & Harapan* (Jakarta, Indonesia: Rajawali Pers (PT RajaGrafindo Persada), 2020). hlm.59.

³⁷ Warda Dewi Bangol, Ronny Maramis, and Elko Mamesah, 2021, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Adat (Studi Kasus Di Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan)," *Journal Hukum* vol. 9, no. 1, hlm. 19.

Nasional berfungsi sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa penguasaan tanah. Dalam menjalankan mediasi, Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan yang sah secara hukum berdasarkan undang-undang dan peraturan yang relevan. Badan Pertanahan Nasional juga menyediakan pedoman tertulis agar penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dengan efektif. Langkah ini diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009 mengenai Kebijakan dan Strategi Kepala BPN Republik Indonesia dalam Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan Tahun 2009. Keputusan ini merujuk pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.³⁸

Badan Pertanahan Nasional berfungsi sebagai mediator dalam proses mediasi antara pihak-pihak yang terlibat sengketa. Mediasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan yang menekankan pada musyawarah dan mufakat. Proses penyelesaian sengketa melalui mediasi ini memiliki karakteristik terstruktur dan

³⁸ Fingli Wowor, 2021, "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah," *Lex Privatum* vol. 2, no. 2, hlm. 99.

berorientasi pada tugas, serta mendorong semua pihak untuk aktif berpartisipasi dengan bantuan pihak ketiga selama proses musyawarah.³⁹

Sebagai bagian dari tugasnya, Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan terkait penanganan dan pengendalian sengketa pertanahan di tingkat nasional. Badan Pertanahan Nasional hanya menangani masalah yang timbul akibat kesalahan administratif dan prosedural. Dalam melaksanakan mediasi, Badan Pertanahan Nasional tidak memiliki status quo, dan hasil kesepakatan yang dicapai dalam mediasi tidak memiliki kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan dukungan dari peradilan untuk mencapai kesepakatan damai yang mengikat kedua belah pihak yang bersengketa.⁴⁰

Badan Pertanahan Nasional juga berperan dalam membantu menjelaskan pandangan pihak lain agar dapat dipahami secara bersama. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional mengurutkan prioritas kepentingan para pihak untuk mencapai kesepakatan yang tidak merugikan salah satu pihak. Dalam penyelesaian sengketa penguasaan tanah, Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator berfungsi sebagai sarana pertukaran informasi, memberikan dorongan kepada kedua belah pihak untuk mengemukakan

³⁹ Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, and Irawati, 2021, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin," *Notarius* vol. 13, no. 2, hlm. 811, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>.

⁴⁰ PERMEN ATR/KBPN 21 tahun 2020, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Pasal Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan," *PERMEN ATR BPN No. 21 Tahun 2020*, 2021, hlm. 4.

kepentingan masing-masing, serta mendorong mereka untuk menyampaikan permasalahan dari sudut pandang masing-masing. Dalam diskusi, mediator berperan untuk mengarahkan percakapan agar dapat mencapai kesepakatan berdasarkan kepentingan bersama. Mediator memiliki banyak informasi mengenai permasalahan yang ada, sehingga dapat membantu menentukan kepentingan yang tidak merugikan kedua belah pihak.⁴¹

2. Peraturan Yang Bertujuan Untuk Memperkuat Peran Badan

Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden ini mengatur tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang melaksanakan tugas pemerintahan di sektor pertanahan. BPN dipimpin oleh seorang Kepala dan berada di bawah tanggung jawab Presiden. Tugas BPN mencakup penyelenggaraan pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

a. Penyusunan dan Penetapan Kebijakan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tanggung jawab untuk merumuskan dan menetapkan kebijakan yang berkaitan dengan pengelolaan pertanahan. Kebijakan-kebijakan ini

⁴¹ Urip Santoso, 2022, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan," *Jurnal Mediasi Dan Resolusi Konflik* vol. 8, no. 3, hlm. 235.

berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan tugas dan fungsi BPN di seluruh wilayah Indonesia.

b. Survei dan Pemetaan Pertanahan

BPN juga memiliki tugas untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan yang berkaitan dengan survei dan pemetaan pertanahan. Kegiatan ini sangat penting untuk memastikan akurasi data dan informasi mengenai batas serta luas tanah.

c. Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah

Dalam konteks penetapan hak atas tanah, BPN berperan aktif dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan yang mendukung proses pendaftaran tanah. Tujuan dari kebijakan ini adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah.

d. Redistribusi Tanah dan Pemberdayaan Masyarakat

BPN merumuskan dan melaksanakan kebijakan yang berkaitan dengan redistribusi tanah serta pemberdayaan masyarakat dalam pengelolaan tanah. Kebijakan ini diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mengurangi ketimpangan dalam kepemilikan tanah.

e. Penatagunaan dan Penataan Tanah

BPN bertanggung jawab dalam penatagunaan tanah dan penataan tanah sesuai dengan rencana tata ruang. Selain itu, BPN juga melakukan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu untuk memastikan penggunaan tanah yang berkelanjutan.

f. Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan

BPN merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengadaan tanah serta pengembangan pertanahan. Kebijakan ini sangat penting untuk mendukung pembangunan infrastruktur dan proyek-proyek strategis nasional.

g. Pengendalian dan Penertiban

BPN memiliki tanggung jawab untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan yang berkaitan dengan pengendalian serta penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah. Kebijakan ini juga mencakup penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

h. Penanganan Sengketa dan Konflik

BPN berperan dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan terkait penanganan dan pencegahan sengketa serta konflik yang berkaitan dengan tanah. Ini termasuk penanganan perkara pertanahan untuk memastikan penyelesaian yang adil dan cepat.

i. Pengawasan dan Koordinasi

BPN melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas di lingkungan internal BPN. Selain itu, BPN juga melaksanakan koordinasi tugas, pembinaan, dan dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di dalam BPN untuk meningkatkan kinerja dan efektivitas.

j. Pengelolaan Data dan Informasi

BPN bertanggung jawab dalam pengelolaan data dan informasi pertanahan, termasuk lahan pertanian pangan berkelanjutan. Pengelolaan yang baik akan mendukung pengambilan keputusan yang tepat dalam kebijakan pertanahan.

k. Pengembangan Sumber Daya Manusia

BPN juga memberikan perhatian pada pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan. Upaya ini bertujuan untuk meningkatkan kompetensi dan profesionalisme pegawai BPN dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab mereka.⁴²

E. Tinjauan Umum Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah dalam Perspektif Islam

Kepemilikan sejatinya adalah milik Allah semata, dan manusia tidak memiliki hak kecuali untuk memanfaatkan dengan cara yang diridhai oleh-Nya. Mengatur pertanahan dengan hukum yang tidak berasal dari Allah adalah sesuatu yang diharamkan, sebagaimana dinyatakan dalam firman Allah: "Allah lebih mengetahui berapa lama mereka tinggal di gua. Kepunyaan-Nya lah semua yang tersembunyi di langit dan di bumi. Betapa jelas penglihatan-Nya dan betapa tajam pendengaran-Nya; tidak ada seorang pun yang menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan keputusan."⁴³

⁴² Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional

⁴³ Zainuddin Ali, "Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam," *Al-Ahkam: Jurnal Pemikiran Hukum Islam* 32, no. 2 (2022): 156, 10.21580/ahkam.2022.32.2.234.

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah, yang memiliki ilmu yang mencakup segala sesuatu, lebih mengetahui berapa lama mereka tinggal di dalam gua. Tidak diragukan lagi, milik-Nya adalah semua yang tersembunyi di langit dan di bumi, dan tidak ada yang terlewat dari pengetahuan-Nya. Betapa jelas penglihatan-Nya terhadap segala sesuatu dan betapa tajam pendengaran-Nya terhadap suara; tidak ada pelindung bagi penduduk langit maupun bumi selain Dia, Yang Mahakuasa atas segala sesuatu. Dia tidak menjadikan seorang pun sebagai sekutu dalam menetapkan keputusan, karena Dia tidak memerlukan siapa pun sebagai sekutu bagi-Nya.

Islam memberikan pedoman fundamental terkait perspektif manusia terhadap tanah dan lingkungan. Dalam konteks ini, tanah beserta ekosistemnya dipandang sebagai entitas yang senantiasa memuji Sang Khalik. Al-Qur'an secara eksplisit menyebutkan berbagai referensi mengenai alam yang bertasbih kepada Allah, menegaskan pentingnya hubungan spiritual antara manusia dan lingkungan.

Al-Isra' Ayat 44

tusabbiḥu lahus-samâwâtus-sab'u wal-ardlu wa man fihinn, wa im min syai'in illâ yusabbiḥu biḥamdihî wa lâkil lâ tafqahûna tasbîḥahum, innahû kâna ḥalîman ghafûrâ

Artinya: “Tujuh lapisan langit, bumi, dan seluruh isi yang terdapat di dalamnya senantiasa memuji Allah melalui tasbih. Setiap makhluk, tanpa terkecuali, terus menerus bertasbih dan memuji-Nya; namun, manusia sering kali tidak memahami bentuk tasbih tersebut. Sesungguhnya, Allah⁴⁴ adalah Maha Penyantun dan Maha Pengampun.”

Konsep Islam mengenai kepemilikan tanah berlandaskan pada prinsip hak milik. Dalam Islam, hak milik individu diakui bersamaan dengan hak milik sosial. Dari sudut pandang ekonomi Islam, kepemilikan dibedakan menjadi tiga kategori, yaitu: kepemilikan individu, kepemilikan umum, dan kepemilikan negara.⁴⁵

Pembatasan dalam kepemilikan individu terletak pada fungsinya. Islam menetapkan sejumlah kewajiban bagi pemilik kekayaan untuk memperhatikan komunitas di sekitarnya. Kewajiban-kewajiban tersebut meliputi zakat, sadaqah, infak, wakaf, wasiat, dan lain-lain.⁴⁶

Model pembatasan ini memiliki filosofi hukum dan ekonomi yang bersifat saling menguntungkan.

Kepemilikan umum (*milkiyah 'ammah*) adalah hak untuk memanfaatkan suatu benda oleh sebuah komunitas dengan izin dari

⁴⁴QS. Al-Isra' Ayat 44

⁴⁵ Harun Nasution, *Islam Ditinjau Dari Berbagai Aspeknya*, Cet. 5 (Jakarta, Indonesia: UI Press, 2019). hlm. 250.

⁴⁶ Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Jakarta, Indonesia: Sinar Grafika, 2020). hlm. 150.

Negara. Benda-benda yang termasuk dalam kategori ini biasanya adalah barang-barang yang dibutuhkan secara umum oleh masyarakat, yang terdiri dari tiga kategori: barang kebutuhan umum, barang tambang besar, dan sumber daya alam.

Dalam konteks saat ini, penerapan konsep *ihyaul mawat* tidak sefleksibel sebelumnya. Dengan adanya Negara, terjadi pembagian kekuasaan antara kekuasaan individu dan kekuasaan Negara. Kekuasaan individu (wilayah *khassah*) adalah hak yang dimiliki setiap orang yang menjadi dasar bagi hak individu. Sementara itu, kekuasaan Negara (wilayah *'ammah*) adalah wewenang umum yang dipegang oleh waliyul amri, yaitu penguasa Negara (sultan/presiden).⁴⁷

Dalam menjalankan kewenangannya, Negara dibatasi oleh kewajiban untuk menempatkan *maslahah 'ammah* (kemaslahatan umum) sebagai dasar dalam penetapan kebijakan. Hal ini sesuai dengan kaidah bahwa "tindakan pemimpin terhadap rakyatnya harus dikaitkan dengan kemaslahatan."⁴⁸

⁴⁷ Tsani Aulia Rachman Raden Vina Iskandya Putri1, "Rekontruksi Konseptual Kepemilikan Harta Perspektif Islam," *Peran Kepuasan Nasabah Dalam Memediasi Pengaruh Customer Relationship Marketing Terhadap Loyalitas Nasabah* Vol. 2, no. No. 3 (2023): hlm. 319, <https://bnr.bg/post/101787017/bsp-za-balgaria-e-pod-nomer-1-v-buletinata-za-vota-gerb-s-nomer-2-pp-db-s-nomer-12>.

⁴⁸ Achmad Muzammil Alfian Nasrullah, *Maqashid Syariah: Konsep, Sejarah, Dan Metode* (PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2023). hlm. 100.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Efektivitas Penerbitan Sertifikat Tanah pada Kantor Pertanahan

Kabupaten Rembang

1. Deskripsi Singkat Lokus/Objek Penelitian

Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang memiliki peran dan fungsi utama sebagai lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas pengaturan dan pengelolaan bidang pertanahan, khususnya di Kabupaten Rembang. Terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kantor Pertanahan ini memiliki wilayah kerja yang mencakup 42 kecamatan, 89 kelurahan, dan 552 desa.⁴⁹

Kantor Pertanahan melaksanakan sebagian dari tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di tingkat kabupaten/kota. Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan melaksanakan beberapa fungsi, antara lain:

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran, dan laporan;
- b. Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. Penetapan hak dan pendaftaran tanah;

⁴⁹[https://kabrembang.atrbpn.go.id/sekilas#:~:text=Kantor%20Pertanahan%20Kabupaten%20Rembang%20berada,ratus%20lima%20puluh%20dua\)%20desa](https://kabrembang.atrbpn.go.id/sekilas#:~:text=Kantor%20Pertanahan%20Kabupaten%20Rembang%20berada,ratus%20lima%20puluh%20dua)%20desa). Diakses pada tgl 6 juli 2025 pk1 14.25

- d. Penataan dan pemberdayaan;
- e. Pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. Modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. Reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; serta
- i. Pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan terdiri dari beberapa bagian, yaitu:

- a. Subbagian Tata Usaha;
- b. Seksi Survei dan Pemetaan;
- c. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;
- d. Seksi Penataan dan Pemberdayaan;
- e. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan; dan
- f. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

2. Visi

Menjadi kantor Pertanahan yang siap melayani Profesional demi terwujudnya peningkatan Pelayananan Pertanahan yang Murah, Mudah, Cepat dan Transparan, Memperkceil Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Serta Mewujudkan Peluang Innvestasi Peluang Investasi untuk Mencapai kemakmuran dan Kesejahteraan Masyarakat Hari Depan yang lebih baik.

3. Misi

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

- a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesejahteraan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
- b. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih baik, berkeadilan dan bermanfaat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);
- c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkaea pertanahan di kemudian hari;
- d. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat;
- e. Memperkuat lembaga pertanahan sesuai jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

4. Motto

- a. Bekerja dengan Tulus ikhlas dan memberikan Pelayanan yang terbaik untuk Masyarakat
 - b. Bersama Kita Bisa, Bersatu Kita Pasti Mampu.⁵⁰
5. Struktur Organisasi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 17 Tahun 2020 mengenai Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN serta Kantor Pertanahan, struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang telah disesuaikan untuk memenuhi kebutuhan pelayanan pertanahan di era digital. Penyesuaian ini bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi yang telah ditetapkan sebagai berikut:⁵¹

⁵⁰ <https://kab-rembang.atrbpn.go.id/visi-misi>. Diakses pada tgl 6 juli 2025 pk1 14.36

⁵¹ “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan,” Pub. L. No. 17 (2020).



Gambar 1. 1 Bagan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang

a. Kepala Kantor Pertanahan

Kepala Kantor Pertanahan berfungsi sebagai pemimpin utama dengan tanggung jawab sebagai berikut: Mengkoordinasikan seluruh kegiatan operasional yang berlangsung di kantor, memimpin pelaksanaan program reforma agraria, Menandatangani dokumen hukum yang berkaitan dengan pertanahan, Membangun kerjasama dengan Pemerintah Daerah, sesuai dengan Peraturan Bupati Rembang Nomor 12 Tahun 2023.

b. Subbagian Tata Usaha

Subbagian ini berperan sebagai unit pendukung yang mencakup beberapa urusan, antara lain:

- 1) Urusan Perencanaan dan Program: Bertanggung jawab atas penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran Kementerian/Lembaga (RKA-KL) yang berbasis kinerja.
 - 2) Urusan Kepegawaian: Mengelola Aparatur Sipil Negara (ASN) sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri PANRB Nomor 25 Tahun 2022.
 - 3) Urusan Keuangan: Melaksanakan akuntansi yang berlandaskan Sistem Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah (SAKIP) sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 90 Tahun 2020.
 - 4) Urusan Umum: Mengelola sarana dan prasarana kantor dengan pendekatan berbasis elektronik.
- c. Unit Pelaksana Teknis (UPT)
- 1) Seksi Survei dan Pemetaan: Melaksanakan pengukuran tanah secara terestris dan fotogrametri, Melakukan verifikasi terhadap penetapan batas bidang tanah, Mengimplementasikan pemetaan partisipatif yang berbasis Sistem Informasi Geografi.
 - 2) Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran: Melaksanakan registrasi hak milik dan hak pakai atas tanah, Melakukan digitalisasi buku tanah melalui sistem *e-land*, Menerbitkan sertifikat tanah dalam bentuk elektronik.
 - 3) Seksi Penataan Pertanahan dan Pemberdayaan: Menyelesaikan konflik agraria melalui pendekatan kolaboratif, Mengakomodasi

skema sertifikasi untuk komunitas adat, Mengimplementasikan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan sistem *cluster*.⁵²

4) Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan: Mengatur dan memfasilitasi pengadaan serta pembangunan lahan, mendukung berbagai inisiatif pembangunan dan menyediakan layanan yang transparan untuk masyarakat.

5) Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa: Pengendalian dan Penanganan Sengketa terkait pertanahan memiliki peranan krusial dalam memastikan terciptanya keteraturan dan keadilan dalam pengelolaan lahan.

d. Kelompok Jabatan Fungsional

Analisis Hukum Pertanahan: Bertugas dalam sertifikasi sertifikat elektronik, Auditor Keuangan Pertanahan: Mengawasi pengendalian proses bioproses, Pengembang Sistem Informasi Pertanahan: Mengelola sistem administrasi pertanahan (*Land Administration System*).

Penerbitan sertifikat tanah merupakan salah satu fungsi utama yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tujuan memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah. Di Kabupaten Rembang, efektivitas dalam penerbitan sertifikat tanah

⁵² “Laporan Kerja BPN Rembang” (2023).

memiliki peranan yang krusial dalam mendukung program pembangunan serta pengembangan ekonomi daerah. Oleh karena itu, dalam pembahasan ini akan dilakukan analisis terhadap berbagai aspek yang mempengaruhi efektivitas penerbitan sertifikat tanah. Aspek-aspek tersebut meliputi proses penerbitan, waktu yang dibutuhkan, biaya yang dikeluarkan, serta tingkat kepuasan masyarakat terhadap layanan yang diberikan.⁵³

Efektivitas penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang merupakan aspek yang sangat krusial dalam pengelolaan sumber daya tanah di Indonesia. Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah, memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Dalam konteks ini, efektivitas penerbitan sertifikat tidak hanya diukur dari kecepatan proses, tetapi juga dari kualitas pelayanan, akurasi data, dan tingkat kepuasan masyarakat. Oleh karena itu, analisis yang mendalam mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas ini sangat diperlukan untuk memahami tantangan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan.

Salah satu elemen kunci yang mempengaruhi efektivitas penerbitan sertifikat tanah adalah sumber daya manusia yang bekerja di Kantor Pertanahan. Kualitas dan kompetensi pegawai memiliki dampak signifikan

⁵³ Kementrian ATR/BPN, “Laporan Kinerja Badan Pertanahan Nasional” (2020).

terhadap kelancaran proses administrasi. Pegawai yang memiliki pelatihan dan pengalaman yang memadai cenderung lebih mampu mengatasi berbagai permasalahan yang muncul selama proses penerbitan sertifikat. Sebaliknya, kurangnya pelatihan dan pengembangan kompetensi dapat menyebabkan kesalahan dalam pengolahan data dan memperlambat proses penerbitan. Oleh karena itu, peningkatan kapasitas sumber daya manusia menjadi langkah strategis yang perlu diambil untuk meningkatkan efektivitas pelayanan.

Infrastruktur dan teknologi informasi juga memiliki peranan penting dalam efektivitas penerbitan sertifikat tanah. Ketersediaan perangkat keras dan perangkat lunak yang memadai dapat mempercepat proses pengolahan data serta meminimalkan kesalahan administrasi. Di era digital saat ini, penerapan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi sangat diperlukan untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses penerbitan sertifikat. Dengan sistem yang baik, masyarakat dapat dengan mudah mengakses informasi mengenai status sertifikat tanah, sehingga meningkatkan kepercayaan terhadap institusi BPN.

Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dalam proses penerbitan sertifikat tanah juga perlu diperhatikan. Birokrasi yang rumit dan panjang sering kali menjadi penghambat bagi masyarakat yang ingin mendapatkan sertifikat tanah. Proses yang berbelit-belit dapat

menyebabkan ketidakpuasan dan frustrasi di kalangan pemohon. Selain itu, masalah data dan informasi, seperti ketidakakuratan batas tanah dan dokumen pendukung, dapat menyebabkan penundaan dalam penerbitan sertifikat. Oleh karena itu, perlu adanya upaya untuk menyederhanakan prosedur administrasi dan meningkatkan akurasi data yang dimiliki oleh Kantor BPN.

Dampak dari efektivitas penerbitan sertifikat tanah sangat signifikan bagi masyarakat dan pengelolaan sumber daya tanah secara keseluruhan. Sertifikat yang diterbitkan secara efektif memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, yang penting untuk mencegah sengketa di masa depan. Kepemilikan tanah yang jelas dan terdaftar dapat meningkatkan nilai ekonomi tanah tersebut, memberikan akses kepada pemilik untuk mendapatkan pembiayaan, dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Dengan demikian, peningkatan efektivitas penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang tidak hanya bermanfaat bagi individu, tetapi juga bagi pembangunan ekonomi dan sosial di daerah tersebut.

Efektivitas penerbitan sertifikat tanah juga berkaitan erat dengan partisipasi masyarakat dalam program-program pertanahan. Ketika masyarakat merasa bahwa proses penerbitan sertifikat berjalan dengan baik dan transparan, mereka akan lebih termotivasi untuk terlibat dalam

kegiatan yang berkaitan dengan pengelolaan tanah. Partisipasi aktif masyarakat dalam program-program pertanahan dapat meningkatkan kesadaran akan pentingnya kepemilikan tanah yang sah dan terdaftar, serta mendorong mereka untuk menjaga dan memanfaatkan tanah secara berkelanjutan.

Pentingnya kolaborasi antara Kantor Pertanahan dan instansi terkait juga tidak dapat diabaikan dalam meningkatkan efektivitas penerbitan sertifikat tanah. Kerjasama dengan pemerintah daerah, lembaga hukum, dan organisasi masyarakat sipil dapat membantu mengatasi berbagai kendala yang dihadapi dalam proses penerbitan. Dengan adanya sinergi antara berbagai pihak, diharapkan proses penerbitan sertifikat tanah dapat berjalan lebih lancar dan efisien, serta memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat.

Secara keseluruhan, efektivitas penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang merupakan faktor kunci dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Melalui peningkatan kapasitas sumber daya manusia, pemanfaatan teknologi informasi, penyederhanaan prosedur administrasi, dan kolaborasi dengan berbagai pihak, diharapkan proses penerbitan sertifikat tanah dapat ditingkatkan. Hal ini tidak hanya akan memberikan manfaat bagi individu

pemilik tanah, tetapi juga bagi pembangunan ekonomi dan sosial yang berkelanjutan di Kabupaten Rembang.

1. Proses Penerbitan Sertifikat Tanah

Proses penerbitan sertifikat tanah dapat diuraikan menjadi beberapa tahap utama. Tahap pertama adalah pendaftaran, di mana pemohon mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertifikat kepada instansi yang berwenang, yang umumnya dilakukan melalui Kantor Pertanahan atau lembaga terkait lainnya. Pada tahap ini, pemohon diwajibkan untuk melengkapi berbagai dokumen yang diperlukan, seperti fotokopi Kartu Keluarga (KK), Kartu Tanda Penduduk (KTP), serta dokumen pendukung lainnya yang relevan.⁵⁴

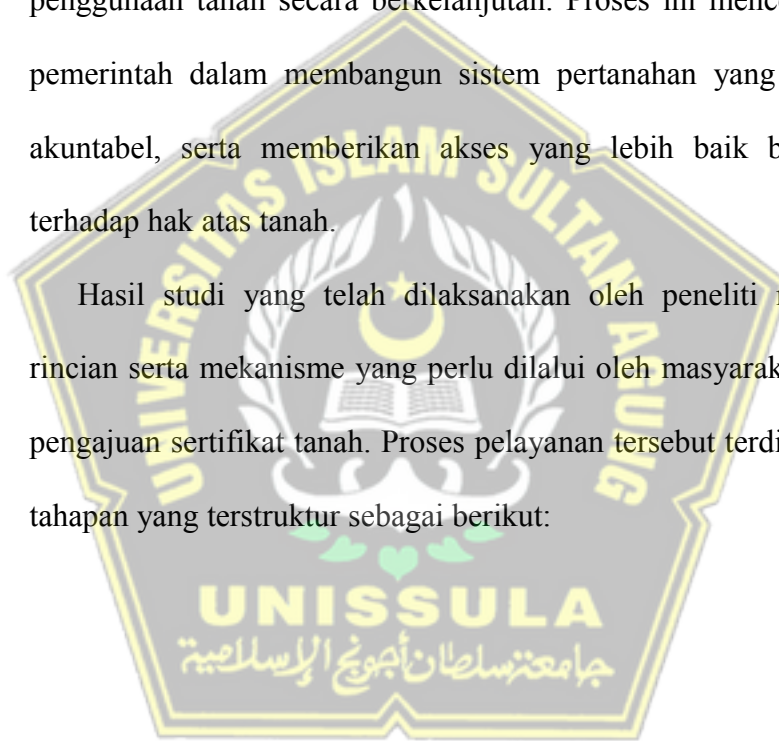
Setelah itu, tahap verifikasi administratif dilaksanakan untuk memastikan bahwa semua dokumen yang diserahkan memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku. Setelah proses verifikasi selesai, tim dari BPN akan melaksanakan survei dan pemetaan terhadap bidang tanah yang dimohonkan. Proses ini bertujuan untuk menetapkan batas-batas tanah secara fisik dan memastikan bahwa tidak terdapat tumpang tindih dengan hak atas tanah yang lain. Setelah semua tahapan tersebut berhasil dilalui,

⁵⁴ “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Jabatan Fungsional Asisten Penata Kadastral,” Pub. L. No. 6 (n.d.), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/169185/permen-agrariakepala-bpn-no-6-tahun-2021>.

sertifikat tanah akan diterbitkan sebagai bukti sah kepemilikan, yang memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya.

Dengan demikian, proses penerbitan sertifikat tanah lebih dari sekadar formalitas administratif; itu merupakan langkah krusial dalam penegakan hak atas tanah yang berkontribusi pada kepastian hukum serta pengaturan penggunaan tanah secara berkelanjutan. Proses ini mencerminkan upaya pemerintah dalam membangun sistem pertanahan yang transparan dan akuntabel, serta memberikan akses yang lebih baik bagi masyarakat terhadap hak atas tanah.

Hasil studi yang telah dilaksanakan oleh peneliti mengungkapkan rincian serta mekanisme yang perlu dilalui oleh masyarakat dalam proses pengajuan sertifikat tanah. Proses pelayanan tersebut terdiri dari beberapa tahapan yang terstruktur sebagai berikut:





Gambar 1. 2 Alur Pelayanan

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang

Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang telah menyusun protokol alur pelayanan untuk memudahkan pemohon dalam proses pengurusan sertifikat tanah. Prosedur ini dirancang dengan sistematis untuk memastikan setiap tahapan dilaksanakan secara efektif dan efisien.

a. Kedatangan Pemohon

- 1) Pemohon diwajibkan hadir secara langsung di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

- 2) Disarankan untuk mempersiapkan dokumen pendukung dengan baik guna kelancaran pengajuan.
- b. Pengambilan Antrian Cek *Plotting*
- 1) Setibanya di kantor, pemohon melakukan pengambilan nomor antrian untuk proses cek *plotting*.
 - 2) Tahap ini penting untuk menjaga keteraturan pelayanan dan mencegah penumpukan.
- c. Validasi Sertifikat
- 1) Pada tahap ini, pemohon akan menjalani proses validasi sertifikat.
 - 2) Petugas memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen untuk memastikan semua persyaratan terpenuhi.
- d. Pendaftaran dengan Mengambil Antrian
- 1) Pemohon diharuskan mengambil antrian di loket pendaftaran.
 - 2) Prosedur ini bertujuan mengorganisir pendaftaran dan menghindari penumpukan.
- e. Pembayaran di Loker Pembayaran
- 1) Setelah terdaftar, pemohon wajib melakukan pembayaran di loket yang telah disediakan.
 - 2) Pembayaran ini sesuai ketentuan yang berlaku dan merupakan syarat untuk melanjutkan ke tahap berikutnya.
- f. Pemeriksaan dan *Entry* Berkas

- 1) Berkas yang telah dibayarkan akan diperiksa dan dimasukkan ke dalam sistem oleh petugas.
- 2) Proses ini penting untuk mencatat semua informasi pemohon dengan akurat.

g. Proses Pembuatan Sertifikat

- 1) Setelah semua berkas diproses, pemohon perlu menunggu hingga sertifikat siap.
- 2) Waktu penyelesaian sertifikat akan diinformasikan kepada pemohon sebagai bagian dari transparansi pelayanan.

h. Pengambilan Sertifikat

- 1) Setelah sertifikat selesai diproses, pemohon diminta untuk mengambil antrian di loket pengambilan.
- 2) Pada tahap ini, pemohon akan menerima sertifikat yang telah ditunggu.

Alur pelayanan yang disusun ini mencerminkan dedikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dalam memberikan layanan yang berkualitas dan terorganisir. Dengan menjalani tahapan yang telah ditentukan, diharapkan pemohon dapat menikmati pengalaman layanan yang efektif dan memuaskan. Melalui sistem yang terstruktur ini, diharapkan adanya peningkatan dalam efisiensi serta efektivitas pengelolaan sertifikat tanah bagi masyarakat.

Contoh Sertifikat Tanah:

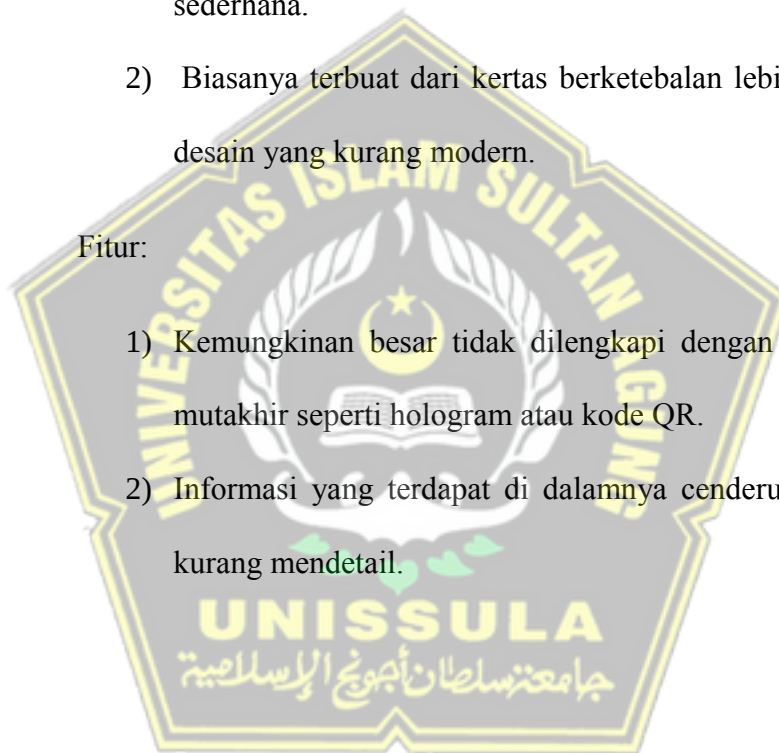
a. Sertifikat Tanah Lama:

Deskripsi Umum:

- 1) Umumnya, sertifikat ini memiliki struktur yang cenderung sederhana.
- 2) Biasanya terbuat dari kertas berketebalan lebih tinggi dengan desain yang kurang modern.

Fitur:

- 1) Kemungkinan besar tidak dilengkapi dengan fitur keamanan mutakhir seperti hologram atau kode QR.
- 2) Informasi yang terdapat di dalamnya cenderung terbatas dan kurang mendetail.





Gambar 1. 3 Sertifikat Lama

Sumber: Ngardjan Ds. Landoh, Kec. Sulang, Kab. Rembang.

b. Sertifikat Tanah Terbaru:

Deskripsi Umum:

- 1) Memiliki format yang lebih resmi dan terperinci.
- 2) Menggunakan desain yang lebih estetik dan profesional.

Fitur:

- 1) Dilengkapi dengan elemen keamanan yang lebih canggih, termasuk hologram, kode QR, atau ciri lain yang mempersulit pemalsuan.

- 2) Menyediakan informasi yang lebih komprehensif, mencakup data tentang pemilik, luas area tanah, serta batas-batas lahan tersebut.



Gambar 1. 4 Sertifikat Baru

Sumber: Sugeng Nofi Susanti Ds. Waru, Kec. Rembang, Kab. Rembang.

Untuk memahami secara menyeluruh tanggapan responden terkait permasalahan dalam penerbitan sertifikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, informasi dapat dilihat dari penjelasan berikut.

Berdasarkan wawancara langsung terhadap responden yang melakukan pendaftaran sertifikat tanah melalui program PTSL di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang menyatakan bahwa:

“Saya ikut PTSL setelah dapat sosialisasi dari petugas kelurahan. Prosesnya diawali dengan pendaftaran di Kantor Desa, lalu tim dari BPN datang mengukur tanah kami. Mereka kasih formulir isian dan daftar dokumen yang harus dilengkapi seperti fotokopi KK, KTP, dan surat keterangan waris dari kepala desa.”⁵⁵

Berdasarkan hasil wawancara terhadap responden yang lain mengatakan bahwa:

"Saya melakukan pengurusan sertifikat tanah yang telah ada sebelumnya, namun perlu dilakukan pembaruan. Prosesnya relatif sederhana, karena saya telah menyiapkan semua dokumen yang dibutuhkan."⁵⁶

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti terhadap Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang sebagai berikut:

"Tentu saja, proses penerbitan sertifikat tanah di BPN Rembang mengacu pada ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2021 mengenai Percepatan Pendaftaran

⁵⁵ Wawancara dengan masyarakat (*Yoyok, 35 Tahun, Petani*) di Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang pada 24 April 2025

⁵⁶ Wawancara dengan masyarakat (*Darmawan, 45 Tahun, Wiraswasta*) di Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang pada 24 April 2025

Tanah Sistematis Lengkap. Prosedur ini terdiri dari tiga tahap, yaitu verifikasi administratif, survei dan pemetaan, serta penerbitan sertifikat."⁵⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden yang berpartisipasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang, dapat disimpulkan bahwa proses penerbitan sertifikat tanah dimulai dengan langkah pendaftaran di Kantor Desa. Para responden mengungkapkan bahwa mereka menerima sosialisasi dari petugas kelurahan yang memberikan panduan dalam menjalani proses tersebut. Setelah tahap pendaftaran, tim dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan pengukuran terhadap tanah yang bersangkutan dan memberikan formulir isian serta daftar dokumen yang perlu dilengkapi, seperti fotokopi Kartu Keluarga (KK), Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan surat keterangan waris yang dikeluarkan oleh kepala desa. Hal ini menunjukkan bahwa sosialisasi dan dukungan dari petugas sangat berperan dalam mempermudah masyarakat untuk berpartisipasi dalam program PTSL.

Selanjutnya, wawancara dengan responden lain yang mengurus sertifikat tanah yang telah ada sebelumnya mengindikasikan bahwa proses pembaruan sertifikat tanah dapat dilakukan dengan relatif mudah, asalkan semua dokumen yang diperlukan telah disiapkan dengan baik. Responden

⁵⁷ Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang (*Karismawan, 48 Tahun*) pada 24 April 2025

tersebut menekankan pentingnya persiapan dokumen yang lengkap untuk memperlancar proses pengurusan. Ini menunjukkan bahwa meskipun prosesnya tampak sederhana, ketelitian dalam menyiapkan dokumen tetap menjadi faktor krusial dalam kelancaran penerbitan sertifikat tanah.

Dari sudut pandang staf Pendaftaran Tanah dan Ruang di BPN Rembang, proses penerbitan sertifikat tanah mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2021. Prosedur ini terdiri dari tiga tahap utama, yaitu verifikasi administratif, survei dan pemetaan, serta penerbitan sertifikat. Penjelasan ini menegaskan bahwa meskipun terdapat kemudahan dalam proses, tetap ada prosedur yang harus diikuti untuk memastikan keabsahan dan akurasi data yang berkaitan dengan sertifikat tanah. Oleh karena itu, kolaborasi antara masyarakat dan instansi terkait sangat penting untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah yang sistematis dan lengkap.

2. Rata-rata Waktu Penerbitan Sertifikat

Rata-rata durasi penerbitan sertifikat tanah di Indonesia bervariasi tergantung pada metode yang dipilih. Umumnya, proses standar memerlukan waktu antara 3 hingga 6 bulan, sementara jalur yang lebih cepat dapat diselesaikan dalam waktu 1 hingga 2 bulan dengan biaya tambahan. Namun, dalam beberapa situasi, waktu penerbitan dapat berlangsung antara 6 bulan hingga 1 tahun.

Pernyataan ini diperkuat oleh hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang yang menunjukkan hal berikut:

“Kami biasanya menetapkan target penyelesaian dalam waktu 30 hingga 60 hari kerja sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun, waktu yang sebenarnya dapat berbeda-beda tergantung pada tingkat kompleksitas kasus dan kelengkapan dokumen yang disediakan oleh pemohon.”⁵⁸

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan terhadap responden yang melakukan pendaftaran sertifikat tanah melalui program PTSL mengatakan bahwa:

"Saya berpartisipasi dalam program PTSL. Pada awalnya, dijanjikan prosesnya cepat, hanya 1 bulan, tetapi kenyataannya memakan waktu lebih dari 3 bulan. Hal ini disebabkan oleh antrean yang panjang karena banyak warga desa yang mengurus sertifikat secara bersamaan."⁵⁹

Wawancara tersebut mengindikasikan bahwa waktu penerbitan sertifikat tanah di Indonesia, khususnya di Kabupaten Rembang, bervariasi tergantung pada metode yang dipilih serta kompleksitas masing-masing kasus. Meskipun Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) menetapkan target penyelesaian antara 30 hingga 60 hari kerja,

⁵⁸ Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang (*Karismawan, 48 Tahun*) pada 24 April 2025

⁵⁹ Wawancara dengan responden (*Riana, 32 Tahun, Ibu Rumah Tangga*) pada 24 April 2025

dalam praktiknya, waktu yang diperlukan sering kali lebih lama, bisa mencapai 3 bulan atau lebih, terutama dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Panjangnya antrean akibat banyaknya pemohon dari satu desa juga berkontribusi pada keterlambatan proses. Situasi ini mencerminkan tantangan yang dihadapi dalam sistem pendaftaran tanah, di mana kelengkapan dokumen dan jumlah pemohon memiliki dampak yang signifikan terhadap waktu penyelesaian.

Regulasi mengenai jangka waktu pengeluaran sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang berpedoman pada sejumlah ketentuan hukum yang berlaku. Landasan hukum primer adalah UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terutama ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c yang memuat pengaturan mengenai dokumen bukti kepemilikan hak atau sertifikat.⁶⁰

3. Biaya Penerbitan Sertifikat Tanah

Biaya penerbitan sertifikat tanah merujuk pada sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh pemohon untuk memperoleh sertifikat yang sah sebagai bukti kepemilikan tanah. Biaya ini terdiri dari beberapa komponen, antara lain:

⁶⁰ “Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” Pub. L. No. 5 (1960), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.

- a. Biaya Administrasi: Pembayaran yang diperlukan untuk proses administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menangani permohonan sertifikat.
- b. Biaya Pengukuran: Jika diperlukan, biaya yang dikenakan untuk pengukuran tanah oleh petugas BPN guna menentukan batas dan luas tanah yang akan disertifikatkan.
- c. Biaya Pendaftaran: Pembayaran yang dilakukan untuk mendaftarkan hak atas tanah dalam sistem pertanahan yang berlaku.
- d. Biaya Tambahan: Biaya lain yang mungkin muncul, seperti biaya untuk dokumen pendukung atau biaya notaris jika diperlukan.

Jumlah biaya ini dapat bervariasi tergantung pada lokasi, jenis tanah, dan program pendaftaran yang diikuti, seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang mungkin memiliki biaya yang berbeda dibandingkan dengan proses pendaftaran biasa.

Pernyataan tersebut diperkuat oleh hasil Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Biaya untuk penerbitan sertifikat tanah yang belum bersertifikat di BPN biasanya untuk tarif tanah pertanian: $1./500 \times 40.000 + 100.000$, dan untuk tanah non pertanian: $1./500 \times 80.000 + 100.000$. untuk proses pembuatan sertifikat. Sementara itu, program

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebenarnya tidak dikenakan biaya karena dibiayai oleh APBN. Namun, pemohon mungkin masih perlu mengeluarkan biaya tambahan, seperti untuk dokumen pendukung dan transportasi petugas.”⁶¹

Kesimpulan dari wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang mengindikasikan bahwa biaya untuk penerbitan sertifikat tanah terdiri dari beberapa elemen, termasuk biaya administrasi, biaya pengukuran, biaya pendaftaran, dan biaya tambahan. Oleh karena itu, pemohon disarankan untuk menyiapkan dokumen yang diperlukan dan memperhatikan kemungkinan biaya tambahan yang dapat muncul selama proses penerbitan sertifikat. Hal ini menekankan pentingnya pemahaman yang mendalam mengenai struktur biaya dan prosedur yang berlaku dalam penerbitan sertifikat tanah di BPN.

4. Persepsi Masyarakat Terhadap Kecepatan dan Kualitas Pelayanan

Pelayanan publik yang efektif sangat penting untuk membangun kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pemerintah. Pandangan masyarakat mengenai kecepatan dan kualitas pelayanan, terutama dalam proses penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, menjadi indikator penting untuk menilai efektivitas dan

⁶¹ Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang (*Karismawan, 48 Tahun*) pada 24 April 2025

efisiensi layanan yang disediakan. Penelitian ini bertujuan untuk menggali perspektif masyarakat terkait kecepatan proses dan kualitas layanan yang mereka terima, yang dapat digunakan sebagai dasar untuk perbaikan dan pengembangan sistem pelayanan yang lebih responsif serta sesuai dengan kebutuhan masyarakat.⁶²

Pernyataan ini didukung oleh hasil wawancara dengan masyarakat yang telah melakukan proses penerbitan sertifikat, yang menyatakan bahwa:

“Saya berharap ke depannya proses penerbitan sertifikat bisa lebih cepat dan efisien, sehingga masyarakat tidak perlu menunggu terlalu lama.”⁶³

Selanjutnya, wawancara dengan responden lain yang sedang mengurus sertifikat tanah mengungkapkan bahwa:

“Pengalaman saya cukup baik, tetapi ada beberapa hal yang perlu diperhatikan. Prosesnya memakan waktu lebih lama dari yang saya harapkan.”⁶⁴

⁶² Via Kurniawati Muzammil et al., “Pengaruh Kualitas Pelayanan Terhadap Kepuasan Konsumen,” *Revenue: Lentera Bisnis Manajemen* Vol. 2, no. No. 01 (2024): hlm. 23, <https://doi.org/10.59422/lbm.v2i01.162>.

⁶³ Wawancara dengan responden (*Supri, 37 Tahun, Wiraswasta*) pada 24 April 2025

⁶⁴ Wawancara dengan responden (*Budi, 40 Tahun, Kepala Desa*) pada 24 April 2025

Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa masyarakat memiliki harapan yang signifikan terhadap peningkatan kecepatan dan efisiensi dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Para responden menyampaikan keinginan agar proses tersebut dapat dilaksanakan dengan lebih cepat, sehingga waktu tunggu yang saat ini dirasakan dapat diminimalkan. Meskipun beberapa responden melaporkan bahwa pengalaman mereka dalam mengurus sertifikat tanah cukup memuaskan, mereka juga mengidentifikasi beberapa aspek yang perlu diperbaiki, terutama terkait dengan durasi proses yang lebih lama dari yang diharapkan. Temuan ini menegaskan perlunya perhatian lebih dari pihak berwenang untuk mengembangkan sistem pelayanan yang lebih responsif dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat, demi meningkatkan kepuasan dan kepercayaan publik terhadap layanan yang disediakan.

B. Faktor-faktor Penghambat dan Solusi dalam Penerbitan Sertifikat Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang

Penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang memiliki peranan yang sangat krusial dalam memberikan kepastian hukum terkait hak kepemilikan tanah. Sertifikat tanah berfungsi tidak hanya sebagai bukti kepemilikan, tetapi juga sebagai jaminan bagi pemilik dalam melakukan transaksi dan pengembangan aset. Namun, proses penerbitan sertifikat tanah sering kali menghadapi berbagai kendala yang

dapat mengganggu efektivitas dan efisiensi layanan yang diberikan. Oleh karena itu, sangat penting untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat serta merumuskan solusi yang tepat guna meningkatkan proses ini.⁶⁵

1. Faktor-faktor Penghambat

- a. Faktor Administratif: Proses ini melibatkan serangkaian langkah yang harus dilalui oleh pemohon untuk memperoleh sertifikat tanah yang sah. Namun, terdapat sejumlah kendala administratif yang sering kali menghambat kelancaran proses tersebut.

Salah satu kendala utama yang dihadapi adalah ketidaklengkapan dokumen yang diperlukan. Pemohon sering kali tidak sepenuhnya memahami persyaratan dokumen yang harus disiapkan, seperti Kartu Keluarga (KK), Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan bukti kepemilikan tanah. Ketidaklengkapan dokumen ini dapat mengakibatkan penundaan dalam proses verifikasi dan penerbitan sertifikat. Oleh karena itu, BPN Rembang sebagai lembaga yang bertanggung jawab perlu meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai persyaratan dokumen yang diperlukan, agar

⁶⁵ Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang (*Karismawan, 48 Tahun*) pada 24 April 2025

pemohon dapat mempersiapkan semua dokumen dengan baik sebelum mengajukan permohonan.

Di samping itu, prosedur yang rumit dan berlapis-lapis dalam pengajuan permohonan juga menjadi penghambat. Proses yang melibatkan berbagai tahapan, seperti pengukuran tanah, verifikasi data, dan penerbitan sertifikat, sering kali memakan waktu yang cukup lama. Hal ini dapat menyebabkan antrean yang panjang dan waktu tunggu yang lama bagi masyarakat yang ingin mendapatkan sertifikat tanah. Oleh karena itu, penyederhanaan prosedur administratif sangat diperlukan untuk meningkatkan efisiensi layanan.

Kendala lain yang sering muncul adalah kurangnya koordinasi antara BPN Rembang dengan instansi terkait, seperti Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) serta Kantor Desa. Ketidakselarasan dalam pengumpulan dan verifikasi data dapat menyebabkan kebingungan dan keterlambatan dalam proses penerbitan sertifikat. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan integrasi sistem informasi antara BPN dan instansi terkait, sehingga data yang diperlukan dapat diakses dengan cepat dan akurat.

Secara keseluruhan, faktor administratif memiliki pengaruh yang signifikan terhadap proses penerbitan sertifikat tanah di BPN Rembang. Dengan mengidentifikasi dan mengatasi kendala-kendala administratif ini, diharapkan proses penerbitan sertifikat tanah dapat

berlangsung lebih lancar dan efisien, sehingga masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah mereka dengan lebih cepat.⁶⁶

- b. Faktor Sumber Daya: Salah satu tantangan utama yang dihadapi oleh BPN Rembang adalah terbatasnya jumlah sumber daya manusia yang memiliki kompetensi yang memadai. Jumlah petugas yang tersedia sering kali tidak sebanding dengan banyaknya permohonan sertifikat tanah yang diterima. Kondisi ini mengakibatkan beban kerja yang tinggi bagi petugas, yang pada gilirannya dapat menyebabkan keterlambatan dalam proses pelayanan. Selain itu, kurangnya pelatihan dan pengembangan kompetensi bagi petugas juga dapat berdampak negatif terhadap kualitas layanan yang diberikan. Oleh karena itu, peningkatan kapasitas sumber daya manusia melalui program pelatihan dan rekrutmen tenaga kerja yang memadai sangat diperlukan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam proses penerbitan sertifikat tanah.

Selain itu, infrastruktur yang tersedia di BPN Rembang juga berperan penting dalam kelancaran proses penerbitan sertifikat. Fasilitas yang tidak memadai, seperti ruang kerja, peralatan pengukuran tanah, dan perangkat teknologi informasi, dapat menghambat pelaksanaan tugas. Sebagai contoh, keterbatasan alat

⁶⁶ *Ibid*

ukur yang modern dapat memperlambat proses pengukuran tanah, yang merupakan salah satu tahapan krusial dalam penerbitan sertifikat. Oleh karena itu, investasi dalam infrastruktur yang memadai dan modernisasi peralatan sangat penting untuk meningkatkan kinerja BPN Rembang.

Teknologi informasi juga memiliki peranan yang signifikan dalam mendukung proses penerbitan sertifikat tanah. Penggunaan sistem informasi yang terintegrasi dapat membantu dalam pengelolaan data dan mempercepat proses administrasi. Namun, saat ini, BPN Rembang masih menghadapi tantangan dalam penerapan teknologi informasi yang optimal. Keterbatasan dalam sistem informasi yang digunakan dapat menyebabkan kesulitan dalam pengolahan data dan komunikasi antarinstansi. Oleh karena itu, pengembangan dan penerapan sistem informasi yang lebih baik dan terintegrasi sangat diperlukan untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses penerbitan sertifikat tanah.

Dengan meningkatkan kapasitas sumber daya manusia, memperbaiki infrastruktur, dan memanfaatkan teknologi informasi secara optimal, diharapkan proses penerbitan sertifikat tanah dapat berlangsung lebih efisien dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Upaya ini akan berkontribusi pada peningkatan kepuasan

masyarakat serta kepercayaan terhadap layanan yang disediakan oleh BPN.⁶⁷

- c. Faktor Teknis: Teknologi informasi juga memiliki peranan yang signifikan dalam mendukung aspek teknis dalam penerbitan sertifikat tanah. Penggunaan sistem informasi geografis (SIG) dapat membantu dalam pemetaan dan analisis data spasial yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Namun, saat ini, BPN Rembang masih menghadapi tantangan dalam penerapan teknologi informasi yang optimal. Keterbatasan dalam sistem informasi yang ada dapat menyebabkan kesulitan dalam pengolahan data dan pemetaan yang akurat. Oleh karena itu, pengembangan dan penerapan sistem informasi yang lebih baik dan terintegrasi sangat diperlukan untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi dalam proses penerbitan sertifikat tanah.⁶⁸
- d. Faktor Kebijakan: Aspek kebijakan yang berpengaruh dalam konteks ini adalah regulasi terkait penguasaan dan penggunaan tanah. Kebijakan yang mengatur tata ruang, zonasi, dan penggunaan lahan dapat berdampak pada proses penerbitan sertifikat tanah. Sebagai contoh, jika terdapat kebijakan yang ketat mengenai penggunaan lahan di suatu wilayah, hal ini dapat menghambat proses penerbitan sertifikat bagi pemohon yang berkeinginan untuk mengembangkan tanah mereka.

⁶⁷ *Ibid*

⁶⁸ *Ibid*

Oleh karena itu, sangat penting bagi BPN Rembang untuk memahami dan mematuhi kebijakan yang berlaku, serta memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat mengenai dampak kebijakan tersebut terhadap proses penerbitan sertifikat.

Di samping itu, kebijakan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah juga merupakan faktor krusial dalam proses penerbitan sertifikat. Kebijakan yang tidak efektif dalam menangani sengketa tanah dapat mengakibatkan penundaan dalam penerbitan sertifikat bagi pemohon yang terlibat dalam sengketa tersebut. Oleh karena itu, BPN Rembang perlu menjalin kolaborasi dengan instansi terkait untuk mengembangkan kebijakan yang lebih efektif dalam penyelesaian sengketa tanah, sehingga proses penerbitan sertifikat dapat berlangsung dengan lebih lancar.

Kebijakan yang berhubungan dengan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan pertanahan juga sangat penting. Penerapan kebijakan yang mendukung transparansi dalam proses administrasi dan pengambilan keputusan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap BPN. Dengan adanya kebijakan yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan penerbitan sertifikat tanah, masyarakat akan lebih memahami langkah-langkah yang harus

diambil dan dapat mengurangi potensi konflik yang mungkin muncul.⁶⁹

2. Solusi

Berdasarkan tanggapan langsung dari Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, mengenai Solusi dalam Penerbitan sertifikat tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, menjelaskan sebagai berikut:

“Harapan kami adalah untuk mengembangkan sistem penerbitan sertifikat tanah yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel. Kami berkomitmen untuk memastikan bahwa setiap individu dalam masyarakat memiliki akses yang mudah terhadap sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Melalui peningkatan kapasitas layanan dan kerjasama yang baik dengan berbagai pihak, kami optimis dapat mencapai tujuan tersebut.”⁷⁰

- a. **Peningkatan Kapasitas Layanan:** Peningkatan kapasitas layanan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang merupakan langkah strategis yang bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Kapasitas

⁶⁹ Karjunu Dt. Maa, “Transparansi Dan Akuntabilitas Dalam Pelayanan Publik,” *Demokrasi* Vol. VIII, no. No. 1 (2021): hlm. 48.

⁷⁰ Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang (*Karismawan, 48 Tahun*) pada 24 April 2025

layanan yang optimal mencakup berbagai aspek, termasuk sumber daya manusia, infrastruktur, teknologi, dan prosedur operasional. Upaya peningkatan ini sangat penting mengingat tingginya permintaan masyarakat terhadap sertifikat tanah sebagai landasan kepastian hukum kepemilikan lahan.

- b. Penyederhanaan Prosedur: Proses penerbitan sertifikat tanah di Pertanahan Kabupaten Rembang telah mengalami sejumlah inovasi prosedural yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Penyederhanaan prosedur ini dilakukan sebagai respons terhadap kompleksitas birokrasi yang selama ini menjadi tantangan utama dalam pelayanan pertanahan. Transformasi ini berlandaskan pada prinsip-prinsip administrasi modern yang berfokus pada efektivitas, efisiensi, dan akuntabilitas dalam pelayanan publik.

Salah satu langkah awal dalam penyederhanaan ini adalah penerapan sistem administrasi terpadu yang menggantikan model layanan tradisional. Sistem baru ini memungkinkan pemohon untuk menjalani seluruh rangkaian proses, mulai dari pendaftaran hingga penerbitan sertifikat, melalui satu saluran (*single window system*). Alur kerja yang sebelumnya terpisah dalam berbagai unit kini terintegrasi dalam satu sistem koordinasi, sehingga mengurangi tahapan verifikasi yang berulang dan menghindari duplikasi proses yang tidak perlu. Evaluasi internal menunjukkan bahwa

restrukturisasi alur administrasi ini berhasil mengurangi waktu proses hingga 40% dibandingkan dengan sistem yang lama.

Digitalisasi layanan menjadi pilar utama dalam penyederhanaan prosedur di BPN Rembang. Institusi ini telah meluncurkan platform layanan digital yang mencakup sistem pendaftaran online (e-Pendaftaran), verifikasi dokumen secara elektronik, dan pelacakan status permohonan secara real-time. Sistem ini terhubung dengan basis data instansi terkait, seperti Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, untuk melakukan validasi otomatis terhadap data kependudukan. Penggunaan teknologi *geospasial* dalam pengukuran tanah juga meningkatkan akurasi data dan mengurangi ketergantungan pada metode manual yang memakan waktu. Hasil pengukuran digital dapat langsung terintegrasi dengan sistem administrasi pusat, sehingga mempercepat proses penerbitan sertifikat.

Aspek penting lainnya dari penyederhanaan ini adalah standardisasi persyaratan dokumen dan penetapan batas waktu penyelesaian yang jelas. BPN Rembang telah menyusun Standar Operasional Prosedur (SOP) yang terperinci, mencakup:

- 1) Daftar persyaratan dokumen yang seragam untuk semua jenis permohonan,

- 2) Alur kerja yang terstruktur dengan pembagian tanggung jawab yang jelas, dan
- 3) Mekanisme penetapan batas waktu (*time-bound procedure*) dengan target penyelesaian maksimal 30 hari kerja untuk kasus reguler dan 14 hari kerja untuk jalur cepat. Standardisasi ini memberikan kepastian hukum dan transparansi bagi masyarakat dalam mengakses layanan pertanahan.

Dalam konteks kapasitas kelembagaan, BPN Rembang telah membentuk Unit Layanan Terpadu (ULT) yang berfungsi sebagai *front office* dan pusat koordinasi seluruh proses administrasi. Unit ini dilengkapi dengan sistem manajemen keluhan (*complaint handling system*) dan mekanisme pemantauan kinerja internal yang ketat. Penguatan kapasitas sumber daya manusia melalui program pelatihan intensif mengenai prosedur baru dan kompetensi teknis menjadi faktor penting dalam keberhasilan implementasi kebijakan penyederhanaan ini.

- c. Pencegahan Konflik Tanah: Konflik tanah merupakan salah satu permasalahan yang sering muncul dalam pengelolaan sumber daya alam, terutama di negara-negara dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan pertumbuhan ekonomi yang pesat. Konflik ini dapat timbul akibat adanya tumpang tindih kepemilikan, perbedaan interpretasi mengenai batas tanah, serta ketidakpuasan masyarakat

terhadap kebijakan pertanahan yang berlaku. Oleh karena itu, upaya pencegahan konflik tanah sangat penting untuk menciptakan stabilitas sosial dan ekonomi, serta memastikan keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah.

Salah satu pendekatan utama dalam mencegah konflik tanah adalah dengan memperkuat sistem hukum dan regulasi pertanahan. Pemerintah perlu memastikan bahwa undang-undang yang mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah bersifat jelas, transparan, dan mudah diakses oleh masyarakat. Penegakan hukum yang konsisten dan adil juga sangat penting untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih percaya diri dalam mengelola tanah mereka, sehingga potensi sengketa dapat diminimalisir.

Selain itu, pentingnya pemetaan dan pengukuran tanah yang akurat tidak dapat diabaikan. Pemetaan yang baik dapat membantu mengidentifikasi batas-batas tanah secara jelas dan mengurangi kemungkinan terjadinya tumpang tindih kepemilikan. Penggunaan teknologi geospasial, seperti Sistem Informasi Geografis (SIG), dapat meningkatkan akurasi dalam pemetaan dan memberikan informasi yang lebih baik kepada masyarakat mengenai status kepemilikan tanah. Dengan demikian, pemetaan yang akurat

berfungsi sebagai alat pencegahan yang efektif terhadap konflik tanah.

Partisipasi masyarakat dalam proses pengelolaan tanah juga merupakan faktor kunci dalam pencegahan konflik. Melibatkan masyarakat dalam pengambilan keputusan terkait penggunaan dan penguasaan tanah dapat meningkatkan rasa memiliki dan tanggung jawab terhadap tanah tersebut. Forum-forum dialog antara pemangku kepentingan, seperti pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta, perlu dibentuk untuk membahas isu-isu pertanahan secara terbuka. Dengan adanya komunikasi yang baik, potensi konflik dapat diminimalisir, dan solusi yang adil dapat dicapai.

Pendidikan dan penyuluhan mengenai hak-hak atas tanah juga sangat penting dalam pencegahan konflik. Masyarakat perlu diberikan pemahaman yang jelas mengenai hak-hak mereka sebagai pemilik tanah, prosedur penguasaan tanah, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia. Program-program penyuluhan yang melibatkan lembaga swadaya masyarakat (LSM) dan akademisi dapat membantu meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya pengelolaan tanah yang berkelanjutan dan damai.

Akhirnya, penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi dan negosiasi harus menjadi prioritas dalam menangani konflik tanah yang telah terjadi. Pendekatan ini tidak hanya lebih efisien,

tetapi juga dapat memperkuat hubungan antar pihak yang terlibat. Mediasi yang melibatkan pihak ketiga yang netral dapat membantu menemukan solusi yang saling menguntungkan dan mengurangi ketegangan yang ada.

- d. **Evaluasi Kebijakan:** Evaluasi kebijakan adalah suatu proses yang sistematis yang bertujuan untuk menilai sejauh mana efektivitas, efisiensi, dan dampak dari kebijakan yang telah dilaksanakan. Dalam konteks penerbitan sertifikat tanah di Pertanahan Kabupaten Rembang, evaluasi kebijakan memiliki peranan yang sangat penting untuk memastikan bahwa proses administrasi pertanahan berjalan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, serta untuk mengidentifikasi aspek-aspek yang memerlukan perbaikan.

Salah satu komponen utama dalam evaluasi kebijakan penerbitan sertifikat tanah adalah pengukuran kinerja. Kinerja ini dapat diukur melalui indikator-indikator yang relevan, seperti durasi penyelesaian proses penerbitan sertifikat, jumlah sertifikat yang berhasil diterbitkan, serta tingkat kepuasan masyarakat terhadap layanan yang diberikan. Data yang diperoleh dari sistem informasi pertanahan dan survei kepuasan masyarakat dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai efektivitas kebijakan yang diterapkan. Sebagai contoh, jika terdapat penurunan yang signifikan dalam waktu penyelesaian proses penerbitan sertifikat, hal ini

menunjukkan bahwa kebijakan yang diimplementasikan berhasil meningkatkan efisiensi dalam administrasi.⁷¹

Di samping itu, evaluasi kebijakan juga mencakup analisis dampak sosial dan ekonomi dari penerbitan sertifikat tanah. Sertifikat tanah yang diterbitkan tidak hanya berfungsi sebagai bukti kepemilikan, tetapi juga berkontribusi terhadap peningkatan nilai ekonomi tanah dan akses masyarakat terhadap sumber daya. Oleh karena itu, penting untuk menilai sejauh mana kebijakan ini telah memberikan manfaat bagi masyarakat, terutama dalam konteks peningkatan kesejahteraan dan pengurangan konflik pertanahan. Penelitian lapangan dan wawancara dengan pemangku kepentingan dapat digunakan untuk mengumpulkan informasi mengenai dampak kebijakan ini di tingkat masyarakat.

Selanjutnya, evaluasi kebijakan juga harus mempertimbangkan aspek partisipasi masyarakat dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Keterlibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan dan proses administrasi pertanahan dapat meningkatkan legitimasi kebijakan dan mengurangi potensi konflik. Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi sejauh mana BPN Kabupaten Rembang telah melibatkan masyarakat dalam proses ini, serta efektivitas forum-

⁷¹ D. Riant Nugroho, *Evaluasi Kebijakan Publik: Konsep, Teori, Dan Aplikasi*, Edisi 1 (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2022). hlm. 240.

forum dialog yang telah dibentuk. Umpan balik dari masyarakat dapat memberikan wawasan berharga mengenai persepsi mereka terhadap kebijakan yang ada dan area yang perlu diperbaiki.

Evaluasi kebijakan dalam penerbitan sertifikat tanah juga harus mencakup analisis terhadap tantangan dan hambatan yang dihadapi dalam implementasi kebijakan. Identifikasi terhadap kendala-kendala, seperti keterbatasan sumber daya manusia, infrastruktur yang belum memadai, atau resistensi dari pihak tertentu, sangat penting untuk merumuskan rekomendasi perbaikan. Dengan memahami tantangan yang ada, BPN Kabupaten Rembang dapat merancang strategi yang lebih efektif untuk meningkatkan kualitas layanan dan mencapai tujuan kebijakan yang diinginkan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan berbagai pihak, termasuk masyarakat pemohon sertifikat tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan pegawai di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rembang, dapat disimpulkan bahwa proses penerbitan sertifikat tanah pada dasarnya telah berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai efektivitas penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, dapat disimpulkan bahwa:

1. Efektivitas Penerbitan Sertifikat Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang

Bahwa secara umum pelayanannya telah dijalankan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2021 tentang PTSL. Prosedur yang dijalankan mencakup tahapan administratif dan teknis, antara lain proses pendaftaran awal, pengecekan dokumen, kegiatan pengukuran bidang tanah, pemrosesan data, hingga pencetakan dan penerbitan sertifikat tanah sebagai alat bukti hukum kepemilikan.

Efektivitas pelayanan dapat diamati melalui ketercapaian target waktu penyelesaian serta meningkatnya partisipasi masyarakat dalam program-program sertifikasi massal seperti PTSL. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa layanan ini telah memberikan kontribusi nyata terhadap meningkatnya pemahaman hukum masyarakat, serta

memperluas akses mereka terhadap jaminan hak milik yang sah secara hukum.

2. Faktor-faktor Penghambat dan Solusi dalam Penerbitan Sertifikat Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang

Hasil penelitian menunjukkan masih adanya sejumlah hambatan yang cukup berarti. Pertama, tidak semua pemohon telah menyiapkan dokumen yang diperlukan secara lengkap dan benar, sehingga menimbulkan kendala dalam proses administrasi. Kedua, keterbatasan jumlah petugas dan tenaga teknis, terutama dalam hal pengukuran dan validasi data lapangan, menyebabkan waktu pelayanan menjadi lebih lama. Ketiga, sistem kerja belum sepenuhnya menggunakan teknologi berbasis digital yang terintegrasi, sehingga proses verifikasi masih memerlukan waktu tambahan. Keempat, belum meratanya pemahaman masyarakat terhadap alur dan biaya resmi pelayanan menyebabkan munculnya kesalahpahaman dan potensi praktik tidak resmi.

Kendati pihak BPN telah mencoba memperbaiki kualitas layanan melalui digitalisasi sistem dan pembenahan alur kerja, masih terdapat kendala dalam menjangkau masyarakat yang tinggal di daerah pedesaan atau mereka yang belum akrab dengan penggunaan teknologi informasi. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan berbagai pihak, termasuk pegawai BPN dan masyarakat pemohon, diketahui bahwa tingkat kepuasan masyarakat terhadap layanan tersebut cukup

bervariasi. Hal ini sangat dipengaruhi oleh kesiapan internal lembaga serta keterlibatan aktif masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi.

Dengan demikian, efektivitas penerbitan sertifikat tanah di Kabupaten Rembang dapat dikategorikan sebagai cukup baik, tetapi masih perlu dilakukan peningkatan di beberapa aspek krusial. Tolak ukur efektivitas tidak hanya dilihat dari jumlah sertifikat yang diterbitkan, namun juga mencakup kualitas pelayanan, kemudahan akses informasi, serta kepastian hukum yang diterima oleh masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah.

B. Saran

Merujuk pada kesimpulan di atas, penulis menyampaikan sejumlah rekomendasi guna mendorong peningkatan kualitas dan efektivitas pelayanan penerbitan sertifikat tanah di Kantor BPN Kabupaten Rembang

1. Peningkatan Kualitas dan Kuantitas Sumber Daya Manusia (SDM)

Diperlukan peningkatan kapasitas bagi aparatur BPN melalui pelatihan berkala yang mencakup aspek teknis, hukum, dan pelayanan publik. Penguatan kapasitas ini juga harus mencakup penguasaan teknologi digital serta kemampuan komunikasi yang baik, sehingga pelayanan kepada masyarakat menjadi lebih cepat, tepat, dan ramah.

2. Optimalisasi Sistem Digitalisasi Pelayanan

Transformasi digital dalam layanan pertanahan perlu diperluas agar seluruh tahapan proses mulai dari pendaftaran hingga pencetakan sertifikat dapat dipantau secara daring oleh pemohon. Pengembangan sistem pelacakan status permohonan (*online tracking*), pemetaan digital (*e-mapping*), serta penyediaan pusat bantuan digital (*help desk online*) dapat mempercepat waktu pelayanan sekaligus meningkatkan transparansi.

3. Penyuluhan dan Edukasi kepada Masyarakat Secara Berkala

Diperlukan program edukatif yang konsisten, baik melalui forum warga, penyuluhan hukum di desa, maupun kolaborasi dengan tokoh masyarakat dan perangkat desa. Tujuannya adalah untuk memberikan pemahaman menyeluruh mengenai pentingnya legalisasi hak atas tanah, prosedur pengurusan, dan biaya resmi yang dikenakan.

4. Penyederhanaan Tata Laksana Birokrasi

Kantor BPN perlu melakukan peninjauan terhadap prosedur pelayanan yang dianggap terlalu panjang atau kompleks. Penghapusan tahapan yang tidak esensial serta penerapan sistem layanan satu pintu

akan membantu menciptakan alur kerja yang lebih praktis dan mudah dipahami oleh masyarakat.

5. Sinergi Lintas Lembaga Pemerintah

Untuk mempercepat proses penerbitan sertifikat, Kantor BPN perlu memperkuat kerja sama dengan instansi terkait seperti Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, Pemerintah Desa, hingga notaris. Sistem integrasi data antarinstansi akan membantu mempercepat validasi dokumen dan mengurangi risiko duplikasi informasi.

6. Layanan Jemput Bola bagi Wilayah Terpencil

Karena masih banyak masyarakat yang tinggal di wilayah pedesaan yang sulit dijangkau, perlu dilakukan inovasi pelayanan melalui sistem mobile service atau pos pelayanan keliling. Langkah ini akan mempercepat proses pendaftaran serta memberikan keadilan akses layanan kepada seluruh lapisan masyarakat.

7. Evaluasi dan Pengawasan Berkala atas Kinerja Pelayanan

Diperlukan mekanisme evaluasi internal yang terstruktur untuk menilai apakah standar waktu, kualitas pelayanan, dan kepuasan pemohon telah tercapai. Evaluasi ini sebaiknya disertai indikator

kinerja utama (IKU) serta pelibatan unsur masyarakat agar menjadi umpan balik bagi perbaikan kebijakan ke depannya.

Dengan pelaksanaan strategi tersebut secara konsisten dan berkelanjutan, diharapkan layanan penerbitan sertifikat tanah di Kabupaten Rembang dapat mencapai tingkat efektivitas yang optimal, sekaligus mewujudkan asas-asas pelayanan publik yang cepat, mudah, murah, dan akuntabel.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Qs. Al-A'raf Ayat 58

Qs. Al-Isra' Ayat 44

B. Buku

Ali, Zainuddin. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Jakarta, Indonesia: Sinar Grafika, 2020.

Ambarriani, A. Susty. *Manajemen Biaya Dengan Tekanan Strategik*. Jakarta: Salemba, 2001.

Cholid Narbuko, Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Askara, 1999.

Fachrurazi, Kasmanto Rinaladi, Yudiyanto Joko Purnomo, Budi Harto, and Andina Dwijayanti. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Edisi 2021. Jakarta: Cendekia Mulia Mandiri, 2021.

Nasrullah, Achmad Muzammil Alfian. *Maqashid Syariah: Konsep, Sejarah, Dan Metode*. PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2023.

Nasution, Harun. *Islam Ditinjau Dari Berbagai Aspeknya*. Cet. 5. Jakarta, Indonesia: UI Press, 2019.

Nugroho, D. Riant. *Evaluasi Kebijakan Publik: Konsep, Teori, Dan Aplikasi*. Edisi 1. Jakarta: Elex Media Komputindo, 2022.

Sedarmayanti, Syarifudin Hidayat. *Metodologi Penelitian*. Bandung: Mandar Maju, 2002.

Soekanto, Soerjono. *Konflik Sosial & Harapan*. Jakarta, Indonesia: Rajawali Pers (PT RajaGrafindo Persada), 2020.

Steers, Richard M. *Efektivitas Organisasi*. Jakarta, Indonesia: Erlangga, 1985.

C. Perundang-undangan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Pub. L. No. 17 (2020).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2021 tentang Jabatan Fungsional Asisten Penata Kadastral, Pub. L. No. 6 (n.d.).
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/169185/permen-agrariakepala-bpn-no-6-tahun-2021>.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pub. L. No. 24 (1997).

PERMEN ATR/KBPN 21 tahun 2020. “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Pasal Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.” PERMEN ATR BPN No. 21 Tahun 2020, 2021, hlm. 4.

Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. 5 (n.d.). LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG: 17 HLM.

Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. 5 (1960).
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.

D. Karya Ilmiah/Jurnal

Dilapanga, Reynaldi. "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960." *Lex Crimen* VI, no. 5 (2022): hlm. 138. <http://www.nber.org/papers/w16019>.

Adolph, Ralph. *Efektifitas Absensi Finger Print Dan Pemberian Motivasi Terhadap Kinerja Karyawan*, 2025.

Ali, Zainuddin. "Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam." *Al-Ahkam: Jurnal Pemikiran Hukum Islam* 32, no. 2 (2022): 156. 10.21580/ahkam.2022.32.2.234.

Amalo, Vorando Christo. "Soda Molek: Efektifitas Pelayanan Publik Di Kelurahan Naikoten II Kecamatan Kota Raja Kota Kupang." *Jurnal Inovasi Kebijakan* 4, no. 2 (2024): hlm. 19. <https://doi.org/10.37182/jik.v2i4.39>.

Anatami, Darwis. "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 12, no. 1 (2022): hlm. 15.

Bangol, Warda Dewi, Ronny Maramis, and Elko Mamesah. "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Adat (Studi Kasus Di Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan)." *Journal Hukum* 9, no. 1 (2021): hlm. 19.

Beritno, Pratomo. "Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya." *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* 5, no. 1 (2021): hlm. 688.

Boboy, Juwita Tarochi, Budi Santoso, and Irawati. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin." *Notarius* 13, no. 2 (2021): 811. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>.

Erdina, Tias Vela, and Dyah Hariani. "Analisis Efektivitas Organisasi Dalam Program Pelayanan Administrasi Terpadu." *Journal of Public Policy and Management Review* 6, no. 3 (2021): hlm. 55. <http://www.fisip.undip.ac.id>.

Gaho, Festina. "Mekanisme Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli." *Jurnal Panah Hukum* 2, no. 1 (2023): hlm. 57.

Gultom, Deby Novalia, Etika Khairina, and Lubna Salsabila. "Analisis Efisiensi Dan Efektivitas E-Government Dalam Administrasi Publik." *PUBLIKA: Jurnal Ilmu Administrasi Publik* 10, no. 1 (2024): hlm 182. <https://doi.org/10.25299/jiap.2024.16516>.

Harmini, Widyawati, Abdi, and Muh Yusuf. "Efektivitas Pelaksanaan Program Sumbangan Pembinaan Pendidikan (Spp) Gratis Bagi Mahasiswa Kabupaten Pangkep." *Journal Unismuh* 5, no. 2 (2024): hlm. 273. <https://journal.unismuh.ac.id/index.php/kimap/index%0Amengukur>.

Hendramawan, Muhammad Arif. "Efektivitas Media Center Dalam Memberikan Penanganan Keluhan Di Dinas Komunikasi Dan Informatika Kota Surabaya." *Jurnal Kebijakan Dan Manajemen Publik* 4, no. 2 (2021): hlm. 289.

Hutagalung, Sukanti, Arie. "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 54, no. 1 (2024): 57. [10.21143/jhp.vol54.no1.2024](https://doi.org/10.21143/jhp.vol54.no1.2024).

Karjunu Dt. Maa. "Transparansi Dan Akuntabilitas Dalam Pelayanan Publik." *Demokrasi* Vol. VIII, no. No. 1 (2021): hlm. 48.

Margono, Suyud. "Penyelesaian Sengketa Terhadap Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Timur." *Angewandte Chemie International Edition* 6, no. 1 (2021): hlm. 2.

Maros, Hikmah, and Sarah Juniar. "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah." *Paper Knowledge. Toward a Media History of Documents*, 2021, 21. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/72692/pp-no-10-tahun-1961>.

- Monalu, Tiffany J., Tommy F. Sumakul, and Meiske T Sondakh. "Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Jaminan Keamanan." *Lex Privatum* XI, no. 2 (2023): hlm. 7. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/46654>.
- Mustarin, Basyirah. "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Dan Tidak Bersertifikat Tanah" 4, no. 2 (2022): hlm. 7.
- Muzammil, Via Kurniawati, Muzammil Muzammil, Nadya Alfitri, and Vicky F. Sanjaya. "Pengaruh Kualitas Pelayanan Terhadap Kepuasan Konsumen." *Revenue: Lentera Bisnis Manajemen* Vol. 2, no. No. 01 (2024): hlm. 23. <https://doi.org/10.59422/lbm.v2i01.162>.
- Oe, Meita Djohan. "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah." *Pranata Hukum* 10, no. 1 (2021): hlm. 66.
- Raden Vina Iskandya Putri¹, Tsani Aulia Rachman. "Rekontruksi Konseptual Kepemilikan Harta Perspektif Islam." *Peran Kepuasan Nasabah Dalam Memediasi Pengaruh Customer Relationship Marketing Terhadap Loyalitas Nasabah* Vol. 2, no. No. 3 (2023): hlm. 319. <https://bnr.bg/post/101787017/bsp-za-balgaria-e-pod-nomer-1-v-buletinata-za-vota-gerb-s-nomer-2-pp-db-s-nomer-12>.
- Reynaldi A. Dilapanga. "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960." *Lex Crimen* VI, no. 5 (2021): hlm. 135.
- Sahono, Linda. "Implikasi Hukum" XVII, no. 2 (2022): hlm. 93.
- Santoso, Urip. "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Jurnal Mediasi Dan Resolusi Konflik* 8, no. 3 (2022): 235.
- Siregar, Wulandari, and Nur Adhim. "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat Yang Belum Bersertifikat." *Indonesia Law Refonr1 Journal (ILREJ)* 17, no. no.2 (2021): hlm. 15.

Sujastiawan, Ade. "Studi Pelayanan Publik Terhadap Sertifikasi Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa" 5, no. 2 (2021): hlm. 21.

Wowor, Fingli. “Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah.” <i>Lex Privatum</i> 2, no. 2 (2021): 99.

Yonatan Parmahan Sibuea, Harris. “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.” *Negara Hukum* 2, no. 2 (2021): hlm 288.

E. Website

<https://doi.org/10.30589/proceedings.2024.1052>

<https://kab-rembang.atrbpn.go.id/visi-misi>

Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang. “Visi dan Misi.”

[https://kabrembang.atrbpn.go.id/sekilas#:~:text=Kantor%20Pertanahan%20Kabupaten%20Rembang%20berada,Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.](https://kabrembang.atrbpn.go.id/sekilas#:~:text=Kantor%20Pertanahan%20Kabupaten%20Rembang%20berada,Kantor%20Pertanahan%20Kabupaten%20Rembang.)
“Sekilas Kantor.”

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/72692/pp-no-10-tahun-1961>

https://www.gramedia.com/literasi/teori-efektivitas/?srltid=AfmBOoqlAAjI76B0JqdJPCuhO_JctQaQ5ph7h9ZO8qYoHh2iVy0Byoi