

PENERAPAN PRINSIP *GOOD GOVERNMENT* DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA CIREBON

Niosi Nimas Ratu¹, Rahayu Subekti²

Universitas Sebelas Maret

e-mail : niosinimasratu@student.uns.ac.id¹, rahayusubekti0211@staff.uns.ac.id²

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian penerapan *Good Government* pada kinerja Badan Pertanahan Nasional di Kota Cirebon dan berdasarkan PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Untuk mengetahui Hambatan dan Upaya yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan yang dialami oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yaitu dalam menjawab permasalahan digunakan sudut pandang hukum berdasarkan peraturan hukum yang berlaku, yang kemudian dihubungkan dengan kenyataan di lapangan yang berkaitan dengan implementasi *good government* oleh BPN Kota Cirebon. Serta mencari bahan dan informasi yang berhubungan dengan materi penelitian melalui berbagai peraturan perundang-undangan, buku, koran, majalah, karya tulis ilmiah yang berupa makalah, skripsi, dan situs internet yang menyajikan informasi terkait masalah yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kinerja pelayanan publik Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip *Good government*. Hal tersebut dikarenakan terdapat unsur yang belum dilaksanakan oleh BPN Kota Cirebon. Tolak ukur dari penerapan *Good government* yang baik adalah dengan terlaksananya 3 unsur dasar yaitu produktifitas, responsifitas dan akuntabilitas. Namun demikian prinsip responsifitas dan akuntabilitas belum diterapkan dengan sesuai oleh BPN Kota Cirebon karena adanya fenomena dimana seorang warga yang telah mendaftarkan tanahnya sejak 2019 namun hingga 2021 sertifikat tersebut belum dapat diambil. Maka dari itu, BPN Kota Cirebon seharusnya lebih meningkatkan kinerja para pegawainya agar pelayanan public yang berkualitas dan efektif dapat terlaksana dan prinsip-prinsip *good government* dapat diterapkan secara maksimal.

Kata Kunci : *Good Government, Pelayanan Publik, Badan Pertanahan Nasional*

ABSTRACT

This study aims to determine the suitability of the implementation of Good Governance on the performance of the National Land Agency in Cirebon City and based on PP number 24 of 1997 concerning land registration.

This research is a normative juridical research, that is, in answering the problem, a legal point of view is used based on applicable legal regulations, which is then linked to the reality on the ground relating to the implementation of good government by the Cirebon City BPN. As well as looking for materials and information related to research material through various laws and regulations, books, newspapers, magazines, scientific papers in the form of papers, theses, and internet sites that provide information related to the problem being studied.

The results showed that the public service performance of the Cirebon City National Land Agency was not fully in accordance with the principles of good government. This is because there are elements that have not been implemented by the BPN for the city of Cirebon. The benchmark for implementing good government is the implementation of 3 basic elements, namely productivity, responsiveness and accountability. However, the principles of responsiveness and accountability have not been applied properly by the Cirebon City BPN due to a phenomenon where a resident who has registered his land since 2019 but until 2021 the certificate cannot be taken. Therefore, the Cirebon City National Land Agency should further improve the performance of its employees so that quality and effective public services can be implemented and the principles of good government can be applied optimally.

Keywords: *Good Government, Public Service, National Land Agency*

PENDAHULUAN

Modal dasar bagi Rakyat Indonesia yang memiliki kegunaan untuk pembangunan bagi kemajuan bangsa merupakan fungsi dari Tanah yang juga sebagai sumber kekayaan bagi rakyat Indonesia itu sendiri. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu digunakan sebagai jalan umum, jalan tol, jalur kereta api dan untuk pembangunan pertahanan serta kemandirian Nasional. Pemanfaatan Tanah ini diatur dalam UUPA yang memiliki tujuan untuk kemakmuran rakyat Indonesia. (Ismail, 2012)

Badan Pertanahan Nasional merupakan sebuah lembaga yang memiliki tugas untuk menjalankan fungsi pelaksanaan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum bagi masyarakat di Indonesia. Bentuk kepastian hukum yang dimaksud diantaranya dengan adanya Sertifikat Tanah yang diterbitkan sebagai bukti kepemilikan tanah. Badan Pertanahan Nasional juga memiliki prinsip untuk Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam Undang-undang Pokok Agraria dan aspirasi rakyat secara luas. Pembangunan untuk kepentingan pribadi diantaranya adalah untuk kepentingan pembangunan rumah dan perumahan. Baik yang dimanfaatkan untuk pembangunan yang sifatnya pemenuhan kebutuhan publik maupun pribadi. Tanah-tanah yang didayagunakan tersebut pengelolaannya di Indonesia ada pada Badan Pertanahan Nasional (Ardani, 2019, hal. 45-46)

Kepastian atas tanah yang dimiliki merupakan hak bagi setiap warga Negara yang didapatkan dengan cara mendaftarkan tanahnya. Pendaftaran tanah merupakan hak dan kewajiban seluruh warga negara Indonesia. Adanya Kepastian Hukum dapat memajukan perekonomian nasional, sertifikat atas Tanah yang dimiliki setelah melakukan Pendaftaran Tanah mampu dijadikan angunan untuk memperoleh kredit perbankan, juga mampu meningkatkan penerimaan Negara karena adanya penerbitan administrasi peralihan hak yang memungkinkan adanya pemasukan dari bea balik nama dari Pendaftaran Tanah yang dilakukan (Karjoko & Ariandayu, 2019)

Memberikan pelayanan yang baik dengan tujuan terciptanya kesejahteraan bagi masyarakat merupakan kewajiban dari Aparatur pemerintah. Indonesia yang merupakan Negara Agraris seharusnya memiliki pendayaagunaan tanah yang maksimal. Kemanfaatan dari Tanah harus dapat digunakan semaksimal mungkin sehingga kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, yang merupakan objek yang dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat dapat terwujud (Sunindhia & Widiyanti, 2010, hal. 135)

Namun, pada kenyataanya masih banyak masalah yang dihadapi oleh masyarakat terkait dengan sistem pendaftaran tanah. Kinerja Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon masih menghadapi berbagai kendala dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat. Hal ini diakibatkan karena masih kurangnya kinerja pelayanan publik mengenai proses pendaftaran tanah. Untuk mencapai kualitas pelayanan publik yang sesuai dengan *Good Government*, penyelenggaraan pelayanan publik haruslah memiliki standar pelayanan yang sesuai dan transparan kepada publik agar terdapat kepastian bagi para penerima pelayanan dan sesuai dengan prinsip *Good Government*. Oleh karena itu, penulis memfokuskan menganalisis penerapan *good government* dalam pelayanan publik.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dalam penelitian berjudul " **PENERAPAN PRINSIP *GOOD GOVERNMENT* DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA CIREBON**"

PERUMUSAN MASALAH

Adapun perumusan masalah yang diangkat yakni mengenai bagaimana implementasi penerapan *Good Government* dalam kinerja Badan Pertanahan Nasional di Kota Cirebon berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah serta Bagaimana hambatan yang dialami oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon dalam pelayanan pendaftaran tanah?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode yuridis normatif, yaitu dalam menjawab permasalahan digunakan sudut pandang hukum berdasarkan peraturan hukum yang berlaku, yang kemudian dihubungkan dengan kenyataan di lapangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Penelitian ini bersifat preskriptif yaitu penulis memberikan argumentasi untuk menyelesaikan masalah yang telah dirumuskan dan melahirkan preskriptif yang dapat diterapkan terhadap isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan yang digunakan dalam jurnal ini adalah pendekatan perundang-undangan (Statute Approach) dan pendekatan konseptual (Conceptual Approach) yang mana penulis akan menelaah menelaah peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi dan melalui pendekatan konseptual (Conceptual Approach) penulis akan menganalisis kerangka berfikir atau kerangka konseptual yang sesuai dengan penelitian ini. (Marzuki, 2014). Adapun analisis data yang dilakukan dalam penulisan jurnal ini yaitu dengan cara kualitatif, dengan menganalisis melalui data lalu diolah dalam pendapat atau tanggapan dan data-data sekunder yang diperoleh dari pustaka kemudian dianalisis sehingga diperoleh data yang dapat menjawab permasalahan dalam jurnal ini.

PEMBAHASAN

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Good goverment merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh lembaga pemerintah yang dijalankan berdasarkan kepentingan rakyat dan norma yang berlaku untuk mewujudkan cita-cita Negara. (Sadjijono, 2007, hal. 203). Dalam penerapannya untuk mencapai tujuan pemerintahan yang baik, Penyelenggara pemerintahan juga harus selalu berpedoman dari prinsip-prinsip yang ada. Berikut merupakan prinsip-prinsip dari *Good Goverment*, prinsip tersebut diantaranya adalah Partisipasi (*Participation*), Akuntabilitas (*Accountability*), Aturan hukum (*Rule of law*), Transparansi (*Transparency*), Daya tangkap (*Responsiveness*), Berorientasi Konsensus (*consensus Orientation*), Berkeadilan (*Equity*), Efektifitas dan Efisiensi (*Effectivity and Effeciency*), dan Visi Strategis (*Strategic Vision*).

Teori ilmu administrasi negara mengajarkan bahwa pemerintahan negara pada hakikatnya menyelenggarakan dua jenis fungsi utama, yaitu fungsi pengaturan dan fungsi pelayanan. Fungsi pengaturan biasanya dikaitkan dengan hakikat negara modern sebagai suatu negara hukum (legal state), sedangkan fungsi pelayanan dikaitkan dengan hakikat negara sebagai suatu negara kesejahteraan (welfare state). Baik fungsi pengaturan maupun fungsi pelayanan menyangkut semua segi kehidupan dan penghidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, dan pelaksanaannya dipercayakan kepada aparat pemerintah tertentu yang secara fungsional bertanggungjawab atas bidang-bidang tertentu kedua fungsi tersebut (Siagian, 2001, hal. 128-129). Pelayanan publik merupakan kepercayaan publik. Warga negara berharap pelayanan publik dapat melayani dengan kejujuran dan pengelolaan sumber penghasilan secara tepat, dan dapat dipertanggungjawabkan kepada publik. Pelayanan publik yang adil dan dapat dipertanggungjawabkan menghasilkan kepercayaan publik. Dibutuhkan etika pelayanan publik sebagai pilar dan kepercayaan publik sebagai dasar untuk mewujudkan pemerintah yang baik .

Prinsip *Good Governance* diterapkan untuk menciptakan pemerintahan yang baik dan pelayanan publik yang berkualitas. Saat ini, pelayanan publik masih memiliki banyak kekurangan, seperti akses informasi yang minim serta kinerja pelayanan publik yang kurang responsif. Penerapan Prinsip *Good Governance* merupakan salah satu dasar dan usaha pemerintah agar dapat mewujudkan pelayanan publik yang memuaskan dan berkualitas, tidak terkecuali dengan pelayanan publik dalam pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon. Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, ketentuan undang-undang ini menjadi dasar bagi pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Pemerintah memiliki kewajiban untuk memberikan kepastian hukum terhadap tanah yang dimiliki oleh masyarakat ataupun badan usaha. Oleh karena itu, agar kepastian hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia terjamin, Undang-undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah memberikan kewajiban terhadap Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. (Karjoko, Rosidah, & Handayani, 2020).

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menjelaskan bahwa Pendaftaran Tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik serta yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya (Azizah & Subekti, 2020)

Implementasi Penerapan *Good Government* Dalam Kinerja Badan Pertanahan Nasional Di Kota Cirebon Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon berlokasi di Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No.44, Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat. Badan Pertanahan Nasional merupakan Lembaga Pemerintahan Non Kementrian yang bertanggung jawab kepada Presiden. BPN melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tugas pokoknya yaitu membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA, maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, pengawasan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran, pendafataran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah-masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden (Chomzah, 2003).

Tentunya *good government* yang diterapkan dengan baik akan mendukung efektifitas kinerja dan tercapainya visi misi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon itu sendiri. Tolak ukur dari penerapan *Good government* yang baik adalah dengan terlaksananya 3 unsur dasar dari kinerja suatu lembaga Pemerintahan. 3 unsur tersebut adalah produktifitas, responsifitas dan akuntabilitas.

1. Produktifitas

Produktifitas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon dapat dilihat dari beberapa program kerja yang telah disusun. Beberapa program kerja tersebut adalah :

1. Program kerja “Lagu Cinta”

Program kerja Lagu Cinta merupakan singkatan dari Layanan Unggulan Kantor Pertanahan Cirebon Kota. Layanan unggulan (tanpa kuasa) untuk pengecekan, roya dan peningkatan hak yang dapat diselesaikan dalam waktu sebagai berikut :

- a. Pengecekan : 60 menit
- b. Royo dan Pengecekan Hak : 120 menit

2. Program Kerja “Laser”

Program kerja Laser merupakan singkatan dari Layanan Antar Sertifikat dimana BPN kota Cirebon turun langsung melayani layanan antar dan jemput pengambilan sertifikat tanah kepada pemohon. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sejak reformasi telah mengadakan pergantian Nomenklatur dengan menjadi Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional yang memiliki beberapa program pertanahan yang diamanatkan kepada daerah untuk melakukan maksimalisasi pelaksanaannya. Namun dari semua program yang dicanangkan hanya beberapa program pertanahan yang telah dilaksanakan oleh Kantor Agraria dan tata ruang Pertanahan Kota Cirebon. Program pertanahan tersebut yaitu Prona (Proyek Operasi Nasional Agraria) sebuah program percepatan pendaftaran tanah, terutama bagi masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah yang pada tahun 2018 pemerintah mengganti program Prona dengan program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang merupakan sebuah program yang dibuat pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat Indonesia yang belum mendaftarkan tanah miliknya dalam satu wilayah desa atau kelurahan.

Sebagai perwujudan *good government*, program pertanahan merupakan tanggung jawab pemerintah sebagai organisasi yang mempunyai wewenang bidang pertanahan. Bentuk lain tanggung jawab pemerintah dalam bidang pertanahan adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat yang datang langsung ke kantor pertanahan untuk keperluan pengurusan sertifikat hak miliknya (Tumuju, 2019). Misalnya pemerintah (kantor pertanahan) memberikan pelayanan dalam konteks pelayanan di bidang pelaksanaan Program PTSL, mengingat fenomena tersebut menunjukkan bahwa pengurusan sertifikat hak milik oleh masyarakat sebagian besar dilakukan dengan cara mendatangi kantor pertanahan secara langsung dan bukan melalui beberapa program sebagaimana dikemukakan.

2.Responsivitas

Responsivitas merupakan bentuk kepekaan dari pemerintah dalam memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat. Pelayanan publik oleh BPN Kota Cirebon memang telah mengikuti perkembangan teknologi dengan transparansi informasi yang diterapkan melalui media sosial dan website dari BPN Kota Cirebon sendiri, baik melalui akun Instagram, Facebook, twitter, maupun melalui Youtube. Masyarakat dibuat nyaman dengan loket permohonan, ruang tunggu loket dan ruang tunggu untuk pemohon layanan prioritas yang bersih dan rapi. Terdapat juga Duta Layanan yang siap melayani pemohon dan mengarahkan pemohon untuk menyelesaikan kepentingannya di BPN Kota Cirebon.

Meskipun demikian, pada kenyataannya terdapat sebuah fenomena yang menunjukkan bahwa terdapat pelaksanaan kinerja BPN Kota Cirebon memiliki sikap yang kurang responsif terhadap pihak yang mengajukan perizinan pertanahan. Hal tersebut ditandai dengan adanya kasus pada masyarakat yang telah mengajukan pendaftaran sertifikat tanah sejak tahun 2020, namun hingga tahun 2021 sertifikat tanah tersebut belum jadi. Hal tersebut menunjukkan bahwa pihak BPN Kota Cirebon belum memenuhi prinsip memiliki *good government*.

3.Akuntabilitas

BPN Kota Cirebon telah menerapkan penguatan akuntabilitas dengan melibatkan pimpinan dalam kinerjanya. Unit kerja dalam BPN Kota Cirebon telah melibatkan pimpinan secara langsung pada saat penyusunan perencanaan dan saat penyusunan penetapan kinerja. Pimpinan juga telah melaksanakan pemantauan terhadap pencapaian kinerja secara berkala. Pengelolaan akuntabilitas kinerja yang dilakukan oleh BPN Kota Cirebon juga telah terlaksana dengan baik dengan metode sebagai berikut :

1. Unit kerja telah memiliki dokumen perencanaan;
2. Dokumen perencanaan telah berorientasi hasil;
3. Indikator kinerja telah memiliki kriteria yang spesifik, measurable, achievable, and time bound (SMART)
4. Unit kerja telah menyusun laporan kinerja dengan tepat waktu;
5. Pelaporan kinerja telah memberikan informasi tentang kinerja;
6. Unit kerja telah berupaya meningkatkan kapasitas SDM yang menangani akuntabilitas kinerja.

Badan Pertanahan kota Cirebon telah menerapkan *Good Government* dalam kinerjanya dan mendapatkan gelar WBK yaitu Wilayah Bebas Korupsi, dimana kantor pertanahan kota Cirebon dianggap sudah menjalankan kinerja yang bersih dan bebas dari korupsi.

Mengacu pada fenomena masyarakat yang telah mengajukan pendaftaran sertifikat tanah sejak tahun 2020 namun hingga tahun 2021 sertifikat tanah tersebut belum jadi. Hal tersebut menunjukkan bahwa pihak BPN Kota Cirebon memiliki kinerja *good government* yang kurang baik. Terlebih, alasan sertifikat tersebut belum jadi adalah dikarenakan belum diberi tanda tangan oleh pejabat yang berwenang dengan alasan Kepala BPN yang sibuk serta terkendala *work from home* (WFH).

Penerapan prinsip-prinsip *Good Government* oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Cirebon berdasarkan kasus yang terjadi tersebut adalah sebagai berikut:

1. Partisipasi

Dalam hal ini seluruh masyarakat di Kota Cirebon yang sudah cakap hukum diberikan hak dan kebebasan untuk menentukan dan mengajukan pendaftaran tanah ke BPN kota Cirebon tanpa dibeda-bedakan. Pada fenomena masyarakat yang telah mengajukan pendaftaran sertifikat tanah sejak tahun 2020 namun hingga tahun 2021 sertifikat tanah tersebut belum jadi, pada dasarnya masyarakat tersebut telah menunjukkan partisipasinya dengan mengikuti prosedur serta mem-*follow up* perkembangan sertifikat tanah tersebut. Meskipun demikian, pada kenyataannya partisipasi dari masyarakat tersebut masih perlu diimbangi dengan adanya respon atau tanggapan yang baik dari pihak BPN Kota Cirebon agar partisipasi yang sudah disampaikan tidak sekedar menjadi aduan belaka, namun menjadi sebuah hal yang diberikan solusinya.

Pemberian respon atau tanggapan atas aduan masyarakat pada kasus pendaftaran sertifikat tanah sejak tahun 2020 namun hingga tahun 2021 sertifikat tanah tersebut belum jadi, menjadi sebuah cerminan apakah pelayanan yang diberikan oleh pihak BPN Kota Cirebon sudah terlaksana dengan optimal atau belum. Optimalisasi pelayanan publik mengindikasikan jika pemerintah bertanggung jawab kepada masyarakat. Berfungsinya pemerintah mengarah pada pemerintahan yang bertanggung jawab, dan pemerintahan yang bertanggung jawab identik dengan perilaku aparat yang bertanggung jawab. Adanya optimalisasi pada pelayanan publik ini juga menunjukkan dapat menjadi pertimbangan bahwa BPN Kota Cirebon sudah memiliki sistem pemerintahan yang baik atau *good government*.

2. Rule of Law

Prinsip Aturan hukum (*Rule of law*) merupakan salah satu acuan terlaksananya *Good Government*. BPN kota Cirebon dengan giat memastikan bahwa kinerjanya telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Masyarakat Kota Cirebon diarahkan dengan baik dalam proses pendaftaran tanah melalui prosedur yang mudah dan jelas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu yang terdiri dari prosedur pendaftaran tanah secara sistematis dan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik.

Bagi masyarakat Kota Cirebon, prinsip aturan hukum (*rule of law*) mereka ikuti untuk mendapatkan sertifikat hak milik tanah atas nama mereka. Sertifikat hak milik adalah hak turun temurun, bukti kepemilikan atas tanah yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang

atas tanah. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain (Santoso, 2010)

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas yaitu pertama asas "*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua, asas "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya (Sutedi, 2008).

Melalui adanya fenomena masyarakat yang mengajukan sertifikat tanah pada tahun 2020 namun hingga tahun 2021 belum jadi, hal tersebut menunjukkan bahwa adanya masalah dalam penerapan SOP oleh para pegawainya sehingga kinerja BPN Kota Cirebon masih belum memenuhi prinsip *Good government* karena belum mengikuti prinsip kepatuhan hukum atau *rule of law* yang mampu memberikan jaminan hukum atas sertifikat kepemilikan tanah.

3. Transparansi

Penerapan prinsip Transparansi juga telah dilakukan yaitu dengan pemberian informasi secara terbuka melalui website resmi BPN Kota Cirebon serta sosialisasi yang baik oleh BPN Kota Cirebon kepada masyarakat melalui berbagai media sosial seperti Facebook, Youtube, twitter dan web.

Pada dasarnya tujuan dari suatu instansi adalah untuk menciptakan suatu kondisi yang dapat diterima oleh masyarakat. Sehingga adanya transparansi dapat memberikan beberapa manfaat, diantaranya hubungan antara pegawai pemerintah BPN Kota Cirebon dan masyarakat menjadi harmonis, memberikan dasar yang baik bagi pelayanan yang menguntungkan semua pihak, serta masyarakat akan memiliki harapan mengenai bagaimana pelayanan yang diberikan oleh pegawai. Demikian pula sebaliknya.

4. Daya Tangkap

Kemampuan BPN Kota Cirebon pada aspek daya tangkap berkaitan dengan kompetensi yang dimiliki oleh pegawainya. Kompetensi adalah suatu hal yang dikaitkan dengan kemampuan, pengetahuan/wawasan, dan sikap yang dijadikan suatu pedoman dalam melakukan tanggung jawab pekerjaan yang dikerjakan oleh pegawai. Kesuksesan yang didapat pegawai adalah hasil dari peningkatan kompetensi pegawai selama bekerja di sebuah instansi.

Kompetensi juga menjadi karakteristik yang mendasari seseorang berkaitan dengan efektifitas kinerja individu dalam pekerjaannya atau karakteristik dasar individu yang memiliki hubungan kausal atau sebab-akibat dengan kriteria yang dijadikan acuan, efektif atau berkinerja prima atau superior di tempat kerja atau pada situasi tertentu (*A competency is an underlying characteristic of an individual that is causally related to criterion referenced effective and or superior performance in a job or situation*) (Spencer, 2010). Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti didapatkan hasil bahwa daya tanggap petugas pemberi layanan di Badan Pertanahan Nasional kota Cirebon belum terlaksana dengan maksimal. Jika dikaitkan dengan kondisi terdapat masyarakat yang mengajukan permohonan sertifikat hak milik sejak tahun 2020 namun hingga tahun 2021 sertifikat tersebut belum jadi, hal ini menunjukkan bahwa kompetensi yang dimiliki oleh pegawai BPN Kota Cirebon masih belum menerapkan kinerja *good government* dengan maksimal serta memerlukan perbaikan dalam memberikan kualitas terhadap pelayanan yang diberikan kepada masyarakat.

5. Efektifitas dan Efisiensi

Efektifitas dan Efisiensi (*Effectivity and Efficiency*) setiap proses kegiatan dan kelembagaan diarahkan untuk menghasilkan sesuatu yang benar-benar sesuai dengan kebutuhan melalui pemanfaatan yang sebaik-baiknya dengan berbagai sumber yang tersedia. BPN Kota Cirebon dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat sudah menerapkan alur pelayanan yang jelas yaitu mulai dari pengambilan nomor antrian hingga pelayanan oleh petugas yang ramah.

Terkait Standar Operasional Prosedural (SOP), terlihat sudah sesuai tetapi wujud dalam pelaksanaan tugas dengan per tahap pelaksanaan belum sesuai dengan program sasaran, seperti pada unsur sosialisasi belum melibatkan semua masyarakat yang ada yang membutuhkan pembuatan sertifikat. Untuk itu perlu SOP yang dilakukan secara terbuka dalam melibatkan semua yang berkepentingan terutama masyarakat yang ada dengan menggunakan berbagai media informasi, sehingga masyarakat dapat dengan mudah mengakses tata cara mengurus sertifikat tanah.

Selanjutnya, untuk menjamin hak atas tanah yang telah didaftarkan oleh masyarakat maka diterbitkan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.

6. Strategic Vision

Visi Strategis (*Strategic Vision*) memiliki arti bahwa para pemimpin dan masyarakat memiliki perspektif yang luas dan jangka panjang tentang penyelenggaraan pemerintah yang baik dan pembangunan manusia, bersamaan dengan dirasakannya kebutuhan untuk pembangunan tersebut. Dengan visi dan misi yang jelas BPN kota Cirebon telah menerapkan prinsip ini dengan baik.

BPN Kota Cirebon dalam memberikan pelayanan publik menjadi salah satu pelayanan utama yang diberikan kepada masyarakat, melalui Kantor Pertanahan Kota. Untuk meningkatkan

kepuasan masyarakat atas pelayanan tersebut, perbaikan pelayanan terus dilakukan oleh seluruh Kantor Pertanahan. Seperti yang dilakukan di kantor Agraria dan BPN Cirebon. Sebagai kantor yang melayani masyarakat di bidang pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Cirebon terus melakukan pembenahan dalam kegiatan pelayanan publik. Kantor Pertanahan Kota Cirebon diharapkan untuk menjadi Kantor Pertanahan yang menerapkan Zona Integritas.

Lembaga Administrasi Negara memberi definisi bahwa *good government* merupakan suatu proses penyelenggaraan kekuasaan negara dalam melaksanakan penyediaan publik goods and services. Good dalam *good government* menurut mengandung dua pengertian. Pertama, Good memiliki arti sebagai nilai-nilai yang menjunjung tinggi keinginan dan kehendak rakyat serta nilai-nilai yang dapat meningkatkan kemampuan rakyat dalam pencapaian tujuan kemandirian, pembangunan berkelanjutan dan keadilan sosial. Pengertian selanjutnya adalah bahwa good memiliki arti sebagai aspek-aspek fungsional dari pemerintahan yang efektif dan efisien dalam pelaksanaan tugasnya untuk mencapai tujuan. Wujud *good government* menurut LAN adalah penyelenggaraan pemerintahan negara yang solid dan bertanggung jawab serta efisien dan efektif dengan menjaga interaksi yang konstruktif diantara organ-organ negara, sektor swasta dan masyarakat. (Arisaputra, 2013).

Selain menyelenggarakan pemerintahan dan melaksanakan pembangunan, pelayanan publik juga merupakan tugas utama dari pemerintah. Pelayanan publik menjadi hal dasar yang paling penting dalam menggerakkan roda pemerintahan yang mengutamakan kedekatan pemerintahan dengan masyarakat melalui pelayanan. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik menjelaskan bahwa Pelayanan Publik merupakan kegiatan-kegiatan dalam upaya pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara layanan publik. Semakin meningkatnya tuntutan demokratisasi serta pengakuan akan hak asasi manusia membuat yang terciptanya tuntutan terhadap manajemen pelayanan publik yang berkualitas, dengan didasari oleh prinsip *good government* (Rohman, Hanafi, & Hardianto, 2019).

Kualitas pelayanan publik menunjukkan suatu sistem manajemen strategis dan intragetif yang melibatkan semua manajer dan karyawan, serta menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif untuk memperbaiki secara berkesinambungan proses-proses organisasi agar dapat memenuhi dan melebihi kebutuhan, keinginan, dan harapan pelanggan. Di dalam menilai kualitas pelayanan publik dapat dianalisis dengan teori dari Lovelock yang terdiri dari 5 (lima) dimensi. Yang pertama adalah *tangible*, yaitu bukti fisik meliputi sarana prasarana yang dimiliki. Kedua yaitu *reliability*, kemampuan petugas dalam memberikan pelayanan sesuai dengan aturan yang ditetapkan. Ketiga adalah *responsiveness*, yaitu kemampuan petugas dalam memberikan pelayanan secara cepat dan tepat. Keempat adalah *assurance*, yaitu jaminan yang diberikan untuk membuat pelayanan berjalan dengan baik dan lancar dan menimbulkan kepercayaan masyarakat. Kelima adalah *emphaty*, yaitu perhatian yang tulus dari petugas kepada masyarakat.

Hambatan Yang Dialami Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon Dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah dan Solusinya

BPN Kota Cirebon dalam memberikan pelayanan pendaftaran tanah kepada masyarakat memiliki hambatan atau kendala dalam pelaksanaannya. Dimana hambatan tersebut berasal dari beberapa faktor atau kondisi yang terjadi. Antara lain:

1. Menurunnya pemohon sertifikat tanah

Pada masa pandemi Covid-19, pelaksanaan kinerja BPN Kota Cirebon tidak dapat dilaksanakan dengan 100% full team. Hal tersebut dikarenakan kebijakan *work from home* (WFH) yang diterapkan. Terdapat penurunan pemohon sertifikat tanah selama masa pandemi karena COVID-19, yaitu sebagai berikut:

1. Januari 2020 = 684 permohonan
2. Februari 2020 = 704 permohonan
3. Maret 2020 = 681 permohonan
4. April 2020 = 77 permohonan
5. Oktober 2020 = 316 permohonan

2. Lambatnya pengeluaran sertifikat tanah

Pada fenomena masyarakat mengajukan permohonan sertifikat tanah pada tahun 2020 namun belum jadi hingga tahun 2021, menunjukkan bahwa BPN Kota Cirebon memiliki kinerja yang lambat dalam proses pelayanan administrasi publik yang diberikan. Belum *maksimalnya* kinerja BPN Kota Cirebon dalam mewujudkan *good government* tersebut dapat disebabkan karena beberapa hal sebagai berikut:

Kurangnya kecermatan petugas dalam memeriksa berkas (*Responsiveness*), berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis diketahui bahwa kecermatan petugas dalam memeriksa berkas masih rendah, sehingga dalam proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lama sehingga melebihi standar waktu yang telah ditetapkan.

Tidak adanya jaminan syarat dan prosedur pelayanan pembuatan sertifikat tanah (*Assurance*). Sebagaimana diketahui bahwa salah satu aspek yang penghambat pelayanan sertifikat tanah adalah pelayanan yang terlalu berbelit-belit karena banyak prosedural yang harus dilalui, selain itu banyaknya persyaratan yang dibutuhkan membuat pemohon layanan sering mengalami ketidak lengkapan berkas.

Tidak adanya jaminan waktu pelayanan pembuatan sertifikat tanah (*Assurance*) dari hasil penelitian yang dilakukan penulis diketahui bahwa terdapat perbedaan waktu pelayanan yang terjadi di lapangan dengan target waktu yang telah ditetapkan dalam Standar Operasional Pelayanan Hal tersebut mengakibatkan penundaan penerbitan bisa sampai tertunda bertahun-tahun. Permasalahan tersebut dikarenakan kurang jelasnya aturan tentang jangka waktu pelayanan.

Sebagai solusi yang dapat ditawarkan dalam mengatasi hambatan tersebut adalah dengan melakukan upaya sebagai berikut:

1. Meningkatkan pemberian kejelasan persyaratan kepada masyarakat

2. Persyaratan administrasi dalam pelayanan Pertanahan diatur dalam Perkaban No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
3. Menyederhanakan alur pelayanan
4. Prosedur pelayanan sertifikat tanah di BPN Kota Cirebon didasarkan pada PP No 24 Tahun 1997 dan No 3 Tahun 1997 tentang aturan pelaksanaan dibidang pertanahan serta Perkaban No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan Perkaban No 18 tahun 2009. Sebaiknya prosedur pelayanan baik dari segi kejelasan persyaratan administrasi maupun kesederhanaan alur pelayanan sertifikat tanah di Kota Cirebon dibuat dengan baik, jelas dan mudah dipahami oleh masyarakat.
5. Meningkatkan kompetensi pegawai melalui pelatihan-pelatihan yang diadakan Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon maupun dengan mengikuti jenis pelatihan serupa yang diselenggarakan oleh pihak luar.

Melalui solusi yang ditawarkan tersebut, diharapkan kualitas pelayanan publik dari BPN Kota Cirebon dapat meningkat dan menjadi lebih baik. Pelayanan publik adalah kepercayaan publik. Warga negara berharap pelayanan publik dapat melayani dengan kejujuran dan pengelolaan sumber penghasilan secara tepat, dan dapat dipertanggungjawabkan kepada publik. Pelayanan publik yang adil dan dapat dipertanggung-jawabkan menghasilkan kepercayaan publik. Dibutuhkan etika pelayanan publik sebagai pilar dan kepercayaan publik sebagai dasar untuk mewujudkan pemerintah yang baik (Lewis & Gilman, 2005). Dengan demikian, maka adanya pelayanan publik yang baik meunjukkan bahwa kepercayaan publik juga baik, dan baik pula kinerja dari instansi yang terkait atau memenuhi prinsip *good government*.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Implementasi penerapan *Good Government* dalam kinerja Badan Pertanahan Nasional di Kota Cirebon berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat diukur melalui unsur produktifitas, responsifitas dan akuntabilitas. Pada unsur produktifitas dan akuntabilitas, penerapan *Good Government* dalam kinerja Badan Pertanahan Nasional di Kota Cirebon dapat dikatakan masih belum sepenuhnya sesuai dengan Undang-undang nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Berdasarkan penelitian yang dilakukan terdapat kekurangan yaitu pada unsur responsifitas. Pelakasaan kinerja BPN Kota Cirebon masih memiliki sikap yang kurang responsif terhadap pihak yang mengajukan perizinan pertanahan.
2. Terdapat beberapa hambatan yang dialami oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon dalam pelayanan pendaftaran tanah, yaitu menurunnya sertifikat tanah dan lambatnya

pengeluaran sertifikat tanah. Lambatnya pengeluaran sertifikat tanah dan kurangnya kecermatan petugas dalam memeriksa berkas; Tidak adanya jaminan syarat dan prosedur pelayanan pembuatan sertifikat tanah serta tidak adanya jaminan waktu pelayanan pembuatan sertifikat tanah.

Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, dapat dirumuskan saran antara lain:

1. Peningkatan kinerja sumber daya manusia pada BPN Kota Cirebon dengan melakukan pelatihan terpadu guna meningkatkan kualitas dari pegawai BPN Kota Cirebon sehingga tercapai pelaksanaan prinsip *Good Governance* dengan baik.
2. Sebaiknya BPN Kota Cirebon lebih teliti dan memperhatikan prosedur pelayanan baik dari segi kejelasan persyaratan administrasi maupun kesederhanaan alur pelayanan sertifikat tanah, agar masyarakat lebih mengerti prosedur dengan jelas serta mudah memahaminya dan proses pendaftaran sertifikat tanah dapat terlaksana dengan baik sesuai dengan prinsip *Good Government*.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardani, M. N. (2019). "Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap". *Jurnal Gema Keadilan*, 45-46.
- Arisaputra, M. I. (2013). "Penerapan Prinsip-prinsip Good Governance". *Yuridika: Volume 28 No 2*, 189-216.
- Azizah, K. N., & Subekti, R. (2020). "Analisis Tingkat Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali". *Jurnal Discretie, vol.1, No. 2*, 93-101.
- Chomzah, A. A. (2003). *Hukum Pertanahan: Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Handayani, F. A., & Nur, M. I. (2019). "Implementasi Good Governance di Indonesia". *Publica: Jurnal Pemikiran Administrasi Negara*, Vol 11 No. 1, 1-11.
- Ismail, N. (2012). "Arah Politik Hukum Pertanahan Dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat". *Rechtsvinding*, Volume 1, 33.
- Karjoko, L., & Ariandayu, A. (2019). "Implementasi Asas Terjangkau Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sukoharjo Untuk Mempercepat Pensertifikatan Tanah". *Jurnal Repertorium*.
- Lewis, C. J., & Gilman, S. C. (2005). *The Ethics Challenge in Public*. San Fransisco: Jossey Bass.
- Marzuki, P. M. (2014). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Rohman, A., Hanafi, Y. S., & Hardianto, W. T. (2019). "Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan Publik" . *Reformasi Vol 9 no 2*, 160.
- Sadjijono. (2007). *Fungsi Kepolisian dalam Pelaksanaan Good Governance*. LAKSBANG.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Siagian, S. P. (2001). *Kerangka Dasar Ilmu Administrasi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Spencer, A. (2010). *Handbook of Employee Engagement: Perspectives, Issues*., United Kingdom: Edward Elgar Publishing Limited.
- Sunindhia, & Widiyanti, N. (2010). *Pembaruan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran*. In *Pembaruan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran* (p. 135). Jakarta: Bina Aksara.
- Sutedi, A. (2008). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tumuju, S. S. (2019). "Kualitas Pelayanan Pembuatan Sertifikat Hak Milik Di Kantor Pertanahan Manado". *Jurnal Politico, Vol. 8 No. 3*, 1-17.