

**IMPLEMENTASI PELAYANAN TERPADU SECARA ELEKTRONIK YANG
DISELENGGARAKAN OLEH KANTOR BADAN PERTAHANAN
NASIONAL KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA UTARA
(STUDI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA)**

Maysarah

Universitas Dharmawangsa
Email: maysarah@dharmawangsa.ac.id

ABSTRACT

This study seeks to analyze the process of embodiment and electronic/online services at the Ministry of ATR/BPN, as well as data conditions and strategies for preparing land data towards valid electronic/online data services which are needed for legal certainty for land rights owners and for making strategic decisions in National level. In this study, researchers used qualitative research methods. This research is located and has an object at the National Land Agency (BPN) of North Jakarta City Administration, and other agencies involved in connection with this research, the Ministry of Law and Human Rights, for the Heritage Center or the so-called DITJEN AHU and the Regional Development Tax and Ritribution Service Unit (UPPPD). Taman Sari and the Regional Development Tax and Ritribution Service Unit (UPPPD), which is a valid requirement for a request for transfer of rights at the National Land Agency (BPN) of North Jakarta City Administration, while the research period is 1 year. In selecting a qualitative research sample, the data source sample is selected purposively and is snowball sampling. Based on the results and discussion of the Land Data Readiness research towards Electronic/Online Services, it can be concluded as follows: (1) The Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of BPN RI Number 5 of 2017 concerning Electronic Land Information Services has not been implemented in its entirety. The implementation of these regulations is hampered by the content in the regulations that are not yet in line with other regulations governing the same thing. The lack of socialization, communication, and resources related to the implementation of regulations makes many Land Offices tend to have a negative response and are less concerned about the existence of online service programs, although there are also Land Offices that act in harmony with the substance of online services; (2) The readiness of land data for online services has not yet reached 100%. (3) Strategies for implementing and preparing land data for electronic services that can be carried out (4) The implementation of Presidential Regulation Number 95 of 2018 concerning the Electronic-Based Government System (SPBE), is constrained due to the Regional Development Tax and Ritribution Service Unit (UPPPD) of Tamansari District and the Regional Development Tax and Ritribution Service Unit (UPPPS) of Penjaringan District, so that Validation takes a long time, and if there is a request for a reduction in Duties on the acquisition of Land and Building Rights (BPHTB), it is not systematically granted.

Keywords: *Integrated service, Electronic, National Land Agency*

PENDAHULUAN

Jarak antara Medan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara jika lewat jalan lintas Sumatera 1.898.2 km, dapat ditempuh dengan 37 (tiga puluh tujuh) jam, selama 2 (dua) hari 10 (sepuluh) jam dan dapat ditempuh dengan pesawat terbang selama 2 (dua) jam, dari bandara Kualanamo ke Bandara Tangerang, Propinsi Banten ke Kantor Badan

Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, dapat ditempuh dengan jalan darat selama 2 (dua) jam, dan pasti sangat menguras tenaga, pikiran dan keuangan, itupun kalau berkas lengkap, jika berkas tidak lengkap, maka akan terhambat untuk menyelesaikan validasi surat perantar setor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SPS-BHPTB) di 2 (dua) unit pelayanan pajak pembangunan (UPPPD) di Kecamatan Taman Sari dan Kecamatan Penjaringan, dan sudah pasti dalam waktu 5 (lima) tahun saja, sertifikat belum dapat diselesaikan, jika permohonan diajukan sendiri, jika permohonan diajukan oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bisa memakan biaya lebih besar, karena untuk validasi saja, tidak bisa selesai 3 (tiga) hari seperti proses dengan sistem pelayanan terpadu (SiPandu) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara dan pelayanan pengesahaan laporan Wasiat di DITJEN AHU, belum lagi untuk mengurus Pajak Penghasilan Waris (PPH), tidak serta merta jika Waris, lalu Pajak Penghasilan Waris (PPH) harus diajukan dahulu ke Kantor Pajak Pratama Kecamatan Taman Sari dan Kantor Pajak Pratama Kecamatan Penjaringan, dan itu juga tidak dapat selesai dalam 1 (satu) hari, juga menguras tenaga, waktu dan biaya juga pastinya, dapat mengakibatkan terjadinya tumpang tindih sertifikat, penyerobotan tanah/konflik dan pasti ujung akhirnya terjadi penjualan, yang berhubungan dengan mafia tanah, beredar sertifikat kesana kemari, pemalsuan sertifikat, dan lain- lainnya, yang diakibatkan oleh sistem elektronik/online belum terlaksana.

Bukan tidak mungkin jika proses pelayanan secara elektronik/online dapat segera direalisasikan untuk proses permohonan peralihan hak instansi pendukung lainnya juga ikut menyukkseskannya, maka akan dapat meningkatkan perekonomian masyarakat, dengan biaya proses permohonan yang terjangkau, berdasarkan latar belakang masalah ini, masyarakat sangat menginginkan layanan yang serba cepat dengan cara digital, dimana Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi JaKarta Utara, seakan berada diujung jarimu, dengan kalkulasi ekonominya, cepat, tepat, dengan biaya murah, sehingga diharapkan ada gerak dari Bapak Menteri ATR/BPN Sofyan A. Djalil melalui Program Pelayanan Elektronik/Online, untuk menyelesaikan masalah ini, dan ternyata sejak awal tahun 2020 dikeluarkanlah sutau peraturan yang mempermudah masyarakat untuk melakukan berbagai macam proses permohonan peralihan.

Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang (ATR) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (KBPN) Nomor 16 Tahun 2021 merupakan perubahan atas peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Implementasi dengan Nomor 5 tahun 2017 dan Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, yang hadir ditengah masyarakat, yang dapat menyelesaikan masalah dan lebih memberian pelayanan dan kepuasan kepada masyarakat yang lebih efektif dan efisien. Dimasa yang serba canggih dan lebih praktis tidak mau ribet, mengurus sesuatunya mau yang mudah, praktis dengan biaya murah, dimana segala sesuatu dapat diperoleh di gengaman tangan kita sebagai masyarakat, maka dengan Implementasi Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang (ATR) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (KBPN) Nomor 16 Tahun 2021 merupakan perubahan atas peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Implementasi dengan Nomor 5 Tahun 2017 dan Undnag-Undnag Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, sangat tepat Sistem Pelayanan Terpadu (SiPandu) Elektronik/Online Yang Diselenggarakan Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Administrasi Jakarta Utara Kantor.

Diharabkan Sistem Pelayanan Terpadu (SiPandu) Elektronik/Online Yang Diselenggarakan Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Administrasi Jakarta Utara, yang dapat di ikuti oleh seluruh Badan Pertanahan Nasional di Seluruh Indonesia Secara umum, saat sudah elektronik/*online* maka akan sedikit menggunakan kertas (*paperless*), pencarian data mudah karena dilakukan secara elektronik/*online* dengan waktu pelayanan yang lebih cepat dan tepat dikantong masyarakat.

Bapak Menteri ATR/BPN Sofyan A. Djalil melalui Program Pelayanan Elektronik/Online sejak awal tahun 2020, menjawab semua masalah masyarakat dalam hal proses permohonan berbagaimacam peralihan hak, sebagai pelaksana Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik/online (SPBE). Sistem yang saling terintegrasi satu dan lainnya sehingga antar sistem dapat berinteraksi dan menghasilkan data yang saling mendukung proses antar sistem. Data yang dihasilkan dapat dijadikan acuan pengambilan keputusan dalam perencanaan pembangunan dan penyelesaian masalah di daerah. Pada akhir tahun 2025 diharapkan pemerintah sudah berhasil mencapai keterpaduan Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik/online (SPBE) baik di dalam dan antar Instansi Pusat dan Pemerintah Daerah, dan keterhubungan Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik/online (SPBE) antara Instansi Pusat dan Pemerintah, dan sudah sangat sempurna yang telah di selenggarakan Oleh Kantor Badan Pertanahaan Nasional (BPN) kota Administrasi Jakarta Utara melalui program oleh Sistem Pelayanan Terpadu (SiPandu) Elektronik/Online.

Namun peneliti menemukan beberapa kendala didalam penelitian ini, berupa pelayanan validasi Bea Perolehaan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di 2 (dua) Unit Pelayanan yaitu Unit Pelayanan Pajak Pembangunan dan Ritribusi Daerah (UPPPD) Kecamatan Pademangan dan Unit Pelayanan Pajak Pembangunan dan Ritribusi Daerah (UPPPD) Kecamatan Penjaringan, sampai 20 (dua puluh) hari sampai 3 (tiga) bulan hari kerja, bahkan jika pemohon mengajukan kompensasi potongan sebesar 50 (lima puluh) Persen (%), memakan waktu 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun, yang memperlambat system dari proses permohonan balik nama waris secara online di Kantor Badan Pertanahaan Nasional (BPN) kota Administrasi Jakarta Utara, jika terjadi keesalahana perhitungan, maka proses tidak dapat dilanjutkan, jika sudah selesai sertifikatnya, akan tetapi hitungan validasi ternyata salah, maka akan dibebankan kepada wajib pajak (wp) untuk menyelesaikan kurang bayar bea perolehan atas tanah dan bangunan (BPHTB), yang seharusnya melakukan interoperabilitas aplikasi maupun data dengan lembaga seperti Badan Pertanahaan Nasional kota Administrasi Jakarta Utara dan lembaga lainnya, dalam waktu 3 (tiga) hari, yang seharusnya dapat menyelenggarakan program Sistem Pelayanan Terpadu (SiPandu) Elektronik/Online ini dapat lebih efektif dan efisien, sehingga Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik (SPBE) dapat mencapai target, seperti yang diharapkan masyarakat, sehingga hasil akhirnya memberi Pemanfaatan, meliputi pembuatan aplikasi untuk pelayanan yang bersifat G2G, G2B dan G2C (*Government to Government, Government to Business Government to Citizens*) yang terintegrasi dapat tercapai, sehingga tujuan akhir dapat meningkatkan kesejahteraan perekonomian masyarakat, sertifikat yang selesai diproses dapat diproses sebagai modal bisnis dan pembangunan nasional, namun mekanisme perhitungan Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) tidak sesuai dengan Peraturan Gubernur (Pergub) Nomor 60 Tahun 2021 Tentang Insentif Fiskal Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pelaksana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK/07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010.

Proses yang dianjurkan dalam Peraturan Gubernur Nomor 60 Tahun 2021 tersebut lebih bertitik tolak pada permohonan pada hal sudah jelas diatur mengenai potongan administrasi untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPH) terhadap proses permohonan peralihan hak terhadap objek waris, hibah secara wasiat, dan potongan Nol persen (0%) untuk nilai objek hak terhadap objek waris, hibah secara wasiat dan permohonan hak lainnya Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), diberikan 1 (satu) kali seumur hidup untuk 1 (satu) objek, untuk 1 (satu) keturunan yang ber KTP DKI Jakarta sampai wilayah Depok.

Sudah seharusnya persepsi masyarakat terhadap layanan pertanahan sangat memuaskan. Pelayanan pertanahan membutuhkan kepastian hukum dan keterbukaan publik, yang dalam kondisi demikian, perubahan sistem administrasi pertanahan menjadi elektronik adalah sebuah keniscayaan, dibandingkan system pelayanan Elektronik/Online ini belum diberlakukan oleh Badan Pertanahaan Nasional kota Administrasi Jakarta Utara, sangat peneliti merasakan sendiri, sangat menguras waktu pelayanan yang lambat, uang, dan tenaga, dan sangat bertele-tele, tidak mengetahui sudah sampia

mana proses berkas permohonan, apakah sudah lengkap atau tidak lengkap, tidak mengerti harus menghubungi kontak pelayanan kemana, secara manual maupun pelayanan secara website internet, tidak dapat diketahui sama sekali dan menghambat pertumbuhan ekonomi serta Pembangunan Nasional secara merata di Indonesia, bukan saja di wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Administrasi Jakarta Utara.

Sistem Pelayanan Terpadu (SiPANDU) di wilayah Badan Pertanahan Nasional kota Administrasi Jakarta Utara, sebagai pelaksanaan *e-government* untuk menghasilkan tingkat kesiapan pelayanan yang dicapai haruslah memiliki korelasi positif dengan keberhasilan dalam mencapai tahap pengembangan *e-government*. Pengukuran tingkat kesiapan perlu dilakukan pada sektor pemerintahan sebagai aktor utama *e-government* maupun pada masyarakat pengguna sebagai pasar dari *e-government* (Wijaya dan Surendro, 2016). Kesiapan pemerintah dalam mewujudkan *e-government* seperti yang sudah terlaksana Sistem Pelayanan Terpadu (SiPANDU) di wilayah Badan Pertanahan Nasional kota Administrasi Jakarta Utara, mempunyai beberapa persiapan seperti;

1. Adanya kualitas jaringan internet dan ketersediaan listrik yang stabil di beberapa kantor (Mustofa, 2015);
2. Adanya sumber daya yang memadai, karena dalam hal ini aspek sistem dan sumber daya manusia sangat berpengaruh besar, tersedianya operator yang profesional dalam bidangnya agar program terlaksana secara efektif dan efisien (Buchari, 2016);
3. Adanya petugas pelayanan Humas untuk menyebarkan teknologi informasi dan komunikasi, penggunaan dan integrasi data, pelatihan SDM, kebijakan dan peraturan daerah terkait implementasi *e-government*, serta dimensi aplikasi dan layanan (Payong, 2018), melalui system Elektronik/Online yang sesuai dengan standar operasi prosedur pelayanan publik;
4. Adanya Inovasi layanan Inovasi Layanan Sistem Informasi Manajemen dan Pelayanan Perizinan Elektronik (Simppel) di Dinas Penanaman Modal, PTSP dan Tenaga Kerja, Kabupaten Tuban dapat dikatakan belum sepenuhnya siap, indikator ketidaksiapan dapat dilihat dari beberapa indikator meliputi: kualitas layanan, difusi inovasi, literasi komputer dan teknologi, budaya, kurangnya kesadaran, infrastruktur teknis, dan keamanan (Susianawati, 2017).
5. Adanya beberapa petugas Humas di loket pelayanan online yang di sediakan untuk melaksanakan pelayanan secara *Elektronik/online* tetapi sebagian besar belum melaksanakannya. Sehingga masyarakat siap untuk melaksanakan permohonan secara elektronik/Online, sehingga Sistem Pelayanan Terpadu (SiPANDU) di wilayah Badan Pertanahan Nasional kota Administrasi Jakarta Utara, dapat dirasakan ditengah masyarakat (Wahyudiono, 2018).

Penelitian ini berupaya menganalisis proses perwujudan dan pelayanan elektronik/online tersebut di Kementerian ATR/BPN, serta kondisi data dan strategi penyiapan data pertanahan menuju pelayanan elektronik/online data yang valid sangat dibutuhkan untuk kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah dan untuk mengambil keputusan strategis di tingkat nasional.

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif, tujuan dari penelitian ini adalah mengungkap fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berjalan dan menyuguhkan apa adanya. Penelitian kualitatif menafsirkan dan menuturkan data yang bersangkutan dengan situasi yang sedang terjadi, sikap serta pandangan yang terjadi di dalam masyarakat pertentangan antara dua keadaan atau lebih, hubungan antar variable yang timbul, perbedaan antar fakta yang ada serta pengaruhnya terhadap suatu kondisi, dan sebagainya.

Dalam hal ini perlu dikemukakan, mengapa penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif. Pada umumnya alasan menggunakan metode kualitatif karena, permasalahan belum jelas, holistic, kompleks, dinamis dan penuh makna sehingga tidak mungkin data pada situasi sosial tersebut dijaring dengan metode penelitian kuantitatif dengan instrumen seperti test, kuesioner,

pedoman wawancara. Selain itu peneliti bermaksud memahami situasi sosial secara mendalam, menemukan pola, hipotesis dan teori.

Sehingga uraian tahap-tahap penelitian di atas merupakan sebuah dasar bukti nyata tahapan penelitian menuju ke Implementasi Permen ATR/BPN 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan, layanan pengecekan merupakan layanan awal dari kegiatan layanan lainnya seperti peralihan hak dan pembebanan hak dan Permen ATR/BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (KBPN) Nomor 16 Tahun 2021, yang merupakan sebuah kebijakan yang dianalisis mengenai strategi penyiapan data layanan secara elektronik/online di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, Ditjen AHU dan unit pelayanan pajak pembangunan UPPPD) dan ritribusi daerah Tamansari dan unit pelayanan pajak pembangunan dan ritribusi daerah (UPPPD) Kecamatan Penjarinngan, sehingga diharapkan nilai implementasi dapat tercapai dengan penelitian ini

Penelitian ini berlokasi dan berobjek di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, dan Instansi lain yang terlibat sehubungan dengan Penelitian ini Kementerian Hukum dan Ham Bidang Balai Peninggalan atau yang di sebut DITJEN AHU dan Unit Pelayanan Pajak Pembangunan dan Ritribusi Daerah (UPPPD) Taman Sari dan Unit Pelayanan Pajak Pembangunan dan Ritribusi Daerah (UPPPD), yang merupakan syarat sah permohonan peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, Sedangkan waktu penelitian selama 1 tahun.

Penelitian ini lebih menggunakan metode penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif diharapkan mampu menghasilkan uraian yang mendalam tentang ucapan, tulisan, dan atau organisasi tertentu dalam suatu setting konteks tertentu yang dikaji dari sudut pandang yang utuh, komprehensif, dan holistik. Dalam memilih sampel penelitian kualitatif, sample sumber data dipilih secara *purposive* dan bersifat *snowball sampling*. Penentuan sampel sumber data, pada proposal masih bersifat sementara, dan akan berkembang setelah peneliti di lapangan.

Secara umum tujuan penelitian adalah untuk menemukan, mengembangkan, dan membuktikan pengetahuan. Sedangkan secara khusus tujuan penelitian kualitatif adalah untuk menemukan. Menemukan berarti sebelumnya belum pernah ada atau belum diketahui. Dengan metode kualitatif, maka peneliti dapat menemukan pemahaman luas dan mendalam terhadap situasi sosial yang kompleks, memahami interaksi dalam situasi sosial tersebut sehingga dapat ditemukan hipotesis, hubungan yang akhirnya dapat dikembangkan menjadi teori (Sugiyono, 2008:293).

Dalam penelitian ini juga perlu dikemukakan rencana utama mengenai uji keabsahan data yang akan dilakukan meliputi kredibilitas data (validitas internal) Uji kredibilitas dilakukan dengan menganalisis kasus negatif yang muncul didalam penelitian ini. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, diantaranya dengan Penelitian Lapangan (*Field Research*) yang terdiri dari wawancara, observasi, dan studi pustaka. Dalam penelitian kualitatif, teknik analisis data lebih banyak dilakukan bersamaan dengan pengumpulan data. Tahapan dalam penelitian kualitatif adalah tahap memasuki lapangan dengan *grand tour* dan *monitor question*, analisis datanya dengan analisis domain. Tahap kedua adalah menentukan focus, teknik pengumpulan data dengan *monitor question*, analisis data dilakukan dengan analisis taksonomi. Selanjutnya pada tahap selection, pertanyaan yang digunakan adalah pertanyaan structural, analisis data dengan analisis komponensial, yang mana data yang ada disesuaikan dengan wawancara, untuk memperkuat data yang ada, sehingga hasilnya menarik untuk dibaca dan mudah untuk dipahami, dan dapat diterapkan di Instansi yang sama di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Setelah analisis komponensial dilanjutkan analisis tema. (Sugiyono, 2008).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik/Online di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara.

Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (BPN) RI Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik/Online di Badan Pertanahan Nasional di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, yaitu ada beberapa faktor yang akan mempengaruhi Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik/Online di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, yang akan mempengaruhi layanan secara elektronik/online, dapat dilihat yaitu dari;

1. Deskripsi Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara

Kota Administratif Jakarta utara terletak di 1060 20' 00" Bujur Timur dan 060 10' 00" Lintang Selatan dengan luas 142,20 Km². Jakarta Utara membentang dari barat ke timur sepanjang kurang lebih 35 Km, dan menjorok ke darat sejauh 4 – 10 Km. Ketinggian dari permukaan laut antara 0 – 2 meter, dari tempat tertentu ada yang berada di bawah permukaan laut yang sebagian besar terdiri rawa-rawa/empang air payau. Kondisi wilayahnya merupakan daerah pantai dan tempat muara bagi 13 (tiga belas) sungai, sehingga menjadikan Jakarta Utara sebagai daerah rawan banjir. Adapun batas wilayah Kota Administratif Jakarta Utara adalah sebagai berikut.

Sebelah utara : Laut Jawa

Sebelah timur : Jakarta Timur dan Kabupaten Bekasi

Sebelah barat : Kabupaten Tangerang dan Jakarta Barat

Sebelah selatan : Jakarta Barat, Jakarta Pusat dan Jakarta Timur

Kota Administratif Jakarta Utara dibagi dalam 6 kecamatan, 31 kelurahan, 405 RW, dan 4.706 RT. Kecamatan yang dimaksud adalah Penjaringan, Pademangan, Tanjung Priok, Koja, Kelapa Gading, dan Cilincing (Tabel 1). Kecamatan terluas adalah Penjaringan dengan luas sebesar 30,96% dari luas Jakarta Utara.

Tabel 1. Luas Wilayah Kota Administratif Jakarta Utara menurut Kecamatan

No	Kecamatan	Luas Wilayah Menurut Administrasi Pemerintah	
		Luas (Km)	Persentase (%)
1	Penjaringan	45,41	30.96
2	Pademangan	11,92	8.13
3	Tanjung Priok	22,52	15.35
4	Koja	12,25	8.36
5	Kelapa Gading	14,87	10.14
6	Cilincing	39,7	27.07
Total		146.67	100

Sumber: BPS Jakarta Utara dalam Angka, 2021

Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara memiliki 235 orang pegawai, yang terdiri dari 68 orang Pegawai Negeri Sipil (PNS), 70 orang Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) yang dibiayai APBN dan 59 orang yang dibiayai APBD, serta dibantu 38 orang *security* dan *office boy* (Tabel 2). Pegawai tersebut bekerja sama untuk melayani masyarakat, baik kegiatan rutin maupun kegiatan yang merupakan program strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.

Tabel 2. Jumlah Pegawai berdasarkan Status Pegawai di Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara

No	Status Pegawai	Jumlah
1	PNS	68
2	PPNPN APBN	70
3	PPNPN APBD	59
4	Security dan Office Boy	38
Jumlah		235

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara, 2019

Besarnya layanan pertanahan rutin di Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara dapat dilihat di Tabel 3 Jenis layanan terbanyak adalah Pengecekan, Peralihan Hak, Hak Tanggungan, Roya, dan Perubahan Hak atas Tanah. Pengecekan sertipikat merupakan layanan terbanyak di Kota Administratif Jakarta Utara yakni sebanyak 1.159 berkas per bulan. Setelah melalui pengecekan akan mendapatkan hasil apakah data fisik dan data yuridis.

Tabel 3. Jumlah Layanan Pertanahan Rutin Tertinggi di Kota Administratif Jakarta Utara

No.	Jenis Layanan Pertanahan	Jumlah Rata-rata Layanan/Bulan
1	Pengecekan Sertipikat	3.369
2	Peralihan Hak	1.059
3	Hak Tanggungan	795
4	Roya	552
5	Perubahan Hak Atas Tanah	400

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara, 2021

Berdasarkan data yang tertera dari Tabel 1, Tabel 2, Tabel 3, dapat dengan mudah diperoleh dengan Sistem Pelayanan Terpadu (SIPANDU), yang terdapat dan dapat diperoleh dari Statistik pada menu Sistem Pelayanan Terpadu (SIPANDU), sehingga berdasarkan tabel tersebut kita dapat menganalisis bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik/Online, telah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang (ATR) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (KBPN) Nomor 16 Tahun 2017 di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, sehingga semua proses permohonan peralihan hak pemohon dari Masyarakat dapat di selesaikan dalam waktu 3 (tiga) hari sejak surat perintah setor (SPS) penerimaan negara bukan pajak (PNBP) di whatsapp (wa), lalu dibalas whatsapp kembali kepada operator Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara dan pemohon melakukan penyetoran pada bank profesional. Sehingga sistem pelayanan terpadu (SiPANDU) sudah berjalan sesuai yang pemerintah inginkan dan masyarakat impikan, sehingga tidak ada lagi kita mendengar sengketa tanah, yang selalu merugikan kita sebagai masyarakat, prosesnya sampai bertahun-tahun, bahkan berkas dari pemohon karena terlalu lamanya proses sampai berhilang, sehingga pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) suka meminta kembali berkas kepada kita sebagai pemohon, pada hal sejak permohonan awal, semua berkas asli sudah diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga diharapkan dengan Sistem Pelayanan Terpadu (SiPANDU) merupakan program Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, dapat diterapkan di seluruh Badan Pertanahan Nasional (BPN) se-Indonesia.

Implementasi Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang (ATR) Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia (KBPN) Nomor 16 Tahun 2017

Keberhasilan implementasi menurut Mazmanian dan Sabatier (1983), ada tiga kelompok variabel yang memengaruhi keberhasilan implementasi, yakni:

1. Karakteristik dari masalah (*tractability of the problems*);

Yakni karakteristik masalah dalam teori ini terdiri atas tingkat kesulitan teknis dari masalah yang ada, tingkat kemajemukan dari kelompok sasaran, persentase kelompok sasaran terhadap total populasi. Pada poin;

- a. Karakteristik kebijakan terdiri atas kejelasan isi kebijakan, seberapa jauh isi kebijakan memiliki dukungan teoritis, besarnya alokasi sumberdaya finansial terhadap kebijakan tersebut, seberapa besar adanya keterpautan dan dukungan antar berbagai institusi pelaksana, kejelasan dan konsistensi aturan yang ada pada badan pelaksana, tingkat komitmen aparat terhadap tujuan kebijakan, serta seberapa luas akses kelompok-kelompok luar untuk berpartisipasi dalam implementasi kebijakan. Lalu poin;
 - b. Variabel lingkungan terdiri atas kondisi sosial ekonomi masyarakat dan tingkat kemajuan teknologi, dukungan publik terhadap sebuah kebijakan, sikap dari kelompok pemilih (*constituency groups*), tingkat komitmen dan keterampilan dari aparat dan implementor (Subarsono, 2005).
2. Karakteristik kebijakan/undang-undang (*ability of statute to structure implementation*);
 3. Lingkungan (*nonstatutory variables affecting implementation*).

Analisis kebijakan publik merupakan tindak lanjut dari serangkaian kebijakan publik yang dibuat oleh pemerintah. Analisis ini dilakukan untuk memberikan gambaran secara rinci mengenai dampak sukses tidaknya suatu kebijakan yang telah dibuat untuk diimplikasikan di lapangan atau masyarakat. Salah satu esensi kehadiran kebijakan publik (*public policy*) adalah memecahkan masalah yang berkembang di masyarakat secara benar.

Edwards III (1980), menyatakan “*four critical factors or variables in implementing public policy: communication, resourcess, dispositions or attitudes, and bureaucratic structure.*” Berdasarkan ke 3(tiga) faktor tersebut dapat dikatakan bahwa jika hal tersebut tidak terpenuhi maka tujuan dalam Implementasi Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang (ATR) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (KBPN) Nomor 16 Tahun 2017, bisa tidak tercapai. Faktor tersebut harus dilaksanakan secara simultan karena antara satu dengan yang lainnya memiliki hubungan yang erat.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian Kesiapan Data Pertanahan menuju Pelayanan Elektronik/*Online*, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik belum terimplementasi secara keseluruhan. Implementasi peraturan tersebut terhambat oleh isi dalam peraturan yang belum selaras dengan peraturan lain yang mengatur hal yang sama. Minimnya sosialisasi, komunikasi, dan sumberdaya terkait implementasi peraturan membuat banyak Kantor Pertanahan cenderung berimbas pada respon negatif dan kurang peduli terhadap adanya program pelayanan *online*, walaupun ada juga Kantor Pertanahan yang bertindak selaras dengan substansi pelayanan *online*.
2. Kesiapan data pertanahan menuju pelayanan *online* belum mencapai 100%. Rata-rata kelengkapan data digital di lokasi sampel baru mencapai 58,15%, dengan rincian persentase buku tanah digital tekstual (terdapat di KKP) sebesar 99,02%, buku tanah digital raster 12,77%, kualitas data baik (KW 1 dan KW 2) sebesar 71,98%, dan buku tanah digital yang telah valid sebesar 48,84%. Buku tanah yang sudah divalidasi di KKP setelah diperiksa kembali ditemukan kesesuaian rata-rata 75,02%. Kesesuaian informasi tertinggi antara Buku Tanah dengan KKP adalah Nomor Hak, Nomor Surat Ukur, dan Luas Tanah. Kesesuaian

informasi terendah adalah Penunjuk, Tanggal Berakhir Hak untuk Hak Guna Bangunan, dan Asal SK Hak. Akurasi data spasial rata-rata sebesar 89,55%, yang berarti bahwa tumpang tindih bidang yang terdapat di lokasi sampel sebesar 10,45%.

3. Strategi implementasi dan penyiapan data pertanahan menuju pelayanan elektronik yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut: 1) penguatan peraturan aplikasi layanan pertanahan; 2) perubahan pola pikir pegawai; 3) perbaikan kualitas data, 4 optimalisasi kewenangan struktur birokrasi; serta 5) perbaikan data melalui partisipasi masyarakat.
4. Implementasi Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik (SPBE), terkendala diakibatkan karena Unit Pelayanan Pajak Pembangunan dan Retribusi Daerah (UPPPD) Kecamatan Tamansari dan Unit Pelayanan Pajak Pembangunan dan Retribusi Daerah (UPPPS) Kecamatan Penjaringan, sehingga validasi memakan waktu lama, dan apabila terjadi permohonan pengurangan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), tidak secara sistematis diberikan, sehingga keringanan pokok Pajak berdasarkan Peraturan Gubernur langsung diberikan tanpa melalui permohonan, sehingga Pasal 15 Peraturan Gubernur (Pergub) Nomor 60 Tahun 2021, sebagai salah satu pertimbangan indikator berdasarkan kemampuan ekonomi masyarakat di segala elemen masyarakat dapat terpenuhi, karena jika menunggu terjadi permohonan pengurangan, atau penghapusan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka Implementasi Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang (ATR) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (KBPN) Nomor 16 Tahun 2021 merupakan perubahan atas peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga pemanfaatan teknologi komunikasi dan informasi dalam proses pemerintahan (*e-government*) sudah mulai digaungkan pada tahun 2003 melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan *E-Government*, gagal total.

DAFTAR PUSTAKA

- Alateyah, S.A., et al. (2013). *Factors Affecting the Citizen's Intention to Adopt E government in Saudi Arabia*. World Academy of Science, Engineering and Technology. *International Journal of Humanities and Social Sciences*, 7(9).
- Buchari, R.A. (2016). Implementasi *E-Service* pada Organisasi Publik di Bidang Pelayanan Publik di Kelurahan Cibangkong Kecamatan Batununggal Kota Bandung. *Sosiohumaniora*, 18(3), 235-239.
- Geomatika Departemen Teknik Geodesi UGM Yogyakarta (*unpublished material*).
- Hamdi, M. (2014). *Kebijakan Publik: Proses, Analisis dan Partisipasi*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Intruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2003 Tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan *E-Government*.
- Lester, J. P., & Goggin, M. L. (1998). Back to the Future: The Rediscovery of Implementation Studies. *Policy Currents*, 8(3), 1-9.
- Mazmanian, D. A., & Sabatier, P. A. (1983). *Implementation and Public Policy*. University Of Minnesota. Scott, Foresman.
- Mustofa, F.C. (2015). Sejarah Pengembangan SIP di BPN. Program S-3 Ilmu Teknik
- Paulina, Christina (2019). *Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik dan Satu Data Indonesia*. Makalah.
- Payong (2018), Kajian Kesiapan Implementasi *E-Government* Pemerintah Kota Kupang. *Jurnal Hoaq-Teknologi Informasi* 9(2), 885-891.

- Peraturan menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (KBPN) Nomor 16 Tahun 2021, sebagai pelaksana Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017
- Purwanto, E.A., & Sulistyastuti, D.R. (2015). Implementasi Kebijakan Publik: Konsep dan Aplikasinya di Indonesia. Yogyakarta: Penerbit Gava Media.
- Subarsono, A.G. (2005). *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sugiono (2009). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D. Bandung: Alfabeta.
- Susianawati (2017), Analisis Kesiapan Inovasi Layanan Sistem Informasi Manajemen dan Pelayanan Perizinan Elektronik (Simppel) di Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja Kabupaten Tuban. *Publika*, 6(5), 1-7.
- Tjasdirin (2019). Selayang Pandang Pelayanan *Online* di Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum. Makalah.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2016 tentang layanan online Kementerian Hukum Dan Ham DITJEN AHU.
- Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Di tingkat Unit, akan tetapi Pelayanan Pajak Pembangunan dan Ritribusi Daerah (UPPPD). Peraturan Gubernur (Pergub) No.117 Tahun 2019 sebagai Penganti Peraturan Gubernur (Pergub) Nomor 60 Tahun 2021 Tentang Insentif Fiskal Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). sebagai pelaksana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK/07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010.
- Wahyudiono (2018), Kesiapan ASN Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Memberikan Pelayanan Berbasis *Online*. *Komunikasi, Media, dan Informatika*, 7(2), 100-107.
- Wijaya, S.W. & Surendro, K. (2006). Kajian Teoritis Model *E-Government* Readiness Pemerintah Kabupaten/Kotamadya dan Keberhasilan *E-Government*. Seminar Nasional Aplikasi Teknologi Informasi _ SNATI (B25-27). Yogyakarta.
- Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). *Land Administration for Sustainable Development*. Redlands, CA: ESRI Press Academic.
- Winarno, B. (2014). *Kebijakan Publik (Teori, Proses dan Studi Kasus)*. Yogyakarta: CAPS. World Bank (2002). *Electronic Government and Governance: Lessons for Argentina*. Washington, DC. Paper. Diakses dari : <http://documents.worldbank.org/>