

**IMPLEMENTASI PROGRAM *QUICK WINS* DALAM PELAYANAN PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH KARENA JUAL-BELI DI KANTOR PERTANAHAN  
KOTA BANDAR LAMPUNG**

**(Skripsi)**

**Oleh**

**YULIA ARTHA**



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2017**

## **ABSTRACT**

### **THE IMPLEMENTATION OF QUICK WINS PROGRAM IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS FOR SALE AND PURCHASE IN BANDAR LAMPUNG**

**By**

**YULIA ARTHA**

The *Quick Wins* program is an accelerated service program issued by the National Land Agency in 2014 in all provinces in Indonesia including Lampung Province. This program consists of 4 services, namely the Land Rights Transfer for Sale and Purchase, Roya Removal, Change of Rights in the framework of Rights Enhancement, and certificate check. This study focuses on the implementation of the *Quick Wins* Program, especially in the service of land rights transfer for purchase and sale. The purpose of this research is to analyze the implementation of the *Quick Wins* program. The type of this research is descriptive research with qualitative approach and the data collection method was done through interview, documentation, and observation.

Based on the research, it could be concluded that the communication done by the office of Land Agency was less optimum because some people still were not informed about this *Quick Wins* program, if we saw from the resources, the office of land agency has met the requirements of ownership, further, the office of land agency also has performed the disposition or responsibility because of the understanding that *Quick Wins* program is all about the timeliness of service, lastly, the bureaucratic structure has been implemented well as seen from the existing of SOP service and its service procedures.

**Keywords: Policy Implementation, Quick Wins Program, Land Rights Transfer For Purchase and Sale**

## ABSTRAK

### IMPLEMENTASI PROGRAM *QUICK WINS* DALAM PELAYANAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI DI KANTOR PERTAHANAN KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh

**YULIA ARTHA**

Program *Quick Wins* merupakan program pelayanan percepatan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2014 di semua provinsi di Indonesia termasuk Provinsi Lampung. Program ini terdiri dari 4 pelayanan yaitu pelayanan Peralihan Hak atas tanah karena jual-beli, Penghapusan Roya, Perubahan Hak dalam rangka Peningkatan Hak, dan pengecekan sertifikat. Penelitian ini menitikberatkan pada Implementasi Program *Quick Wins* khususnya dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan program *Quick Wins* tersebut. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif dengan menggunakan metode pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi, dan observasi.

Berdasarkan penelitian diketahui bahwa komunikasi yang dilakukan kantor pertanahan belum maksimal karena masih ada beberapa masyarakat yang belum mengetahui program *Quick Wins* ini, dilihat dari sumber daya yang dimiliki kantor pertanahan sudah tercukupi, lalu mengenai disposisi atau tanggung jawab yang dilakukan oleh kantor pertanahan sudah dilakukan karena kantor pertanahan sudah mengetahui tanggung jawab mereka yaitu dalam program *Quick Wins* ini adalah tentang ketepatan waktu pelayanan, selanjutnya untuk struktur birokrasi sudah dilaksanakan dilihat dengan adanya SOP pelayanan dan alur pelayanan yang dimiliki.

**Kata Kunci : Implementasi Kebijakan, Program *Quick Wins*, Peralihan Hak atas Tanah Jual Beli.**

**IMPLEMENTASI PROGRAM *QUICK WINS* DALAM PELAYANAN PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH KARENA JUAL-BELI DI KANTOR PERTANAHAN  
KOTA BANDAR LAMPUNG**

Oleh  
**YULIA ARTHA**

**SKRIPSI**

Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar  
**SARJANA ADMINISTRASI NEGARA**

Pada  
**Jurusan Ilmu Administrasi Negara  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik**



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG**

**2017**

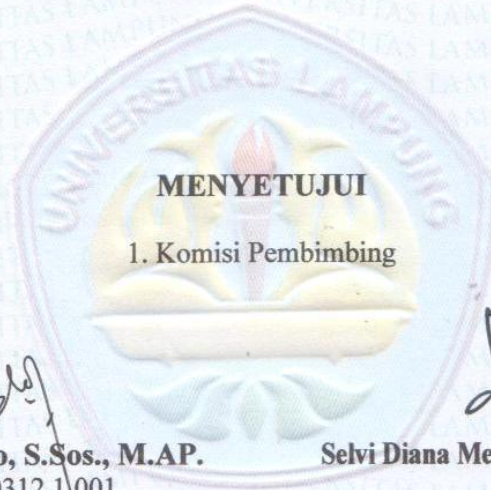
Judul Skripsi : **IMPLEMENTASI PROGRAM *QUICK WINS* DALAM PELAYANAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Yulia Artha**

No. Pokok Mahasiswa : 1316041080

Jurusan : Ilmu Administrasi Negara

Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik



**Eko Budi Sulistio, S.Sos., M.AP.**  
NIP 19780923 200312 1 001

**Selvi Diana Meilinda, S.A.N., M.P.A.**

2. Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Negara

**Dr. Noverman Duadji, M.Si.**  
NIP 19691103 200112 1 002



**MENGESAHKAN**

1. Tim Penguji

Ketua : **Eko Budi Sulistio, S.Sos., M.AP.** 

Sekretaris : **Selvi Diana Meilinda, S.A.N., M.P.A.** 

Penguji Utama : **Dr. Bambang Utoyo S., M.Si.** 

2. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik



**Dr. Syarif Makhya**  
NIP. 19590803 198603 1 003

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **14 Oktober 2017**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, Skripsi/Laporan akhir ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana/Ahli Madya), baik Universitas Lampung maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh dari karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Bandar Lampung, 14 Oktober 2017

Yang membuat pernyataan,



Yulia Artha  
NPM. 1316041080



## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Yulia Artha Maria Magdalena Simanjuntak, lahir di Bandar Lampung 18 Juli 1995. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Pasaoran Simanjuntak dan Ibu Ida Aritonang. Pendidikan formal yang telah ditempuh yakni pendidikan TK Fransiskus pada tahun 2001. Selanjutnya, penulis

telah menempuh pendidikan di SD Bellarminus Bekasi yang diselesaikan pada tahun 2007. Penulis melanjutkan ketingkat selanjutnya yaitu di SMP Bellarminus Bekasi dan diselesaikan pada tahun 2010. Setelah itu, penulis melanjutkan pendidikan di SMA Marsudirini Bekasi yang diselesaikan pada tahun 2013.

Pada tahun 2013 penulis terdaftar sebagai mahasiswi Jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik di Universitas Lampung melalui jalur SBMPTN. Penulis tergabung dalam Himpunan Mahasiswa Administrasi Negara (HIMAGARA) sebagai anggota periode 2013/2014. Pada 18 Januari 2016 Penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Kuripan Dalem Kecamatan Menggala Timur, Kabupaten Tulang Bawang selama 60 hari.



## **MOTTO**

Sesungguhnya waktu akan datang , demikianlah firman Tuhan  
“bahwa pembajak akan tepat menyusul penuai dan penirik buah  
anggur penabuh benih; gunung-gunung akan meniriskan anggur baru  
dan segala kebukitan akan kebanjiran. (Amos 9:13)

**Jangan takut, sebab Tuhan akan menyertai engkau, janganlah  
bimbang sebab aku ini Allahmu; Aku akan memegang engkau dengan  
tangan kanan-Ku yang membawa kemenangan. (Yesaya 41:10)**

Waktu yang tepat buat kita belum tentu tepat menurut Tuhan, tetap  
percaya dan berpengharapan

(Yulia Artha)

## **PERSEMBAHAN**

*Dengan mengucapkan syukur kepada*

*Yesus Kristus kupersembahkan hanya ini kepada:*

*Kedua orang tuaku Bapak Pasaoran Simanjuntak dan Mama Ida Aritonang.*

*Terima Kasih untuk cinta, perhatian, motivasi, dan juga doa yang selama ini  
kalian telah berikan.*

*Kepada Adik-adikku Jonathan dan Stevanie. Terima Kasih sudah menjadi adik-  
adik penghibur dan menjadi penyemangat buatku.*

*Sahabat-sahabat tersayang dan Teman-teman seperjuangan*

*Para Pendidik Tanpa Tanda Jasa yang Ku Hormati*

**ALMAMATER TERCINTA, UNIVERSITAS LAMPUNG**

## SANWACANA

Segala puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah mencurahkan kasih anugerahnya yang tidak pernah habis kepada peneliti sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : **“Implementasi Program *Quick Wins* dalam Pelayanan Peralihan Hak atas Tanah karena Jual-Beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung”**. Penulisan ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada jurusan Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Lampung.

Selama penyusunan skripsi ini penulis menyadari keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki, sehingga penulis membutuhkan bantuan dari berbagai pihak baik keluarga, dosen, maupun teman-teman. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Eko Budi Sulistio, S.Sos., M.A.P, selaku dosen pembimbing utama yang selalu bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran juga nasihat serta saran kepada saya dalam penulisan skripsi ini.
2. Ibu Selvi Diana Meilinda, S.AN.,M.PA selaku dosen pembimbing kedua yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing sayasehingga skripsi ini dapat selesai.

3. Bapak Bambang Utoyo, M.Si, selaku dosen pembahas sekaligus penguji yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang baik kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Syarief Makhya, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung.
5. Bapak Dr. Noverman Duadji, M.Si selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung.
6. Ibu Intan Fitri Meutia, MA., Ph.D selaku sekretaris Jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung.
7. Bapak Simon Sumonjoyo H, S.A.N, M.P.A selaku dosen pembimbing Akademik yang telah bersedia meluangkan waktunya, tenaga, pikiran, pengarahan, saran serta bimbingan kepada penulis.
8. Seluruh dosen Ilmu Administrasi Negara, terimakasih atas segala ilmu yang telah peneliti peroleh selama proses perkuliahan, semoga dapat menjadi bekal yang berharga.
9. Ibu Nur'Ainni sebagai Staff Jurusan Ilmu Administrasi Negara yang selalu sabar dalam memberikan pelayanan dan membantu penulis terkait administrasi yang berkaitan dengan penyusunan skripsi.
10. Segenap Informan penelitian yaitu Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung, staff Pembuat Akta Tanah, serta Pemohon asli dari pelayanan peralihan hak jual beli, yang telah memberikan izin penelitian



serta memberikan informasi dan saran kepada saya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

11. Terimakasih kepada Bapak dan Mama tercinta yang selalu memotivasi dalam keadaan apapun serta selalu memberikan semangat kepada penulis, terimakasih buat kesabarannya dalam mendidiku sehingga kakak bisa jadi seperti sekarang, kalian orang tua terbaik.
12. Kepada Adik-adikku, terimakasih abang Jonathan yang selalu memberi semangat buatku dan ade Stevanie yang selalu menjadi penghiburku, tempat cerita. Kalian mengajarkan banyak hal buatku. Kakak sayang kalian!
13. Terimakasih buat sahabat-sahabat SMP 10 bersaudara, Novy, Mey, Gaby, Jelica, Raras, Oca, Empin, Pue, Meidy yang sudah menemani penulis dari jaman smp hingga sekarang, makasih canda tawa tangis buat nasihatnya dan semangatnya serta doanya. Walaupun kita semua jauh-jauhan tapi kita selalu cari waktu biar ketemu.
14. Terimakasih buat sahabatku ciki kibumbang, Novy, Tere, Opin, Ayu, Della, Metta, Tita, Mey, makasih buat nasehat yang kadang agak nge-gas tapi membuat penulis termotivasi. Jangan susah diajak kumpul yang gengs!!
15. Terimakasih untuk sahabat-sahabat kampusku, Chili yaitu Kesy aka key, sahabatku sekaligus saudara yang kemana-mana selalu bareng selama 4 tahun ini. Bersyukur banget deh ditemuin sama ini anak, udah satu kota, satu kostan, satu jurusan juga, yang banyak banget ngajarin sesuatu positif, yang selalu kasih gue banyak nasehat bahkan marahin gue kalo gue salah,

yang mengerti gue banget, baik buruknya gue lo tau dah haha. Makasih key buat semuanya, bakal kangen banget sama semua kegiatan yang selalu kita lakuin bareng-bareng. Tetep kayak gini terus ya key. Yang kedua Ukis, yang pertama kali kenal selalu ketawa sama logatnya haha. Makasih kis buat semangatnya selama masa perkuliahan gue. Yang ketiga Ghina, makasih ya udah selalu jadi tempat nyender terempuk! Haha gausah diet ya gin. Selanjutnya Defita, makasih sudah menjadi teman dimasa perkuliahan gue selama ini. Tetap jadi defita yang ceplas-ceplos yee wkwk. Selanjutnya Unski terimakasih uns buat masukan-masukannya selama perkuliahan, dan selalu memberikan semangat juga buat gue, dan membantuku selama perkuliahan, maaciw unsss!! Sehabis itu Okkew, makasih sudah jadi teman di perkuliahanku kew, makasih juga buat semangatnya yang selalu diberikan buatku. Makan yang banyak ya kew haha. Lalu yang terakhir septya, makasih sep karena kamu bales chat selalu cepet haha. Tetep gitu ya sep. Semangat kurus sep haha

16. Keluarga Besar Alas Menara Zikri, Ade, Adi, Edo, Fajar, Andan, Anggi, Arinta, Asti, Ayu Krui, Ayu Mira, Ayu Wulandari, Cici, Eci, Desti, Emon, Decil, Deviyona, Dewi Kecil, Dimas, Dinda, Dwi, Nuris, Eka, Ellyza, Elva, Fela, Ghozie, Gibran, Isti, Hafiz, Hendri, Hendro, Karfeb, Kesy, Kaidir, Laras, Lela, Sasa, Hasby, Leo, Meilika, Iqbal, Nanda, Nca, Nita, Oca, Okke, Panji, Pindo, Yoga, Yogi, Galih begal, Ratu, Resqi, Respatih, Revardo, Rico, Rindu, Riska, Mala, Septya, Silvia, Uci, Sintia, Topik, Tiara, Tulva, Uki, Umar, Uun, Vania, Wahyu, Wiza, Wulan, Zulham, Pepah, Ari, Arif, Tongba, Sedy, Defita, Dewi, Fitri, Luse, Hendriko, Jita,

Maya, Meylani, Okta, Pepy, Rahma, Kiana, Ala, Kartika Raihana.  
Terimakasih kebersamaannya selama masa perkuliahan dari maba sampai  
sekarang. Tetap kompak ya!

17. Terimakasih untuk teman-teman PDO Fisip Unila, kakak-kakak PDO serta adik-adik PDO yang penulis kenal yang juga memberikan semangat buat penulis, Terimakasih buat pesekutuannya yang saling menguatkan ini.
18. Terimakasih untuk LOJ (Lion of Judah) terimakasih untuk doa dan kekuatannya yang diberikan untuk penulis, bakal kangen banget sama kalian. Sampai ketemu lagi di waktu yang akan datang. Ku akan selalu inget kalian!
19. Teman-Teman KKN Kuripan Dalem aka baper family, anca, tarin, ardi, bangkit, dan kak Bayu, terimakasih buat pengalaman bareng-barengnya selama 60 hari yang sangat berkesan. Jangan pada sombong ya gengs!
20. Terimakasih ku ucapkan untuk semua pihak yang membantu dalam proses penyusunan skripsi ini tanpa terkecuali, yang dapat ditulis satu persatu, yang memberikan doa dan dukungan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan karya sederhana ini.

Semoga skripsi ini dapat berguna dan memberikan manfaat bagi kita semua dan pihak-pihak lain yang membutuhkan terutama bagi penulis. Saran dan kritik yang bersifat membangun akan selalu diharapkan. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan perlindungan dan mencurahkan berkatnya bagi kita semua.

Bandar Lampung, 14 Oktober 2017

Penulis,

Yulia Artha



## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>iii</b>
<b>I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	7
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Kebijakan Publik .....	9
1. Pengertian Kebijakan Publik .....	9
2. Tahap Kebijakan Publik.....	10
B. Implementasi Kebijakan .....	12
1. Pengertian Implementasi .....	12
2. Model-Model Implementasi .....	14
C. Pelayanan Publik .....	22
1. Pengertian Pelayanan Publik .....	22
2. Prinsip Pelayanan Publik.....	22
D. Program <i>Quick Wins</i> .....	24
E. Hak atas tanah .....	25
1. Pengaturan Hak atas Tanah.....	25
2. Ketentuan-ketentuan dalam Hak atas tanah.....	26
F. Peralihan Hak melalui Jual-Beli .....	27
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	27
2. Sifat Jual Beli Tanah.....	28
3. Objek Pemindahan Hak melalui Jual Beli.....	29
4. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak melalui Jual Beli.....	29
<b>III. METODE PENELITIAN</b>	
A. Tipe dan Jenis Penelitian.....	32
B. Fokus Penelitian .....	32
C. Lokasi Penelitian .....	34
D. Informan Penelitian .....	35

E. Teknik Pengumpulan Data .....	36
F. Analisis Data .....	38
G. Teknik Keabsahan Data .....	40
<b>IV. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN</b>	
A. Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.....	42
1. Gambaran Umum Kota Bandar Lampung .....	42
2. Sejarah Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung.....	45
3. Visi Misi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.....	46
4. Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung .....	47
<b>V. HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Hasil Penelitian .....	52
1. Implementasi Program <i>Quick Wins</i> dalam Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.....	53
a. Komunikasi.....	53
b. Sumber Daya.....	68
c. Disposisi.....	75
d. Struktur Birokrasi.....	77
2. Faktor penghambat implementasi Program <i>Quick Wins</i> dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli.....	79
B. Pembahasan .....	81
1. Implementasi Program <i>Quick Wins</i> dalam Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.....	81
a. Komunikasi.....	81
b. Sumber Daya .....	87
c. Disposisi .....	91
d. Struktur Birokrasi .....	92
2. Faktor penghambat implementasi Program <i>Quick Wins</i> a Faktor Eksternal.....	95
b Faktor Internal .....	96
<b>VI. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran .....	99

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
1. Model Edward III.....	18
2. Televisi dan Media sosial BPN.....	55
3. Aplikasi KKP.....	76
4. SOP Peralihan Hak.....	79

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
1. Tabel Data Peralihan Hak Jual-Beli.....	3
2. Tabel Daftar Informan .....	35
3. Tabel Dokumentasi Penelitian.....	37
4. Tabel Jumlah Penduduk Kota Bandar Lampung.....	44
5. Tabel Data Peralihan Pemohon Asli.....	57



## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu hal yang sangat penting bagi kehidupan makhluk hidup termasuk manusia, tanah diciptakan untuk memenuhi kebutuhan makhluk hidup, sehingga tanah dapat dimiliki oleh individu ataupun kelompok, seperti yang kita ketahui tanah sering dimanfaatkan untuk membuat suatu bangunan yang nantinya digunakan untuk tempat tinggal, kantor, dan lainnya yang berguna untuk memenuhi kelangsungan hidup manusia, tanah yang kita gunakan harus dimanfaatkan dengan baik sehingga tidak merugikan satu dengan yang lainnya.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 disebutkan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, oleh sebab itu pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dalam pasal 2 ayat 1 menjelaskan bahwa “atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi

kekuasaan seluruh rakyat”. Dalam hal ini negara mempunyai hak untuk mengatur hal-hal yang berkenaan dengan kekayaan alam tersebut, jadi untuk meminimalisir pelanggaran pelanggaran yang akan terjadi maka tanah yang sudah kita miliki wajib atau harus didaftarkan sehingga terdapat kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah tersebut.

Hak milik tanah yang dimiliki oleh individu ataupun kelompok dapat secara sengaja dipindahkan atau dialihkan. Seperti dalam pasal 20 ayat 2 UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya jual beli.

Peralihan hak atas tanah adalah pemindahan hak tanah yang dimiliki seseorang kepada orang lain. Beralihnya hak atas tanah bisa disebabkan karena banyak hal bisa karena investasi, ekonomi ataupun sebagainya. Tanah yang akan dialihkan tersebut terjadi jika keduanya sudah sepakat untuk mengalihkan tanah mereka dan dihadiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau sering disebut PPAT, sehingga tidak ada kerugian antar keduanya, tanah yang dialihkan tersebut harus mengikuti prosedur yang ada, karena tanah yang kita miliki dikuasai oleh negara, maka sebagai warga negara yang taat hukum kita harus melaporkan pengalihan tanah tersebut kepada negara, oleh sebab itu ada lembaga yang mengatur soal pertanahan.

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah lembaga untuk mengaturnya persoalan dalam pertanahan. ATR/BPN adalah lembaga yang mengatur pelayanan pertanahan termasuk didalamnya yaitu peralihan hak. Pelayanan peralihan hak yang dilayani oleh kantor pertanahan ada berbagai jenis, salah satunya yaitu peralihan hak atas tanah. Termasuk peralihan hak jual beli di Provinsi Lampung khususnya di Kota Bandar Lampung. Berikut adalah tabel peralihan hak jual beli dikota Bandar Lampung.

**Tabel 1. Tabel Peralihan Hak Jual Beli**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
JANUARI	148	142	331
FEBRUARI	424	482	463
MARET	692	909	587
APRIL	640	534	
MEI	601	392	
JUNI	631	491	
JULI	452	179	
AGUSTUS	596	546	
SEPTEMBER	549	537	
OKTOBER	615	596	
NOVEMBER	610	651	
DESEMBER	938	987	
<b>TOTAL</b>	<b>6896</b>	<b>6446</b>	<b>1381</b>

*Sumber: Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung 2017*

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa adanya masyarakat yang melakukan pelayanan peralihan hak jual beli di Kota Bandar Lampung, dilihat dari tabel tersebut setiap bulan berkas yang masuk untuk peralihan hak atas tanah jual beli ini mengalami kenaikan dan penurunan. Di kantor pertanahan kota Bandar Lampung

adapun masalah mengenai peralihan hak jual beli ini. Menurut staff BPN yaitu Nia, hal yang menjadi masalah dalam pelayanan peralihan hak ini adalah prosedur dalam pengurusan pelayanan peralihan hak ini membutuhkan banyak persyaratan yang harus dipenuhi oleh masyarakat, sehingga terkadang masyarakat yang ingin melakukan pelayanan tersebut banyak yang kurang mengetahui apa saja persyaratan yang mereka butuhkan sehingga jika mereka datang ke kantor pertanahan terkadang ada masyarakat yang belum melengkapi persyaratan yang harus mereka miliki untuk melakukan pengurusan peralihan hak atas tanah sehingga, itulah membuat pelayanan yang mereka lakukan menjadi lebih lama.

Hal lain yang menjadi masalah dalam pelayanan peralihan hak ini adalah dalam mengurus peralihan tersebut pasti membutuhkan alur yang harus dilalui sehingga dapat selesai pelayanannya, yang sering terjadi adalah jika masyarakat melakukan pelayanan peralihan tersebut membutuhkan tanda tangan oleh atasan, namun terkadang atasan yang harusnya menandatangani sedang tidak ada ditempat atau sedang keluar, oleh karena itu maka otomatis masyarakat harus menunggu sampai atasan tersebut datang untuk menandatangani. Oleh karena hal yang sering terjadi tersebut maka masyarakat berpikir dalam mengurus pelayanan yang berhubungan dengan pertanahan pasti rumit, berbeli-belit dan membutuhkan waktu yang sangat lama. Anggapan masyarakat yang berpikir dan mengatakan bahwa dalam melakukan pelayanan tersebut membutuhkan waktu yang lama tersebutlah yang membuat BPN berpikir bagaimana cara mengembalikan kepercayaan masyarakat terhadap BPN, maka ATR/BPN melakukan suatu perubahan dalam birokrasinya atau reformasi

birokrasi yang dimana tujuan dari reformasi birokrasi ini adalah selain untuk merubah anggapan masyarakat dan membuat masyarakat lebih percaya dalam melakukan pelayanan di kantor pertanahan, tujuan lain dari reformasi ini adalah merubah sikap dan perilaku para pelayan publik tersebut dalam melakukan pelayanan sehingga para pelayan publik tersebut menjadi lebih disiplin dari sebelumnya.

Maka dari itu ATR/BPN membuat suatu program dimana program tersebut dapat mengukur ketepatan waktu dalam pelayanan pertanahan, program tersebut dinamakan program *Quick Wins* yang didalamnya terdapat empat pelayanan pengecekan sertifikat, peralihan hak atas tanah jual beli, perubahan hak dalam rangka peningkatan hak, dan penghapusan roya. Dari empat pelayanan tersebut, peneliti mencoba memfokuskan pada pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli, peneliti memilih pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli karena dalam pelayanan ini persyaratan yang dibutuhkan lebih banyak daripada tiga pelayanan lainnya yang terdapat dalam program. Selain itu, peneliti memilih pelayanan ini karena pemangkasan waktu yang terlihat cukup signifikan yaitu dari yang sebelumnya 7 hari dalam penyelesaiannya menjadi 5 hari saja bahkan bisa sampai 3 hari saja.

Program *Quick Wins* ini adalah pengerucutan dari program *one stop service* yang pelayanan didalamnya dapat diselesaikan dengan waktu yang lebih cepat dari yang ditentukan. Program ini sudah berlaku dan ditetapkan oleh Bapak Hendarman Supandji selaku Menteri Agraria era 2009-2014 yang dituangkan dalam Surat Keputusan kepala BPN No37/Kep-3.41/II/2014 2014. Program ini dilakukan di semua provinsi di Indonesia, termasuk provinsi lampung. di provinsi lampung sendiri

program ini telah dilaksanakan di 2 kota yaitu di kota Bandar Lampung dan di kota Metro.

Untuk menunjang keberhasilan program ini maka diperlukan sarana dan prasarana yang ada agar tujuan dari program ini dapat terlaksana dengan baik. Oleh sebab itu dalam program *Quick Wins* ini dalam hal pengurusan berkas sudah menggunakan komputerisasi, sehingga pelayanannya menjadi lebih cepat dan dapat mempersingkat waktu yang ada. Menurut pegawai BPN Hal yang sering terjadi dan tidak dapat diprediksi adalah masalah jaringan, terkadang jaringan yang ada mengalami gangguan karena semua diakses oleh komputerisasi maka masalah jaringan adalah hal yang sering ditemui dalam pengurusan berkas dalam pelayanan. Lalu masalah yang ada lainnya adalah dalam pengurusan pelayanan dipertanahan yaitu jika dalam melakukan pelayanan tersebut terdapat kewajiban masyarakat yang harus membayar ke bank terlebih dahulu dan setelah itu maka dapat dilanjutkan atau bisa diproses berkasnya, pembayaran yang harus dilakukan ke bank tersebut hanya diberikan waktu 3 hari, jika melebihi waktu tersebut maka pemohon harus mengurus ulang kembali dan membutuhkan waktu yang lebih lama tentunya.

Implementasi sangat penting dalam proses kebijakan yang ada, dengan adanya implementasi tersebut maka kita dapat melihat tujuan dan sasaran kebijakan yang telah ditetapkan sesuai atau tidaknya dengan tujuan program tersebut. Seperti menurut Gordon dalam Pasolong (2011:58) mengatakan yang bahwa implementasi berkenaan dengan berbagai kegiatan yang diarahkan pada realisasi program. Seperti Program *Quick Wins* yang dibuat pemerintah ini adalah salah satu langkah yang baik

yang dibuat pemerintah agar membuat para pelayan publik lebih disiplin. Dalam konteks kebijakan publik, implementasi merupakan hal penting dalam proses kebijakan publik karena suatu kebijakan yang sudah dibuat kalau tidak dilaksanakan maka tidak akan berdampak bagi masyarakat. Untuk membuat implementasi yang baik maka harus ada hal-hal yang diperhatikan didalamnya sehingga implementasi tersebut dikatakan berhasil atau tidak.

Ada indikator-indikator yang dapat menentukan bahwa kebijakan tersebut sudah dilaksanakan dan apakah masalah yang ada sebelumnya dapat terselesaikan dengan adanya program tersebut, pada tahap implementasi ini menentukan apakah kebijakan yang dilaksanakan sesuai dengan yang ada di lapangannya. Sehingga implementasi menjadi hal yang menarik untuk diteliti. Maka dari itu berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan diatas maka peneliti tertarik untuk mengambil judul **“Implementasi Program *Quick Wins* dalam Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual-beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung”**.

## **B.Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Implementasi Program *Quick Wins* dalam Pelayanan Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?
2. Apa faktor penghambat dalam Implementasi Program *Quick Wins* dalam Pelayanan Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis bagaimana Implementasi Program *Quick Wins* dalam Pelayanan Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.
2. Untuk menjelaskan faktor penghambat dalam Implementasi Program *Quick Wins* dalam Pelayanan Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis, penelitian ini dapat memberikan tambahan penelitian tentang ilmu administrasi negara, khususnya yang berkaitan dengan implementasi kebijakan, khususnya dalam kebijakan publik mengenai Implementasi Program *Quick Wins* dalam pelayanan Peralihan Hak atas Tanah karena Jual-Beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.
2. Dilihat dari konteks kepentingan praktis, penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi pihak yang terkait dalam Implementasi Program *Quick Wins* dalam Pelayanan Peralihan Hak atas Tanah karena Jual-Beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.



## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Kebijakan Publik

#### 1. Pengertian Kebijakan Publik

Kebijakan merupakan suatu hasil analisis yang mendalam terhadap berbagai alternatif yang bertujuan kepada keputusan tentang alternatif terbaik. Banyak ahli-ahli yang mengemukakan tentang pengertian kebijakan publik. Menurut Eysteone dalam Wahab (2012:11) mengemukakan bahwa kebijakan publik ialah *“the relationship of governemental unit to its environment”* arti dari pengertian tersebut adalah antar hubungan yang berlangsung diantara unit atau satuan pemerintahan dengan lingkungan.

Demikian pula definisi yang dikemukakan oleh Dye dalam Pasolong (2011: 39) mengemukakan bahwa kebijakan publik adalah “apapun yang dipilih pemerintah untuk dilakukan atau tidak dilakukan”. Dye mengatakan bahwa bila pemerintah memilih untuk melakukan sesuatu maka harus ada tujuannya (objektifnya) dan kebijakan publik itu meliputi semua tindakan pemerintah, Jadi bukan semata-mata merupakan pernyataan keinginan pemerintah atau pejabat pemerintah saja. Menurut

Nasucha dalam Pasolong (2011 : 39) mengatakan bahwa kebijakan publik adalah kewenangan pemerintah dalam pembuatan suatu kebijakan yang digunakan kedalam perangkat peraturan hukum. Kebijakan tersebut bertujuan untuk menyerap dinamika sosial dalam masyarakat, yang akan dijadikan acuan perumusan kebijakan agar tercipta hubungan sosial yang harmonis.

Dari pengertian kebijakan publik yang telah dikemukakan oleh para ahli di atas maka peneliti menarik kesimpulan bahwa pengertian dari kebijakan publik adalah suatu tindakan yang dipilih pemerintah untuk menyelesaikan masalah yang ada dan bertujuan untuk kepentingan publik.

## **2. Tahap Kebijakan Publik**

Menurut Dunn (2000:2), proses kebijakan publik adalah serangkaian aktivitas intelektual yang dilakukan dalam proses kegiatan yang pada dasarnya bersifat politis. Aktivitas politis tersebut divisualisasikan sebagai serangkaian tahap yang saling tergantung yang diatur menurut urutan waktu. Dunn membagi proses kebijakan publik menjadi lima tahapan yaitu :

### **a. Tahap Penyusunan Agenda**

Para pejabat yang dipilih dan diangkat menermpatkan masalah pada agenda publik. Sebelumnya masalah ini berkompetisi terlebih dahulu untuk dapat masuk ke dalam agenda kebijakan.

b. Tahap Formulasi Kebijakan

Masalah yang masuk ke agenda kebijakan kemudian dibahas oleh para pembuat kebijakan. Masalah-masalah itu di definisikan untuk kemudian dicari pemecahan masalah terbaik.

c. Tahap Adopsi Kebijakan

Dari sekian banyak alternatif yang ditawarkan oleh para perumus kebijakan, pada akhirnya salah satu dari alternatif kebijakan tersebut diadopsi dengan dukungan dari mayoritas legislatif, konsesus antara direktur lembaga atau keputusan pengadilan.

d. Tahap Implementasi Kebijakan

Suatu program kebijakan akan menjadi catatan-catatan elit, jika program tersebut tidak diimplementasikan. Oleh karena itu, program kebijakan yang telah diambil sebagai alternatif pemecahan harus diimplementasikan, yakni dilaksanakan oleh badan-badan administrasi di tingkat bawah.

e. Tahap Evaluasi Kebijakan

Pada tahap ini kebijakan yang telah dijalankan akan dinilai atau dievaluasi untuk melihat sejauh mana kebijakan yang dibuat telah memecahkan masalah. Kebijakan publik pada dasarnya dibuat untuk meraih dampak yang diinginkan. Oleh karena itu, ditentukan ukuran-ukuran yang menjadi dasar untuk menilai apakah kebijakan publik telah mencapai dampak yang diinginkan.

Dari kelima tahapan kebijakan publik diatas, yang menjadi fokus dalam peneleitian ini adalah pada tahap implementasi, karena dalam penelitian ini peneliti ingin

melihat dan menganalisis bagaimana pelaksanaan program *Quick Wins* dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli di kantor pertanahan Kota Bandar Lampung.

## **B. Implementasi Kebijakan**

### **1. Pengertian Implementasi**

Implementasi merupakan langkah yang sangat penting dalam proses kebijakan. Banyak kebijakan yang baik yang mampu dibuat oleh pemerintah, tetapi kemudian tidak mempunyai pengaruh apa-apa dalam kehidupan negara tersebut karena tidak dilaksanakan. Dalam studi kebijakan publik, dikatakan bahwa implementasi bukanlah sekedar berhubungan dengan mekanisme penjabaran keputusan-keputusan politik kedalam prosedur-prosedur rutin melalui saluran birokrasi, melainkan lebih dari itu implementasi menyangkut masalah konflik, keputusan dan siapa yang memperoleh apa dari suatu kebijakan, oleh karena itu tidaklah terlalu salah jika dikatakan bahwa implementasi kebijakan merupakan aspek sangat penting dalam keseluruhan proses kebijakan.

Menurut Van Meter dan Van Horn dalam Suaib (2016: 81) merumuskan mengenai proses implementasi sebagai "*those actions by public or private individuals (or groups) that are directed at the achievement of objectives set forth in prior policy decisions*". Makna perumusan diatas adalah bahwa implementasi mengandung pengertian tindakan yang dilakukan individu atau pejabat maupun swasta yang mengarah pada tujuan yang sama. Menurut Gordon dalam Pasolong (2011:58) mengatakan bahwa implementasi berkenaan dengan berbagai kegiatan yang

diarahkan pada realisasi program. Dalam hal ini administrator mengatur cara untuk mengorganisir, menginterpretasikan dan menerapkan kebijakan yang telah diseleksi. Mengorganisir berarti mengatur sumber daya, unit-unit dan metode-metode untuk melaksanakan program. Melakukan interpretasi berkenaan dengan mendefinisikan istilah-istilah program ke dalam rencana-rencana dan petunjuk-petunjuk yang dapat diterima. Menerapkan berarti menggunakan instrumen-instrumen, mengerjakan atau memberikan pelayanan rutin, melakukan pembayaran-pembayaran.

Menurut Jones dalam Suaib (2016:82) mengemukakan pengertian implementasi adalah “*getting a job done*” dan “*doing a*”. tetapi dibalik kesederhanaan rumusan yang demikian berarti bahwa implementasi kebijakan merupakan suatu proses kebijakan yang dapat dilakukan dengan mudah. Namun, pelaksanaannya menuntut adanya syarat yang antara lain adanya orang atau pelaksana, uang dan kemampuan organisasi atau yang sering disebut *resources*. Lalu Jones juga merumuskan batasan implementasi sebagai proses penerimaan sumber daya tambahan, sehingga dapat mempertimbangkan apa yang harus dilakukan.

Dengan kata lain, implementasi merupakan tahap realisasi tujuan-tujuan program. Yang harus diperhatikan adalah persiapan implementasi, yaitu memikirkan dan menghitung secara matang berbagai kemungkinan keberhasilan dan kegagalan, termasuk hambatan atau peluang-peluang yang ada dan kemampuan organisasi yang disertai tugas melaksanakan program.

Dari pengertian implementasi menurut para ahli diatas, maka peneliti mengambil kesimpulan bahwa implementasi merupakan pelaksanaan yang menjadi tujuan dari kebijakan yang telah dibuat oleh pemerintah, dalam implementasi juga dapat dilihat apakah tujuan dan sasaran awalnya sama dengan yang terjadi dilapangan sesudah dilaksanakan kebijakan tersebut.

## **2. Model-model Implementasi**

Menurut Waldo dalam Suaib (2016:86) menyatakan bahwa model adalah saran untuk mengurangi semua konsepsi tentang sifat, realitas, atau universal, yang berfungsi untuk menyederhanakan pemahaman terhadap sesuatu atau menggunakan analogi, dimana pengkonsepsian sesuatu yang belum diketahui didasarkan pada sesuatu yang sudah diketahui, serta dengan menggunakan metafora untuk memperoleh kejelasan tentang suatu fenomena. Model-model implementasi ada yang bersifat asbtrak, adapula yang bersifat lebih operasional. Berikut adalah beberapa macam model-model kebijakan publik :

### **a. Model George C.Edward III (1980)**

George C.Edward III dalam Winarno (2016:155), mengemukakan 4 variabel yang mempengaruhi implementasi kebijakan yakni :

#### **1. Komunikasi**

Keberhasilan implementasi kebijakan mensyaratkan agar implementator mengetahui apa yang harus dilakukan. Apa yang menjadi tujuan dan sasaran kebijakan harus ditransmisikan kepada kelompok sasaran sehingga akan mengurangi distorsi

implementasi. Apabila tujuan dan sasaran suatu kebijakan tidak jelas atau bahkan tidak diketahui sama sekali oleh kelompok sasaran, maka kemungkinan akan terjadi perubahandari kelompok sasaran. Komunikasi sangat menentukan keberhasilan pencapaian tujuan dari implementasi kebijakan publik. Dalam komunikasi ada 3 hal penting agar hal tersebut berjalan dengan baik yaitu :

a. Tranmisi

Penyaluran komunikasi yang baik akan dapat menghasilkan suatu implementasi yang baik pula. Seringkali yang terjadi dalam penyaluran komunikasi adalah adanya salah pengertian, hal tersebut disebabkan karena komunikasi telah melalui beberapa tingkatan komunikasi, sehingga apa yang diharapkan terdistorsi ditengah jalan.

b. Kejelasan

Komunikasi yang diterima oleh para pelaksana kebijakan (*street- level-bureuacrats*) haruslah jelas dan tidak membingungkan (tidak ambigu).Kejelasan pesan kebijakan tidak selalu menghalangi implementasi, pada tataran tertentu, para pelaksana membutuhkan fleksibilitas dalam melaksanakan kebijakan. Tetapi pada tataran yang lain hal tersebut justru akan menyelewengkan tujuan yang hendak dicapai oleh kebijakan yang telah ditetapkan.

c.Konsisten

Perintah yang diberikan dalam pelaksanaan komunikasi haruslah konsisten dan jelas (untuk diterapkan atau dijalankan).Karena jika perintah yang diberikan sering berubah-ubah, maka dapat menimbulkan kebingungan bagi pelaksana di lapangan.

## 2. Sumberdaya

Walaupun isi kebijakan sudah dikomunikasikan secara jelas dan konsisten, tetapi apabila implementor kekurangan sumberdaya untuk melaksanakan, implementasi tidak akan berjalan efektif. Sumberdaya tersebut dapat berwujud sumber daya manusia, yakni kompetensi implementor, dan sumber daya finansial. Sumberdaya adalah faktor penting untuk implementasi kebijakan agar efektif. Tanpa sumberdaya, kebijakan hanya tinggal dikertas menjadi dokumen. Edward dalam Agustino (2012:152) menyatakan bahwa sumber daya meliputi 4 komponen yaitu:

- a Staff, sumber daya utama dalam implementasi kebijakan adalah staff. Kegagalan yang sering terjadi dalam implementasi kebijakan salah satunya di sebagiankan oleh karena staf yang tidak mencukupi, memadai, ataupun tidak kompeten di bidangnya.
- b Informasi dalam implementasi kebijakan, informasi mempunyai dua bentuk, yaitu pertama informasi yang berhubungan dengan cara melaksanakan kebijakan. Implementor harus mengetahui apa yang harus mereka lakukan disaat mereka diberi perintah untuk melakukan tindakan. Kedua informasi mengenai data kepatuhan dari para pelaksana terhadap peraturan dan regulasi pemerintah yang telah ditetapkan.
- c Wewenang, pada umumnya kewenangan harus bersifat formal agar perintah dapat dilaksanakan. Kewenangan merupakan otoritas atau legitimasi bagi para pelaksana dalam melaksanakan kebijakan yang ditetapkan secara politik.
- d Fasilitas, merupakan faktor penting dalam implementasi kebijakan. Implementor mungkin memiliki staf yang mencukupi, mengerti apayang harus dilakukannya



dan tanpa adanya fasilitas pendukung maka implementasi kebijakan tersebut tidak akan berhasil.

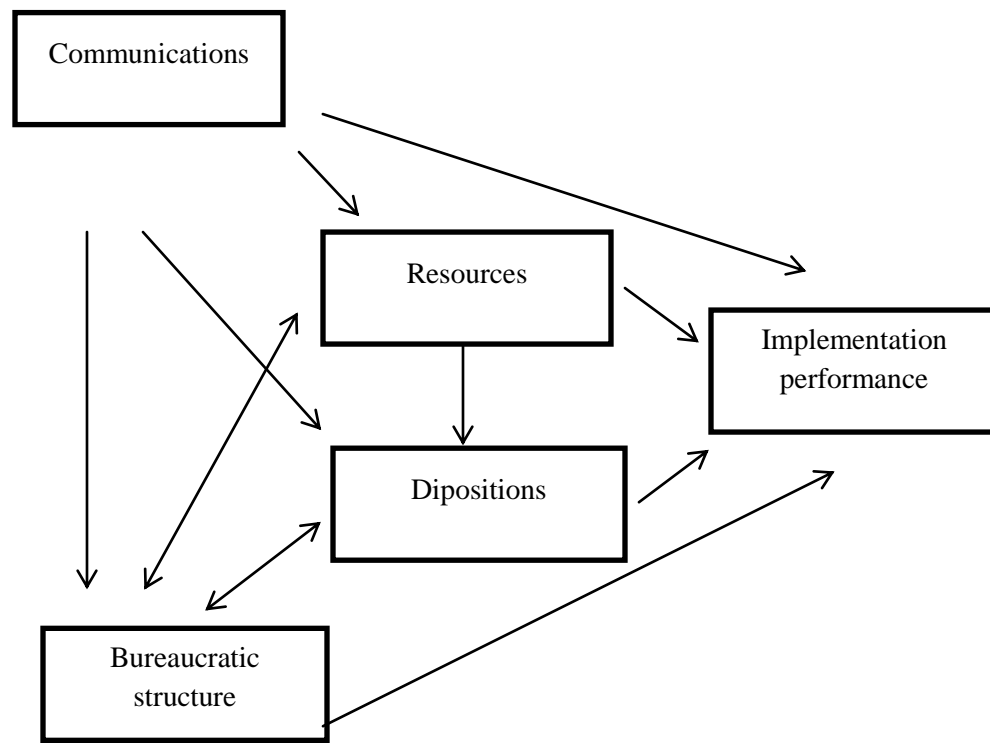
### 3. Disposisi

Disposisi adalah watak dan karakteristik yang dimiliki oleh implementor, seperti komitmen, kejujuran, sifat demokratis. Apabila implementor memiliki disposisi yang baik, maka dia dapat menjalankan kebijakan dengan baik seperti apa yang diinginkan oleh pembuat kebijakan, maka proses implementasi kebijakan juga menjadi tidak efektif.

### 4. Struktur Birokrasi

Struktur Birokrasi yang bertugas mengimplementasikan kebijakan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap implementasi kebijakan. Salah satu aspek dari aspek struktur yang penting dari setiap organisasi adalah adanya prosedur operasi yang standar. SOP menjadi pedoman bagi setiap implementor dalam bertindak. Struktur organisasi yang terlalu panjang akan cenderung melemahkan pengawasan, yakni prosedur birokrasi yang rumit dan kompleks. Berikut ini adalah gambar model implementasi George Edward :

**Gambar 1. Model Implementasi George Edwards**



*Sumber : Edward dalam Mulyadi (2015:39)*

Model Edward ini merupakan model yang menggunakan pendekatan *top-down*. Menurut Purwanto (2015:39) mengatakan model Edward termasuk dalam pendekatan *top-down* karena cara kerjanya dimulai dengan memahami kebijakan dan melihat efektivitas pencapaian tujuan kebijakan tersebut di lapangan.

#### **b. Model Donald S.Van Meter dan Carl E.Van Horn**

Van Meter dan Van Horn dalam Mulyadi (2015:72) menjelaskan bahwa ada enam variabel yang mempengaruhi kinerja implementasi, yaitu :

### 1. Standar dan Sasaran Kebijakan

Standar dan sasaran kebijakan harus jelas dan terukur, sehingga tidak menimbulkan interpretasi yang dapat menyebabkan terjadinya konflik di antara para agen implementasi.

### 2. Sumber Daya

Kebijakan perlu didukung oleh sumber daya, baik itu sumber daya manusia maupun sumber daya non manusia.

### 3. Komunikasi antar organisasi dan penguatan aktivitas

Dalam berbagai kasus, implementasi sebuah program terkadang perlu didukung dan dikoordinasikan dengan instansi lain agar tercapai keberhasilan yang diinginkan.

### 4. Karakteristik Agen pelaksana

Sejauhmana kelompok-kelompok kepentingan memberikan dukungan bagi implementasi kebijakan. Termasuk di dalamnya karakteristik para partisipan yakni mendukung atau menolak kemudian juga bagaimana sifat opini publik yang ada lingkungan dan apakah elite politik mendukung implementasi kebijakan.

### 5. Kondisi Sosial, ekonomi, dan politik

Kondisi sosial, ekonomi dan politik mencakup sumber daya ekonomi lingkungan yang dapat mendukung keberhasilann implementasi kebijakan.

### 6. Disposisi implementor

Diposisi implementor mencakup tiga hal penting, yaitu :

- a) Respon implementor terhadap kebijakan, yang akan mempengaruhi kemauannya untuk melaksanakan kebijakan.
- b) Kognisi, yakni pemahamannya terhadap kebijakan.

- c) Intensitas disposisi implementor yakni preferensi nilai yang dimiliki oleh implementor.

### **c. Model Daniel Mazmanian dan Paul A.Sabatier**

Model Daniel Mazmanian dan Paul A.Sabatier dalam Suaib (2016:97) model ini disebut *a frame work for implementation analysys*. Peran penting dari analisis implementasi kebijakan negara ialah mengidentifikasi variabel yang mempengaruhi tercapainya tujuan formal pada keseluruhan proses implementasi. Variabel bebas diklarifikasikan menjadi :

1. Mudah atau tidaknya masalah yang akan dikendalikan
2. Kemampuan keputusan kebijakan untuk menstrukturkan secara tepat proses implementasi.
3. Pengaruh langsung berbagai variabel politik terhadap keseimbangan dukungan bagi tujuan yang termuat dalam keputusan kebijakan tersebut.

Sedangkan variabel tergantung yaitu tahap-tahap implementasi yang harus dilalui yaitu output kebijakan badan-badan pelaksana, kesediaan kelompok sasaran mematuhi output kebijakan, dampak nyata output kebijakan, dampak nyata output kebijakan, dampak output kebijakan sebagai dipersepsi dan perbaikan mendasar dalam undang-undang.

### **d. Model Merilee S. Grindle (1980)**

Menurut Merilee S. Grindle dalam Subarsono (2006:93), terdapat dua variabel besar yang mempengaruhi implementasi kebijakan dan lingkungan implementasi yaitu:

1. Sejauh mana kepentingan kelompok sasaran termuat dalam isi kebijakan.
2. Jenis manfaat yang diterima oleh kelompok sasaran.
3. Sejauh mana perubahan yang diinginkan dari sebuah kebijakan.
4. Apakah letak sebuah program sudah tepat.
5. Apakah sebuah kebijakan menyebut implementator dengan rinci.
6. Apakah sebuah program didukung oleh sumber daya yang memadai.

Variabel lingkungan kebijakan mencakup:

1. Seberapa besar kekuasaan, kepentingan dan strategi yang dimiliki oleh para aktor yang terlibat dalam implementasi kebijakan.
2. Karakteristik institusi dan rezim yang sedang berkuasa.
3. Tingkat kepatuhan dan responsivitas kelompok sasaran.

Dari penjelasan diatas mengenai model-model implementasi maka peneliti memilih model Edward III sebagai fokus penelitian karena model ini sesuai dengan fokus dari penelitian ini tentang ”implementasi program *Quick Wins* dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli”. Yang menjadi fokus penelitiannya menurut model Edward III ini yaitu ada 4 indikator yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi, peneliti mengambil model ini karena penelitian yang diteliti oleh peneliti ini sesuai dengan indikator-indikator yang dijelaskan oleh model Edward III ini.

## **C. Pelayanan Publik**

### **1. Pengertian Pelayanan Publik**

Menurut Kotler dalam Sinambela (2006:42) pelayanan adalah setiap kegiatan yang menguntungkan dalam suatu kumpulan dan kesatuan, dan menawarkan kepuasan meskipun hasilnya tidak terikat pada suatu produk secara fisik. Sementara itu, istilah publik berasal dari Bahasa Inggris *public* yang berarti umum, masyarakat, negara.

Menurut Kepmenpan No.63/KEP/M.PAN/7/2003, publik adalah segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan penerima pelayanan maupun pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian pelayanan publik menurut Sinambela adalah pemenuhan keinginan dan kebutuhan masyarakat oleh penyelenggara negara. Negara didirikan oleh publik tentu saja dengan tujuan agar dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dari pengertian pelayanan publik di atas, maka peneliti menarik kesimpulan bahwa pelayanan publik adalah suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk memuaskan masyarakat atau untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sehingga masyarakat menjadi sejahtera.

### **2. Prinsip pelayanan publik**

Prinsip pelayanan publik sebagaimana disebut dalam Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara (Kepmenpan) no 63 tahun 2003 dalam Ratmino dan

Winarsih (2007:22) yang menyatakan bahwa penyelenggaraan pelayanan publik harus memenuhi beberapa prinsip sebagai berikut:

a. Kesederhanaan

Prosedur pelayanan publik tidak berbelit-belit, mudah dipahami dan mudah dilaksanakan.

b. Kejelasan

Kejelasan mencakup dalam hal persyaratan teknis dan administratif pelayanan publik, unit kerja/ pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab dalam memberikan pelayanan dan penyelesaian keluhan/persoalan dalam pelaksanaan pelayanan publik, dan yang ketiga yaitu rincian biaya pelayanan publik dan tata cara pembayaran.

c. Kepastian waktu

Pelaksanaan pelayanan publik dapat diselesaikan dalam kurun waktu yang telah ditentukan.

d. Akurasi

Proses dan produk pelayanan publik memberikan rasa aman dan kepastian hukum

e. Keamanan

Proses dan produk pelayanan publik memberikan rasa aman dan kepastian hukum.

f. Tanggung jawab

Pimpinan penyelenggara pelayanan publik atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab atas penyelenggaraan pelayanan dan penyelesaian keluhan/persoalan dalam pelaksanaan pelayanan publik.

g. Kelengkapan sarana dan pra sarana

Tersedianya sarana dan prasarana kerja, peralatan kerja, dan pendukung lainnya yang memadai termasuk penyediaan sarana teknologi telekomunikasi dan informatika.

h. Kemudahan akses

Tempat dan lokasi serta sarana pelayanan yang memadai, mudah dijangkau oleh masyarakat, dan dapat memanfaatkan teknologi telekomunikasi dan informatika.

i. Kedisiplinan, kesopanan, dan keramahan

Pemberi pelayanan harus bersikap disiplin, sopan, dan santun, ramah, serta memberikan pelayanan dengan ikhlas.

j. Kenyamanan

Lingkungan pelayanan harus tertib, teratur, bersih, rapi, lingkungan yang indah serta dilengkapi dengan fasilitas yang mendukung.

Dari beberapa prinsip pelayanan publik diatas maka peneliti menyimpulkan bahwa dalam melakukan pelayanan publik harus memenuhi prinsip-prinsip pelayanan publik yang ada untuk memberikan sebuah pelayanan yang baik kepada masyarakat.

#### **D. Program *Quick Wins***

Program ini dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang tercantum di nomor 37/KEP-3.41/II/2014 tentang program *Quick Wins*. program *Quick Wins* ini merupakan reformasi birokrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2014. Program *Quick Wins* adalah jenis pelayanan yang diberikan oleh seluruh kantor pertanahan secara konsekuen baik dari segi persyaratan, biaya, waktu, prosedur, dan



pelaporan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik yang di tulis diatas. Program ini bertujuan untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan publik dibidang pertanahan. Dalam rangka peningkatan kepercayaan masyarakat, waktu penyelesaian pelayanan diharapkan lebih cepat dari ketentuan waktu maksimal yang telah ditetapkan.

## **E. Hak atas Tanah**

### **1. Pengaturan hak atas tanah**

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat 2 UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Menurut Sudikno dalam Santoso (2010: 58) yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari yang di hak-inya. Menurut santoso kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Dari pengertian diatas maka peneliti mengambil kesimpulan bahwa hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada pemegang hak tanah tersebut untuk digunakan sesuai dengan manfaatnya.

Menurut Soedikno dalam Santoso, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua yaitu :

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang No. 5 tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha dibidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

## **2. Ketentuan-ketentuan dalam Hak atas tanah**

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 UUPA dan pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil tanah.

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah yang bersifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

## **F. Peralihan hak melalui Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli Tanah**

Menurut Santoso jual beli yang dimaksudkan adalah jual beli hak atas tanah, dalam praktiknya disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya, sedangkan pengertian jual beli tanah menurut Boedi Harsono dalam Santoso (2010:358) menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah.

Dari pengertian diatas maka peneliti menyimpulkan bahwa jual beli tanah adalah menyerahkan hak milik tanahnya ke pembeli dengan harga yang telah ditentukan atau dengan kesepakatan harga yang telah di bicarakan kedua belah pihak.

## **2. Sifat jual beli tanah**

Menurut Effendi Perangin dalam santoso (2010:357) ada dua sifat jual beli tanah yaitu :

### *a. Contant* atau tunai

*contant* atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual-beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Ini berarti jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

### b. Terang

Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual-beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) ini menjadi terang bukan perbuatan hukum yang gelap, artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan

mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

### **3. Objek pemindahan Hak melalui Jual Beli**

Menurut Santoso peralihan hak atas tanah dibagi menjadi dua bentuk yaitu :

#### **a. Beralih**

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah.

#### **b. Dialihkan/pemindahan hak**

berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam pemindahan atau dialihkan hak disini, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah.

### **4. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak melalui Jual Beli**

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua yaitu :

a. Syarat Materill

Pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual-beli.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu “Peralihan hak atas dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan pada pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, yaitu “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hakatas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”. Atas dasar

tersebut menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Berikut adalah syarat dalam Peralihan hak atas tanah melalui Jual-beli yaitu :

1. Surat Permohonan
2. Sertifikat asli
3. Akta jual dari PPAT
4. Identitas diri penjual dan pembeli dan kuasanya (fotocopy ktp)
5. Surat kuasa, jika permohonan dikuasakan
6. Bukti pelunasan BPHTB (Bea Perolehan Ha katas Tanah & Bangunan) yang telah diverifikasi oleh Dispenda (Dinas Pendapatan Daerah) kota Bandar Lampung atau kantor kecamatan setempat
7. Bukti Pelunasan PPh (Pajak Penghasilan)
8. SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) dari Dispenda dan disertai pernyataan sanggup membayar PBB 2016
9. Surat pernyataan-pernyataan

### **III. METODE PENELITIAN**

#### **A. Tipe dan Jenis Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Tipe penelitian ini menurut Bugdon dan Taylor dalam Moleong (2007:4) berupaya menggambarkan kejadian atau fenomena sesuai dengan apa yang terjadi dilapangan, data yang dihasilkan berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Data yang dikumpulkan tersebut berupa kata-kata hasil wawancara, gambar, catatan dilapangan, foto, dokumen pribadi. Dengan kata lain metode deskriptif menggambarkan suatu fenomena yang ada dengan jalan memaparkan data secara kata-kata, dan gambar. Maksud peneliti menggunakan metode tersebut untuk mendeskripsikan dan memperoleh pemahaman menyeluruh dan mendalam tentang Implementasi Program *Quick Wins* dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

#### **B. Fokus Penelitian**

Fokus yang dipakai oleh peneliti dalam memahami masalah-masalah yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :



A. Implementasi Program *Quick Wins* dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, yang memiliki indikator dalam menentukan keberhasilan menurut George C.Edward III yaitu :

#### 1. Komunikasi

Keberhasilan implementasi kebijakan mensyaratkan agar implementor mengetahui apa yang harus dilakukan. apa yang menjadi tujuan dan sasaran Program *Quick Wins* ini sehingga tidak terjadi distorsi, komunikasi yang dimaksud adalah dengan melihat bagaimana penyampaian komunikasi yang terjadi lalu melihat kejelasan informasi yang diberikan sehingga tidak membingungkan, dan juga melihat kekonsistenan dalam memberikan perintah agar terjadi komunikasi yang baik.

#### 2. Sumberdaya

Sumberdaya adalah faktor penting untuk implelementasi kebijakan agar efektif, jadi peneliti melihat bagaimana sumberdaya yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, baik itu dari sumberdaya manusia yaitu orang-orang yang terkait dalam pelaksanaan pelayanan peralihan hakatas tanah karena jual-beli dalam program *Quick Wins* tersebut dan sumberdaya pendukung dalam pelaksanaannya. Yang dilihat disini dari sumber dayanya adalah staff-staff yang memberikan pelayanan ini, apakah mereka kompeten dalam melakukan pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli ini, selain itu fasilitas yang ada juga sangat penting dalam mengimplementasi kebijakan.

#### 3. Disposisi

Disposisi adalah watak dan karakteristik yang dimiliki oleh implementor. Bagaimana disposisi Kepala Kantor Pertanahan di Kota Bandar Lampung, apakah kantor

pertanahan dapat menjalankan kebijakan yang baik atau tidak, sikap pegawai-pegawai BPN yang menjalankan kebijakan tersebut agar tujuan dari kebijakan tersebut dapat tercapai.

#### 4. Struktur Birokrasi

Peneliti melihat struktur birokrasi di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tersebut, peneliti melihat setiap pegawai kantor pertanahan menjalankan standar operasional (SOP) yang baik dalam pelaksanaan Program *Quick Wins* ini khususnya dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli, serta alur pelayanan dalam peralihan hak jual beli ini.

B. Faktor penghambat implementasi program *Quick Wins* dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

#### C. Lokasi Penelitian

Lokasi yang menjadi tempat penelitian ini ditentukan dengan sengaja (*purposive*) yaitu dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pemilihan lokasi ini didasarkan dengan alasan, yaitu karena Kantor Pertanahan di Kota Bandar Lampung adalah salah satu kantor pertanahan yang menjalankan program *Quick Wins* di provinsi lampung, karena program *Quick Wins* ini hanya dijalankan di kota metro dan kota Bandar lampung oleh karena itu peneliti ingin melihat bagaimana implementasi program *Quick Wins* ini terutama dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli mengingat bahwa kota Bandar Lampung juga sebagai ibu kota dari Provinces Lampung oleh karena itu peneliti mengambil penelitian di tempat ini.

#### D. Informan Penelitian

Informan dalam penelitian dipilih secara *purposive sampling*, yaitu dengan menggunakan metode penetapan informan yang dibutuhkan atau dengan memilih narasumber yang mengetahui dan mengikuti pelayanan dalam Program *Quick Wins*. Sehingga peneliti dapat memperoleh informan yang dibutuhkan, dengan penjelasan tersebut maka pihak-pihak yang dijadikan informan oleh peneliti yaitu:

**Tabel 2. Daftar Informan**

No	Nama Informan	Informasi	Tanggal Wawancara
1.	Ibu Nia selaku staff peralihan hak	Mendapatkan informasi mengenai Program <i>Quick Wins</i> dan bagaimana pelaksanaan pelayanan peralihan hak atas tanah jual-beli pada program tersebut.	7 April 2017
2.	Bapak Oki Maradha Pratama, S.H.MH selaku subseksi peralihan, pembebanan hak dan pejabat pembuat akta tanah	Mendapatkan Informasi mengenai pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli dalam program <i>Quick Wins</i> di kantor pertanahan kota Bandar Lampung.	11 April 2017
3.	Tuti, Ahmadi, Heni, dan isti selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),	Mendapatkan informasi pelayanan yang sudah diberikan oleh kantor pertanahan dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli yang terdapat dalam program <i>Quick Wins</i> .	12 April 2017
4.	Duma selaku Pemohon peralihan hak atas tanah karena jual beli	Mendapatkan informasi pelayanan yang sudah diberikan oleh kantor pertanahan dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli yang terdapat dalam program <i>Quick Wins</i> .	31 Juli 2017

*Sumber : Diolah oleh peneliti 2017*

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang benar dan akurat sehingga mampu menjawab pertanyaan penelitian, maka teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### **1. Wawancara mendalam (*in depth interview*)**

Teknik wawancara digunakan untuk menjangkau data-data primer yang berkaitan dengan fokus penelitian. Wawancara mendalam dilakukan dengan baik secara terstruktur dengan menggunakan panduan wawancara (*interview guide*) yang sudah peneliti siapkan maupun wawancara bebas atau tidak terstruktur bersamaan dengan observasi, instrumen yang digunakan untuk melakukan wawancara ini adalah *tape recorder*, yang dilengkapi pula dengan catatan-catatan kecil peneliti. Peneliti mewawancarai pihak-pihak yang berkaitan dengan program *Quick Wins* ini terutama dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli ini. Peneliti melakukan wawancara dengan 2 orang pihak BPN yaitu staff peralihan hak dan subseksi peralihan hak dan 5 orang staff PPAT, dan juga 1 pemohon yang mengurus peralihan hak jual beli. Hasil wawancara yang peneliti lakukan dilakukan dengan pihak BPN yaitu mereka cukup baik dalam hal penyampaian kata-kata, penyampaian pendapat atas jawaban wawancara yang peneliti tanyakan kepada pihak BPN, mereka menjawabnya dengan baik sehingga dari wawancara yang dilakukan oleh peneliti, peneliti mendapatkan informasi tentang program *Quick Wins* dan pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli yang terdapat dalam program *Quick Wins* tersebut.

## 2. Dokumentasi

Teknik ini digunakan untuk menghimpun data sekunder yang memuat informasi tertentu yang bersumber dari dokumen-dokumen seperti surat, dan lain sebagainya. Sumber data ini merupakan berbagai dokumen yang berkaitan dengan program *Quick Wins* itu sendiri di Kota Bandar Lampung dan dokumen yang berkaitan dengan pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual-beli di Kota Bandar Lampung. Dokumen yang di dapat oleh peneliti adalah dokumen tentang surat keputusan Program *Quick Wins* yang dikeluarkan tahun 2014, selain itu peneliti juga mendapatkan data tentang rekapitulasi pelayanan peralihan hak atas jual beli ini dari tahun 2015, 2016, dan tahun 2017, dan juga data peralihan hak jual beli pemohon asli tahun 2016. Selain itu dokumentasi yang peneliti dapatkan dilapangan yaitu masyarakat yang datang ke kantor pertanahan untuk melakukan pelayanan, standar operasional prosedur yang di pajang di kantor pertanahan serta fasilitas yang mendukung di kantor pertanahan, juga aktivitas pemohon saat melangsungkan pelayanan.

**Tabel 3. Dokumentasi Penelitian**

No	Dokumen-dokumen	Substansi/ isi
1.	Surat Keputusan Nomor 37/KEP-3.41/II/2014 Tentang Program <i>Quick Wins</i> Reformasi Birokrasi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 2014.	Berisi tentang penetapan program <i>Quick Wins</i>
2.	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	Berisi tentang hal yang memberi kemungkinan tercapainya fungsi bumi,

		air, dan ruang angkasa sesuai dengan kepentingan rakyat.
3.	Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010	Berisi tentang standart pelayanan dan pengaturan pertanahan
4.	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	Berisi tentang pendaftaran tanah.

*Sumber : Diolah oleh peneliti*

### 3. Observasi (Pengamatan)

Pengamatan digunakan untuk mendapatkan data-data primer yang berupa deskripsi faktual, cermat dan terperinci mengenai keadaan lapangan, kegiatan manusia, dan situasi sosial serta konteks kegiatan itu terjadi, dan berhubungan dengan fokus penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti mengamati bagaimana Implementasi Program *Quick Wins* terutama dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, di kantor pertanahan yang peneliti amati banyak masyarakat yang melakukan kegiatan pelayanan termasuk pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli ini, kegiatan pelayanan berjalan dengan baik selama peneliti meneliti di kantor pertanahan kota Bandar Lampung ini, selain itu dari pengamatan yang peneliti lakukan mereka kantor pertanahan sudah mempunyai fasilitas dalam menunjang program *Quick Wins*.

### **F. Analisis Data**

Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan

lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, dan sebagainya. Data dianalisis secara deskriptif yaitu dengan penelitian dengan gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki. Fenomena yang diteliti secara deskriptif tersebut dicari informasinya mengenai hal-hal yang dianggap relevansi dengan tujuan penelitian.

Menurut Sugiono (2011:224) analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, gambar, foto, dan sebagainya dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, kemudian membuat kesimpulan yang mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Beberapa kegiatan yang dilakukan dalam menganalisis data kualitatif, yaitu:

#### 1. Reduksi data

Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemisahan, perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Data yang diperoleh di lokasi penelitian kemudian dituangkan dalam uraian atau laporan yang lengkap dan terperinci. Laporan lapangan akan direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting kemudian dicari polanya. Reduksi data berlangsung secara terus menerus selama proses penelitian berlangsung. Dalam penelitian ini, peneliti memilih dan menyeleksi serta merangkum data yang diperoleh atau difokuskan pada hal-hal yang berkaitan dengan implementasi program *Quick Wins* terutama dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli di kantor pertanahan kota Bandar Lampung.

## 2. Penyajian data

Penyajian data dilakukan untuk memudahkan bagi peneliti untuk melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian tertentu dari penelitian. Pada dasarnya penyajian data merupakan pembagian pemahaman peneliti tentang hasil penelitian. Penyajian yang digunakan pada data yang telah direduksi yaitu disajikan dalam bentuk teks naratif.

## 3. Penarikan kesimpulan atau verifikasi

Verifikasi secara terus menerus sepanjang proses penelitian berlangsung, yaitu sejak awal memasuki lokasi penelitian dan selama proses pengumpulan data. Peneliti berusaha untuk menganalisis dan mencari pola, tema, hubungan persamaan, hal-hal yang sering timbul, hipotesis dan sebagainya yang dituangkan dalam kesimpulan. Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini dilakukan dengan pengambilan inti sari dari serangkaian hasil penelitian berdasarkan wawancara, observasi, serta dokumentasi hasil penelitian.

## **G. Teknik Keabsahan Data**

Untuk mendapatkan keabsahan data diperlukan teknik pemeriksaan, yang pelaksanaannya didasarkan pada sejumlah kriteria. Sugiyono (2011:121) mengatakan dalam penelitian kualitatif uji keabsahan data meliputi:

### 1. Derajat kepercayaan (*Credibility*)

Penerapan kriteria derajat kepercayaan pada dasarnya menggantikan konsep validitas internal dari nonkualitatif. Kriteria ini berfungsi untuk melaksanakan inkuiri sedemikian rupa sehingga tingkat kepercayaan penemuannya dapat dicapai. Lalu mempertunjukkan derajat kepercayaan hasil-hasil penemuan dengan jalan pembuktian oleh peneliti pada kenyataan ganda yang sedang diteliti. Selanjutnya



kegiatan yang dilakukan peneliti agar hasil penelitian dapat dipercaya yaitu melakukan triangulasi. Triangulasi ini selain digunakan untuk mengecek kebenarandata juga dilakukan untuk memperkaya data.

#### 2. Keteralihan (*Transferability*)

Pemeriksaan keteralihan data dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik “uraian rinci”, yaitu dengan melaporkan hasil penelitian seteliti dan secermat mungkin yang menggambarkan konteks tempat penelitian diselenggarakan. Dengan demikian, pembaca menjadi jelas atas hasil penelitian tersebut, sehingga dapat memutuskan, dapat atau tidaknya mengaplikasikan hasil penelitian tersebut ke tempat lain. Untuk melakukan keteralihan peneliti berusaha mencari dan mengumpulkan data kejadian empiris dalam konteks yang sama.

#### 3. Kebergantungan (*Dependability*)

Dalam penelitian kualitatif, uji kebergantungan dilakukan dengan melakukan pemeriksaan terhadap keseluruhan proses penelitian. Sering terjadi penelitian tidak melakukan proses penelitian kelengkapan, tetapi tidak bisa memberikan data. Peneliti seperti ini perlu diuji *dependability*nya. Kalau proses penelitiannya tidak dilakukan tetapi datanya ada, maka penelitian tersebut tidak *dependability*.

#### 4. Kepastian (*Confirmability*)

Dalam penelitian kualitatif uji kepastian mirip dengan uji kebergantungan, sehingga pengujinya dapat dilakukan secara bersamaan. Menguji *confirmability* berarti menguji hasil penelitian, dikaitkan dengan proses yang dilakukan dalam penelitian, jangan sampai proses tidak ada tetapi hasilnya ada. Kepastian yang dimaksud berasal dari objektivitas, sehingga dengan di sepakati hasil penelitian oleh banyak orang maka hasil tidak lagi subjektif tetapi sudah objektif.

## **IV. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

### **A. Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung**

#### **1. Gambaran Umum Kota Bandar Lampung**

Kota Bandar Lampung merupakan ibu kota provinsi Lampung, oleh karena itu selain merupakan pusat kegiatan pemerintahan, sosial, politik, pendidikan dan kebudayaan, kota ini juga merupakan pusat kegiatan perekonomian daerah Lampung. Kota Bandar Lampung terletak di wilayah yang strategis karena merupakan daerah transit kegiatan perekonomian antar pulau Sumatera dan pulau Jawa, sehingga menguntungkan bagi pertumbuhan dan pengembangan kota Bandar Lampung sebagai pusat perdagangan, industri dan pariwisata.

Secara geografis kota Bandar Lampung terletak pada 5°20' sampai dengan 5°30' lintang selatan dan 105°28' sampai dengan 105°37' bujur timur. Ibu kota Provinsi Lampung ini berada di Teluk Lampung yang terletak di ujung selatan pulau Sumatera.

Kota Bandar Lampung memiliki luas 197,22 Km yang terdiri dari 13 kecamatan dan 98 kelurahan. Secara administratif kota Bandar Lampung dibatasi oleh :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan kecamatan Natar kabupaten Lampung  
Selatan

2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Teluk Betung.
3. Sebelah Barat berbatasan dengan kecamatan Gedung Tataan dan Padang Cermin kabupaten Pesawaran.
4. Sebelah timur berbatasan dengan kecamatan Tanjung Bintang kabupaten Lampung Selatan.

Kota Bandar Lampung terletak pada ketinggian 0 sampai 700 meter diatas permukaan laut dengan topografi yang terdiri dari :

1. Wilayah pantai terdapat disekitar Teluk Betung dan Panjang dan pulau bagian Selatan.
2. Wilayah Landai / dataran terdapat disekitar Kedaton dan Sukarame dibagian Utara.
3. Wilayah perbukitan terdapat di sekitar Teluk Betung bagian Utara.
4. Wilayah dataran tinggi dan sedikit bergunung terdapat disekitar Tanjung Karang bagian Barat yaitu Wilayah Gunung Betung, Sukadana Ham, dan Gunung Dibalau serta perbukitan Batu Serampok di bagian Timur.

Ditengah-tengah kota mengalir beberapa sungai Way Halim, Way Balau, Way Awi, Way Simpur di wilayah Tanjung Karang, dan Way Kuripan, Way Bala, Way Kupang, Way Garuntang mengalir di wilayah Teluk Betung. Daerah hulu sungai berada dibagian barat, daerah hilir sungai berada di sebelah selatan yaitu di wilayah pantai. Luas wilayah yang datar hidan ngga landau meliputi 60% total wilayah, landau

hingga miring meliputi 35% total wilayah, dan sangat miring hingga curam meliputi 4% total wilayah.

Sebagian wilayah Kota Bandar Lampung merupakan perbukitan, seperti Gunung Kunyit, Gunung Mastur, Gunung Bakung, Gunung Sulah, Gunung Celigi, Gunung Perahu, Gunung Cerepung, Gunung Sari, Gunung Palu, Gunung Depok, Gunung Kucing, Gunung Banten, Gunung Sukajawa, Bukit Serampok, Jaha dan lereng, Bukit Asam, Bukit Pidada, Bukit Balau, gugusan Bukit Hatta, Bukit Cepagoh, Bukit Kaliawi, Bukit Palapa I, Bukit Palapa II, Bukit Pasir Gintung, Bukit Kaki Gunung Betung, Bukit Sukadana ham, Bukit Susunan Baru, Bukit Sukamenanti, Bukit Kelutum, Bukit Randu, Bukit Langgar, Bukit Camang Timur dan Bukit Camang Barat.

Penduduk yang tinggal di Kota Bandar Lampung terdiri dari berbagai macam suku. Jumlah juga beraneka ragam sesuai dengan besarnya luas wilayah setiap kecamatan dan pertumbuhan yang secara alami terjadi baik kelahiran maupun kematian serta perpindahan penduduk. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk Kota Bandar Lampung dapat dilihat pada tabel:

**Tabel 4. Jumlah Penduduk Luas Wilayah dan Kepadatan Penduduk Per Kecamatan di Kota Bandar Lampung Tahun 2015-2011**

<b>Kecamatan Subdistrict</b>	<b>Jumlah Penduduk Population</b>	<b>Luas Wilayah Area (km<sup>2</sup>)</b>	<b>Kepadatan Penduduk Population Density</b>
(1)	(2)	(3)	(4)
Teluk Betung Barat	29 799	11,02	2 704
Teluk Betung Timur	41 645	14,83	2 808

(1)	(2)	(3)	(4)
Teluk Betung Selatan	39 353	3,79	10 383
Bumi Waras	56 742	3,75	15 131
Panjang	74 506	15,75	4 731
Tanjung Karang Timur	37 108	2,03	18 280
Kedamaian	52 592	8,21	6 406
Teluk Betung Utara	50 593	4,33	11 684
Tanjung Karang Pusat	51 126	4,05	12 624
Enggal	28 084	3,49	8 047
Tanjung Karang Barat	54 710	14,99	3 650
Kemiling	65 637	24,24	2 708
Langkapura	33 944	6,12	5 546
Kedaton	49 055	4,79	10 241
Rajabasa	48 027	13,53	3 550
Tanjung Senang	45 775	10,63	4 306
Labuhan Ratu	44 843	7,97	5 626
Sukarame	56 921	14,75	3 859
Sukabumi	57 334	23,6	2 429
Way Halim	61 493	5,35	11 494
<b>TOTAL</b>			
<b>2015</b>	<b>979 287</b>	<b>197,22</b>	<b>4 965</b>
<b>2014</b>	<b>960 695</b>	<b>197,22</b>	4 871
<b>2013</b>	<b>942 039</b>	<b>197,22</b>	<b>4 777</b>
<b>2012</b>	<b>902 885</b>	<b>197,22</b>	<b>4 578</b>
<b>2011</b>	<b>891 374</b>	<b>197,22</b>	<b>4 520</b>

Sumber: Badan Pusat Statistik, Tahun 2017

## 2. Sejarah Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 63 Tahun 2013). BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kantor Wilayah BPN Provinsi Lampung dipimpin oleh seorang Kepala, dibantu masing-masing oleh Kepala Bagian Tata Usaha, Kepala Bidang survei, Pengukuran

dan Pemetaan; Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah; Kepala Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan; Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat; kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

### **3. Visi Misi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung**

- a. Visi, Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yaitu “Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia”.
- b. Misi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yaitu :
  1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
  2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
  3. 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 perkara di kemudian hari.
  4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap

tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

#### **4. Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung**

Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung terdiri dari beberapa bidang yang menangani masalah pertanahan yang dibagi dalam beberapa bagian untuk mempermudah tugas-tugas Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung berdasarkan website BPN antara lain:

##### **A. Bagian Tata Usaha**

Bagian Tata Usaha terdiri dari Sub-bagian Perencanaan dan Keuangan, Subbagian Kepegawaian, Subbagian Umum dan Informasi.

##### **A. Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan**

Didalam bidang ini terdapat:

- 1) Seksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar mempunyai tugas melakukan perapatan kerangka dasar, dan pengukuran batas kawasan/wilayah serta pemeliharaan, pengelolaan dan pengembangan peralatan teknis, dan teknologi komputerisasi.
- 2) Seksi Pemetaan Tematik mempunyai tugas melakukan survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik dalam data tekstual dan spasial.
- 3) Seksi Pengukuran Bidang mempunyai tugas melakukan pengukuran, perpetaan, pembukuan bidang tanah, ruang, dan perairan serta bimbingan teknis, dan surveyor berlisensi

- 4) Seksi Survei Potensi Tanah mempunyai tugas melakukan pemeliharaan dan pengembangan survei potensi tanah dalam data tekstual dan spasial serta pembinaan teknis pejabat penilai tanah.

### C. Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Dalam bidang ini terdapat

- 1) Seksi Penetapan Hak Tanah Perorangan mempunyai tugas melakukan penelitian, telaahan, pengolahan urusan permohonan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai bagi perorangan, dan tanah wakaf, penyiapan bahan perijinan, dan rekomendasi serta pembinaannya.
- 2) Seksi Penetapan Hak Tanah Badan Hukum mempunyai tugas melakukan penelitian, telaahan, pengolahan urusan permohonan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah badan hukum, penyiapan bahan perijinan dan rekomendasi serta pembinaannya.
- 3) Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah mempunyai tugas melakukan penelitian, telaahan, pengolahan urusan permohonan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan atas tanah, tanah pemerintah, dan badan hukum pemerintah, penyiapan bahan peijinan, rekomendasi, dan peminannya, serta mengadministrasikan atas tanah yang dikuasasi dan dikuasai atau milik negara dan daerah.
- 4) Seksi Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas menyiapkan pembinaan pendaftaran hak, penegasan, dan pengakuan hak atas tanah bekas hak Indonesia, peralihan, pembebanan hak atas



tanah, pembebanan hak tanggungan, dan pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta melakukan komputerisasi pelayanan pertanahan.

D. Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan, didalamnya terdapat

- 1) Seksi Penatagunaan Tanah yang mempunyai tugas menyiapkan bahan penyusunan rencana dan program persediaan, peruntukan dan penatagunaan tanah, pengaturan dan penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, neraca penatagunaan tanah dan ketersediaan tanah; bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, ijin perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah; inventarisasi data, mengelola basis data dan sistem informasi geografi.
- 2) Seksi Penataan Kawasan Tertentu yang mempunyai tugas menyiapkan zonasi dan penataan pemanfaatan zonasi serta penetapan pembatasan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di wilayah pesisir, pulau kecil, perbatasan, dan kawasan tertentu sesuai daya dukung lingkungan.
- 3) Seksi Landreform yang mempunyai tugas mempunyai tugas mengusulkan penetapan tanah obyek *landreform*, penegasan tanah negara menjadi obyek *landreform*, pengeluaran tanah menjadi obyek *landreform*; mengkoordinasikan penguasaan tanah-tanah obyek *landreform*; memberi ijin peralihan tanah pertanian, dan ijin redistribusi tanah dengan luasan tertentu; melakukan pengeluaran tanah dari obyek *landreform* hasil penertiban surat keputusan redistribusi; monitoring, evaluasi, dan bimbingan redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penertiban administrasi *landreform*.

- 4) Seksi Konsolidasi Tanah yang mempunyai tugas menyiapkan koordinasi dan pengendalian penyediaan tanah melalui konsolidasi tanah, pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan, penataan tanah bersama untuk permukiman permukiman kumuh, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta permukiman kembali, penegasan obyek, pengembangan teknik dan metode; promosi dan sosialisasi; pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat; kerjasama dan fasilitasi; pengelolaan basis data dan informasi; monitoring dan evaluasi konsolidasi tanah.

E. Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, didalamnya terdapat

- 1) Seksi Pengendalian Pertanahan yang mempunyai tugas mengelola basis data, evaluasi hasil inventarisasi, dan atau identifikasi serta penyusunan saran tindak, dan langkah-langkah penanganan, serta penyiapan usulan penertiban, dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak, dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pengendalian penerapan kebijakan dan program pertanahan; pengelolaan tanah negara, serta penanganan tanah terlantar dan kritis.
- 2) Seksi Pemberdayaan Masyarakat yang mempunyai tugas melakukan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitasi dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, lembaga masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melakukan kerjasama pemberdayaan dengan pemerintah dan non pemerintah serta menyiapkan bahan pembinaan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.

F. Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, didalamnya terdapat.

- 1) Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang mempunyai tugas menyiapkan bahan pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik, pembatalan, dan penghentian, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, koordinasi dan pembinaan teknis.
- 2) Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan yang mempunyai tugas menyiapkan bahan pengkajian, dan penyelesaian perkara, pembatalan, dan penghentian, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan serta koordinasi dan bimbingan teknis.

Bagan dari Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung peneliti lampirkan di lampiran.

## VI. KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa implementasi program *Quick Wins* dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung ini dilihat dari indikator yang dijelaskan oleh George C.Edward III yakni komunikasi, sumber daya, disposisi, dan yang terakhir struktur birokrasi sudah dilaksanakan dengan baik.

1. Komunikasi yang digunakan dalam penyampaian informasi mengenai program *Quick Wins* ke masyarakat sudah dilakukan, penyampaian informasi ke masyarakat dilakukan melalui website, media sosial seperti facebook, twitter, dan juga melalui televisi peraga dan juga dulu sempat melalui televisi nasional, lalu penyampaian informasi ke pegawai-pegawainya dilakukan melalui pembinaan pegawai sehingga pegawai dapat mengetahui program yang akan dilaksanakan.
2. Sumber Daya yang digunakan dalam pelaksanaan Program *Quick Wins* ini umumnya terdiri dari PNS dan pegawai tidak tetap namun dalam

pelayanan peralihan hak ini terdapat sumber daya manusia yang bekerja didalamnya yaitu terdiri dari 8 orang yaitu PNS dan juga pegawai tidak tetap, masing-masing staff sudah memiliki bagian tugasnya, mulai dari loket sampai dengan penyampaian berkas kepada kepala kantor pertanahan. Untuk fasilitas yang dimiliki dalam pelaksanaan program ini yaitu sudah berstandar perkantoran yaitu memakai komputerisasi.

3. Disposisi yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan dalam pelayanan program *Quick Wins* ini yaitu para pegawai kantor pertanahan diuntut untuk bekerja dengan ketepatan waktu yang sudah ditentukan karena pada hasilnya pelayanannya harus selesai lebih cepat dari yang sebelumnya.

4. Struktur Birokrasi

Dalam pelaksanaan program *Quick Wins* di Kantor Pertanahan sudah terlaksana dengan baik, dilihat dari adanya alur bagan dari pelayanan peralihan hak dan sudah terdapatnya SOP Peralihan Hak atas tanah karena jual beli tersebut, struktur yang digunakan dalam kantor pertanahan berbentuk hierarki sehingga semuanya dikontrol oleh kepala kantor pertanahan.

Namun dari ke empat indikator yang ada, indikator komunikasi belum maksimal karena dalam penyampaian informasi yang dilakukan oleh kantor pertanahan tidak terlalu bersifat verbal karena yang diinginkan hanyalah hasil

akhirnya saja yaitu pelayanannya menjadi lebih cepat, Jadi masih ada beberapa masyarakat yang tidak mengetahui apa program *Quick Wins* tersebut.

Adapun kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan program *Quick Wins* yaitu jaringan akses internet yang terkadang lambat dan terkadang *error* sehingga memperlambat proses pelayanan, lalu kendala lainnya adalah masih adanya masyarakat yang terkadang belum memenuhi berkasnya secara lengkap itu adalah salah satu hal yang menghambat proses dalam pelayanan.

## **B. Saran**

Saran peneliti berdasarkan pelaksanaan Program *Quick Wins* dalam pelayanan peralihan hak atas tanah karena jual beli di kantor pertanahan kota Bandar Lampung yaitu :

1. BPN pusat seharusnya memperluas atau menambah kecepatan internet yang mereka miliki, karena semua kantor pertanahan terintegrasi dengan pusat maka jika diperluas dan ditambah kecepatan internetnya akan mengurangi kelambatan internet yang sering terjadi.
2. Di Kantor pertanahan kota Bandar Lampung sudah terdapat syarat-syarat berkas yang harus dipersiapkan untuk mengurus pelayanan namun tulisannya kecil sehingga tidak jelas, sebaiknya lebih diperbesar dan diperjelas lagi mengenai syarat-syarat atau prosedurnya sehingga masyarakat dapat membacanya dengan baik.
3. BPN seharusnya meningkatkan sosialisasi terhadap masyarakat agar masyarakat mengetahui program *Quick Wins* ini sehingga tidak hanya

mengetahui hasil akhir pelayanannya yang menjadi cepat saja tetapi mengetahui program yang digunakan masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Dunn, William N. 2000. *Analisis Kebijakan Publik*, Gadjah Mada University Press: Yogyakarta.
- Moleong, Lexy J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya Offset: Bandung.
- Mulyadi, Deddy. 2015. *Studi Kebijakan Publik dan Pelayanan Publik*. Alfabeta: Bandung.
- Pasolong, Harbani. 2011. *Teori Administrasi Publik*. Alfabeta : Bandung.
- Purwanto, Agus. 2015. *Implementasi kebijakan publik*. Gava Media : Yogyakarta.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Prenadamedia Group: Jakarta
- Sinambela, Poltak. 2006. *Reformasi Pelayanan Publik, teori, kebijakan dan Implementasi*. Bumi Aksara : Jakarta.
- Subarsono. 2006. *Analisis Kebijakan Publik*. Pustaka Belajar: Yogyakarta
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif & RND*. Alfabeta: Bandung.
- Suaib, Ridha. 2016. *Pengantar Kebijakan Publik dari Administrasi Negara, Kebijakan Publik, Pelayanan Publik, Good Governance hingga Implementasi Kebijakan*. Calpulis: Yogyakarta.
- Wahab, Abdul. 2012. *Analisis Kebijakan*. Bumi Aksara: Jakarta.



Winarsih, septi & ratmino. 2007. *Manajemen pelayanan*. Pustaka Pelajar : Yogyakarta

Winarno, Budi. 2016. *Kebijakan Publik di Era Globalisasi*. CAPS: Yogyakarta

### **Website**

<http://kot-bandarlampung.bpn.go.id> (diakses tanggal 8 november 2016)

<http://bpn.go.id>

Wirgantoro, Roes Setiyadi. Mendayagunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi dalam Upaya Membangun Daya Saing Nasional diakses pada <http://www.insteps.or.id> (diakses tanggal 31 mei 2017)

### **Undang-Undang**

Surat Keputusan Nomor 37/KEP-3.41/II/2014 Tentang Program *Quick Wins* Reformasi Birokrasi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 2014.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah