

**PENERAPAN PRINSIP PELAYANAN PUBLIK DALAM PENANGANAN
SENGKETA TANAH
(Prosedur Penanganan Sengketa Tanah di Kelurahan Kampung Baru,
Kecamatan Kedaton)**

(Skripsi)

Oleh

**DEWI DAMAYANTI
NPM 2116021040**



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

**PENERAPAN PRINSIP PELAYANAN PUBLIK DALAM PENANGANAN
SENGKETA TANAH
(Prosedur Penanganan Sengketa Tanah di Kelurahan Kampung Baru,
Kecamatan Kedaton)**

Oleh

DEWI DAMAYANTI

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA ILMU PEMERINTAHAN**

Pada

**Jurusan Ilmu Pemerintahan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung**



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

ABSTRAK

PENERAPAN PRINSIP PELAYANAN PUBLIK DALAM PENANGANAN SENGKETA TANAH

**(Prosedur Penanganan Sengketa Tanah di Kelurahan Kampung Baru,
Kecamatan Kedaton)**

Oleh

DEWI DAMAYANTI

Sengketa pertanahan menjadi salah satu persoalan krusial yang berdampak pada tata kelola pemerintahan bidang agraria di Indonesia. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh konflik antara dua pihak yang saling mengklaim kepemilikan atas bidang tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, yang salah satunya telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji sejauh mana Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung menerapkan prinsip pelayanan publik dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, khususnya saat menjadi pihak tergugat dalam proses litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Penelitian ini dilaksanakan di BPN Kota Bandar Lampung dari bulan Maret hingga Mei 2025. Objek penelitian berfokus pada prosedur penyelesaian sengketa pertanahan sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, serta keterlibatan BPN dalam setiap tahapan administratif dan hukum. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi lapangan, dan dokumentasi. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori pelayanan publik menurut Sinambela (2011), dengan tiga indikator utama yaitu transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPN Kota Bandar Lampung telah menerapkan prinsip pelayanan publik dalam proses penyelesaian sengketa secara litigasi. Hal ini terlihat dari kehadiran BPN dalam persidangan, penyerahan alat bukti berupa dokumen warkah, dan pemberian informasi kepada pihak penggugat. Ketiga indikator transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi terpenuhi, meskipun dalam hal kewenangan pembatalan sertifikat masih menjadi tanggung jawab Kanwil BPN Provinsi. Penelitian ini menegaskan pentingnya sinergi antar lembaga pemerintah dalam mewujudkan pelayanan publik yang berkualitas di bidang pertanahan.

Kata kunci: Sengketa Pertanahan, Pelayanan Publik, Badan Pertanahan Nasional (BPN).

ABSTRACT

THE IMPLEMENTATION OF PUBLIC SERVICE PRINCIPLES IN LAND DISPUTE RESOLUTION (PROCEDURES FOR HANDLING LAND DISPUTES IN KAMPUNG BARU SUBDISTRICT, KEDATON DISTRICT)

**By
DEWI DAMAYANTI**

Land disputes are one of the crucial issues that have an impact on governance in the agrarian sector in Indonesia. This research is motivated by a conflict between two parties who both claim ownership of a plot of land located in Kampung Baru Subdistrict, Kedaton District, where one party already holds a Land Ownership Certificate (SHM). The objective of this study is to examine the extent to which the National Land Agency (BPN) of Bandar Lampung City applies the principles of public service in resolving the dispute, particularly when acting as the defendant in litigation before the State Administrative Court (PTUN). This study was conducted at the BPN Office of Bandar Lampung City from Maret to May 2025.

The research focuses on the procedures for land dispute resolution in accordance with Ministerial Regulation of ATR/BPN No. 21 of 2020, as well as BPN's involvement in each administrative and legal phase. A descriptive qualitative approach was used, with data collected through interviews, field observations, and document analysis. The theoretical framework is based on Sinambela's theory of public service, using three key indicators: transparency, accountability, and participation.

The results indicate that BPN Bandar Lampung has implemented public service principles in resolving the land dispute through litigation. This is evident from BPN's attendance at court sessions, submission of evidence such as land archive documents, and the provision of information to the plaintiff. The three indicators transparency, accountability, and participation were fulfilled, although the authority to revoke land certificates remains under the jurisdiction of the Provincial Land Office. This study emphasizes the importance of inter-agency synergy in realizing quality public services in the land sector.

Keywords: Land Dispute, Public Service, National Land Agency.

Judul Skripsi

**: PENERAPAN PRINSIP PELAYANAN PUBLIK
DALAM PENANGANAN SENGKETA TANAH
(PROSEDUR PENANGANAN SENGKETA
TANAH DI KELURAHAN KAMPUNG BARU
KECAMATAN KEDATON)**

Nama Mahasiswa

: Dewi Damayanti

Nomor Pokok Mahasiswa

: 2116021040

Program Studi

: S-1 Ilmu Pemerintahan

Jurusan

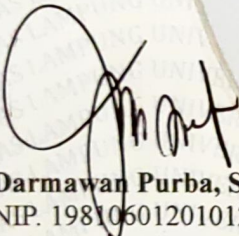
: Ilmu Pemerintahan

Fakultas

: Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

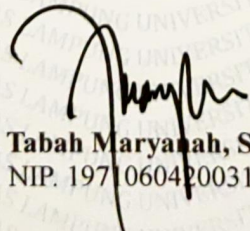
MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing


Darmawan Purba, S.IP., M.IP.
NIP. 198106012010121003


Lilih Muflihah, S.IP., M.IP.
NIP. 198205092023212017

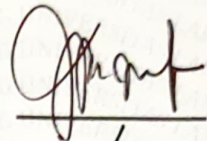
2. Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan


Dr. Tabah Maryamah, S.IP., M.Si.
NIP. 197106042003122001

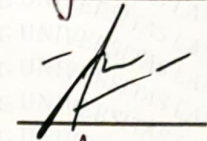
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

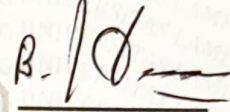
Ketua : **Darmawan Purba, S.IP., M.IP.**



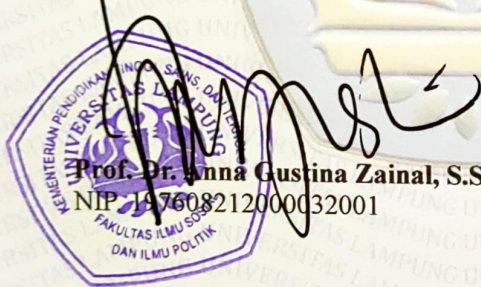
Sekretaris : **Lilih Muflihah, S.IP., M.IP.**



Penguji Utama : **Budi Harjo, S.Sos., M.IP.**



2. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik



Prof. Dr. Anna Gustina Zainal, S.Sos., M.Si
NIP. 147608212000032001

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 6 Agustus 2025

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, Skripsi ini adalah hasil asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana), baik di Universitas Lampung maupun diperguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan Tim Pembimbing dan Penguji.
3. 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 pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudia hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah berlaku di Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 6 Agustus 2025
Yang Membuat Pernyataan



Dewi Damayanti
NPM 2116021040

RIWAYAT HIDUP



Penulis memiliki nama lengkap Dewi Damayanti. Penulis lahir di Bumi Pratama Mandira, Kecamatan Sungai Menang, Kabupaten Ogan Komering Ilir, Provinsi Sumatera Selatan pada hari Senin, 19 Mei 2003. Penulis sebagai anak bungsu dari dua bersaudara pasangan Bapak Iskandar dan Ibu Nurbaiti. Kakak perempuan pertama bernama Titin Widya, A.Md.Keb.

Pendidikan Taman Kanak-Kanak (TK) Dharma Wanita yang diselesaikan pada Tahun 2008. Sekolah Dasar (SD) diselesaikan di SD N 1 Pratama Mandira pada Tahun 2015. Madrasah Tsanawiyah (MTs) Al-Ma'arif diselesaikan pada Tahun 2018, dan Madrasah Aliyah (MA) di MA Darul A'mal di Kota Metro diselesaikan pada Tahun 2021.

Tahun 2021, Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Penulis sempat melaksanakan Program Magang Mahasiswa Bersertifikat (PMMB) di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung selama 6 bulan pada tahun 2024. Penulis juga melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada Tahun 2024 secara reguler di Desa Pakuan Sakti, Kecamatan Pakuan Ratu, Kabupaten Way Kanan.

Selama Penulis melaksanakan studi Jurusan Ilmu Pemerintahan FISIP UNILA berbagai kegiatan diikuti baik akademik maupun non-akademik demi menunjang kapasitas diri penulis, pada tahun 2021-2025 penulis masih terhitung sebagai anggota aktif di Koperasi Mahasiswa (KOPMA) Universitas Lampung, Penulis

sempat melaksanakan Magang Usaha Kopma Unila V.1 selama 3 bulan pada Tahun 2022. Penulis turut berpartisipasi aktif sebagai moderator dalam Pendidikan Dasar Koperasi Universitas Lampung pada tahun 2022, Pendidikan Menengah Koperasi Universitas Lampung pada tahun 2021, Pendidikan Lanjut Koperasi Universitas Lampung pada tahun 2022, Sosialisasi Legalitas dan Keadministrasian Koperasi Se-Sumbagsel oleh BPW FKKMI wilayah Lampung 2022, Koperasi Mahasiswa Expo (KOPMA UNILA x SMPN 8 Mesuji) pada tahun 2022, dan *Education Festival* Koperasi Mahasiswa Universitas Lampung pada tahun 2022.

MOTTO

”Tidaklah mungkin bagi matahari mengejar bulan dan malam pun tidak dapat mendahului siang. Dan masing-masing beredar pada garis edarnya.”

(QS. Yasin: 40)

”Sesuatu yang tidak dipertaruhkan, tidak akan pernah dimenangkan.”

(Sutan Sjahrir)

”Untungnya bumi masih berputar, untungnya ku tak pilih menyerah, untungnya ku bisa rasa hal-hal baik yang datangnya belakangan.”

(Bernadya)

”Mustahil Allah membawaku melangkah sejauh ini, hanya untuk gagal.

I can do it and i will do my best”

(Dewi Damayanti)

PERSEMBAHAN



Alhamdulillahirabbil'alamiin telah Engkau Ridhai Ya Allah segala Ikhtiar hamba-Mu sehingga pada akhirnya Skripsi ini dapat terselesaikan.

Shalawat teriringsalam, selalu tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang selalu dinantikan syafa'atnya di Yaumul Akhir.

Ku persembahkan Karya Ilmiah sederhana ini teruntuk

Ayah dan Ibu yang sangat aku cintai dan sayangi

Iskandar dan Nurbaiti

Kakak yang ku sayangi

Titin Widya, A.Md.Keb

Terimakasih untuk semua yang mendoakan dan mendukung selesainya skripsi ini, semoga segala kebaikan menjadi amal ibadah dan mendapat balasan dari Allah SWT.

Almamater Tercinta Universitas Lampung

SANWACANA

Syukur Alhamdulillah Penulis haturkan kehadiran Allah Subhanallahu Wa Ta'ala Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang telah melimpahkan nikmat, anugerah serta hidayahnya yang sangat luar biasa. Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **"Penerapan Prinsip Pelayanan Publik dalam Penanganan Sengketa Tanah (Prosedur Penanganan Sengketa Tanah Di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton)"**. Skripsi ini merupakan karya ilmiah sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ilmu Pemerintahan pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Lampung.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki. Data yang tersaji dalam skripsi ini masih perlu digali lebih dalam dan dikonfirmasi kebenarannya secara ilmiah melalui teori yang ada. Tanpa bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini mustahil dapat terwujud dengan baik.

Dengan demikian, pada kesempatan yang tidak datang dua kali ini Penulis mengucapkan rasa penghargaan dan ucapan terimakasih yang setulusnya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A. I.P.M., selaku Rektor Universitas Lampung.
2. Prof. Dr. Anna Gustiana Zainal, S.Sos., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung.
3. Dr. Tabah Maryanah, S.IP., M.Si., selaku Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan Universitas Lampung.
4. Dr. R. Pitojo Budiono, M.Si., selaku dosen pembimbing akademik. Terima kasih atas arahan, bimbingan, dan motivasi yang Bapak berikan sangat berarti. Sekali lagi, saya ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala

5. dukungan dan bimbingan yang diberikan semoga Bapak selalu diberikan kesehatan dan keselamatan di dunia maupun akhirat.
6. Darmawan Purba, S.IP., M.IP., selaku dosen pembimbing utama. Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Pak Darma karena bapak sangat membantu penulis dari penyusunan judul hingga penyelesaian skripsi. Terimakasih juga atas saran dan ilmu yang telah Bapak berikan selama saya menjadi mahasiswa, dan saya berdoa agar Bapak selalu diberikan kebahagiaan, kesehatan dan keselamatan baik di dunia maupun akhirat.
7. Lilih Muflihah, S.IP., M.IP., selaku dosen pembimbing pembantu. Terimakasih sebesar-besarnya kepada Ibu Lilih karena ibu sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, selalu memberitahu kesalahan-kesalahan kecil maupun besar kepada penulis dalam penyusunan skripsi sehingga penulis banyak belajar dari kesalahan, dan juga perhatian Ibu kepada penulis saat penulis kehilangan semangat dalam penulisan skripsi ini karena perhatian dan dorongan Ibu sangat berdampak besar bagi penulis. Terimakasih atas saran dan ilmu yang telah ibu berikan selama saya menjadi mahasiswa, dan saya berdoa semoga Ibu selalu diberikan kebahagiaan, kesehatan dan keselamatan baik di dunia maupun akhirat. Terimakasih juga atas kesabaran Ibu dalam membimbing saya, dan juga segala bentuk semangat yang Ibu berikan kepada saya.
8. Budi Harjo, S.Sos., M.IP., selaku dosen penguji. Dengan penuh rasa hormat saya ucapkan terima kasih kepada Bapak Budi yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk menguji serta memberikan masukan berharga dalam proses penyelesaian skripsi ini. Terima Kasih atas kritik, saran, dan perhatian yang membangun selama ujian berlangsung. Semua masukan yang Bapak berikan menjadi pelajaran penting yang membantu saya berkembang. Sekali lagi, saya ucapkan terima kasih atas segala bantuan dan kesempatan yang diberikan, semoga Bapak selalu diberikan kesehatan dan kesuksesan dalam menjalankan tugas mulia ini.
9. Alm. Drs. Denden Kurnia Drajat, M.Si., dengan penuh rasa hormat dan penuh rasa duka cita yang mendalam saya ucapkan terimakasih kepada Bapak Denden yang telah memberikan saya ilmu, nasihat dan pelajaran hidup yang sangat berharga selama saya menjadi mahasiswa Bapak. Warisan pemikiran dan nilai-

nilai luhur yang Bapak tanamkan akan terus menjadi bekal berharga bagi saya. Sekali lagi, saya ucapkan terimakasih atas segala amal baik, ilmu yang diajarkan dan pengabdian Bapak, semoga segala hal baik yang telah Bapak berikan menjadi pahala yang tidak terputus serta mendapat terbaik di sisi Allah SWT.

10. Seluruh jajaran dosen dan staf Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih bapak dan ibu dosen semuanya atas ilmu yang bermanfaat yang telah diberikan selama masa perkuliahan. Kepada seluruh staf jurusan terimakasih karena telah memberikan bimbingan dan arahan untuk memastikan tidak ada kesalahan dalam pembekalan.
11. Kepada cinta pertamaku Ayah Iskandar dan pintu surgaku Ibu Nurbaiti terimakasih atas segala doa, dukungan, cinta dan kasih sayangnya memberikan semangat dalam bentuk materi dan motivasi. Terimakasih atas kepercayaan ayah dan ibu kepada si bungsu untuk pergi merantau jauh dari rumah demi gelar ini. Gelar yang saya dapat sepenuhnya saya persembahkan untuk ayah dan ibu karena demi mendapatkan gelar ini ayah dan ibu harus merelakan banyak kehilangan. Terimakasih sudah berjuang sekuat tenaga untuk memberikan kehidupan yang layak untuk penulis hingga akhirnya saya bisa sampai dititik ini. Kesuksesan dan segala hal baik kedepannya yang akan saya dapatkan adalah karena beliau. Terimakasih atas perjuangan ayah untuk sembuh sehingga ayah bisa menepati janji untuk menemani penulis sampai pada titik ini. Terimakasih untuk keberanian ayah yang menjadi motivasi saya untuk terus berani dan tangguh menghadapi apapun yang terjadi dan terimakasih untuk kesabaran ibu yang memotivasi saya terus sabar dan rendah hati dalam menghadapi kehidupan. Jika saya diberi satu permintaan oleh Tuhan, saya akan meminta kalian untuk abadi. Tolong hidup lebih lama di dunia ini, izinkan saya mengabdikan dan membalas segala pengorbanan ayah dan ibu selama ini. Bahkan jika kita bertemu di kehidupan yang lain, tolong tetaplah menjadi orang tua saya.
12. Kepada kakak perempuanku satu-satunya Titin Widya, A.Md.Keb., terimakasih selalu memberikan semangat penulis dan menjadi tempat untuk berkeluh kesah dan bertukar pikiran yang dihadapi selama kuliah. Terimakasih untuk segala

bentuk cinta, kasih dan sayangnya kepada penulis walaupun tidak terlihat secara kasat mata tapi penulis merasakan hangatnya. Terimakasih karena telah menjadi kakak saya, menjadi bentuk teladan dan panutan penulis sebagai manusia, menjadi sandaran ketika saya hilang arah dan tujuan. Terimakasih atas kerjasamanya dalam menghadapi setiap badai kehidupan dikeluarga kecil ini.

13. Kepada kakak iparku, Kopda Rolly Hangga Saputra terimakasih karena telah hadir menjadi bagian dari keluarga saya sehingga saya merasakan sosok kakak laki-laki yang selalu siap sedia dan menjadi garda terdepan saya dikondisi apapun. Terimakasih karena telah memotivasi saya dalam penyelesaian skripsi ini dan selalu memastikan keadaan saya baik-baik saja saat saya jauh dari keluarga.
14. Kepada keponakanku tercinta Mikhayla Aruni Omaira, terimakasih telah hadir melengkapi hidup penulis yang menjadi pelipur lara dan sedih dalam menghadapi hiruk-pikuk dunia. Mikhayla menjadi salah satu alasan saya untuk hidup lebih lama dan berjuang lebih keras lagi. Semoga Mikhayla tumbuh sehat dan menjadi anak baik kebanggaan Mami, Ayah, Uti, Akung, Om dan Tante.
15. Kepada keluarga besar ku Bani H. Yasin dan Bani Supandi yang turut memberikan doa dan dukungan berupa moril maupun materil dalam penyelesaian skripsi ini. Semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan dan kesuksesan untuk kita semua.
16. Kepada sahabat kecilku Angelina Artawati, terimakasih telah menemani masa kecil penulis hingga dewasa ini. Bersahabat dari bayi hingga waktu memisahkan kita untuk waktu yang lama dan jarak yang jauh namun tidak perlu putus doa, dukungan dan harapan kami satu sama lain. Semoga kita bisa bertemu dikesempatan yang lain diwaktu yang tepat. Terimakasih untuk setiap kenangan dan telah meluangkan waktu serta tenaga untuk sekedar berbincang, bertukar kabar serta teman berbagi keluh kesah walaupun hanya via suara. Semoga ke manapun langkah membawamu, Tuhan merestui kita untuk bertemu kembali.
17. Kepada sahabatku Nadia Fitri Wulandari, beribu maaf dan terimakasih khusus saya berikan kepadamu. Terimakasih telah menjadi sahabat pertama saya di Ilmu Pemerintahan, untuk segala bentuk dukungan dan bantuan berupa tenaga

dan waktu kepada saya. Terimakasih telah mengajarkan saya bahwa masih ada orang tulus di dunia ini, terimakasih telah turut serta mewujudkan *wishlist* hidup saya bahkan sampai selesainya penulisan skripsi ini tidak luput dari bantuan dan dukunganmu. Terimakasih telah memotivasi saya saat mental saya sedang *down*, memastikan segalanya berjalan dengan baik, dan mendengarkan cerita saya yang kadang diluar nalar. Terimakasih tidak pernah meninggalkan saya dalam keadaan apapun dan tidak pernah lelah memahami saya. Semoga perjalananmu mengapai gelar ini selalu dimudahkan dan diberkahi Tuhan.

18. Kepada Sahabatku Auzellya Izma Salsabila, terimakasih telah menemani saya dikehidupan perkuliahan yang tidak selalu berjalan dengan baik, menjadi sahabat yang tidak pernah meninggalkan saya dalam keadaan apapun, menjadi teman berbagi cerita suka, duka, makan dan tidur bersama bahkan pada saat saya dalam kondisi paling terpuruk dalam hidup. Terimakasih tetap menggenggam tangan saya saat saya buta meraba jalan hidup menuju dewasa, semoga kehidupamu kedepannya selalu dimudahkan Tuhan.
19. Kepada sahabatku Ananta Purwaningrum. Mungkin kata-kata terimakasih tidak cukup membalas semua kebaikanmu. Terimakasih telah mengulurkan tanganmu secara suka rela disaat saya membutuhkan dan selalu meluangkan waktu untuk mendengarkan keluh kesah saya tanpa menghakimi. Kehadiranmu sebagai pelengkap kehidupan saya yang fana ini, semoga perjalananmu menggapai gelar ini dan untuk kehidupanmu di masa depan selalu dimudahkan dan diberkahi Tuhan.
20. Kepada sahabatku Ninda Maharani. Terimakasih telah menemani penulis dari maba sampai pada tahap ini. Segala bentuk bantuan, dukungan dan doa darimu sangat berarti bagi saya, terimakasih sudah bertahan sejauh ini. Terimakasih karena selalu *excited* sebagai bentuk dukungan kepada saya, di mana pun nanti kamu berada semoga kamu selalu dikelilingi orang-orang baik yang menghargaimu dan dimudahkan selalu dalam pencapaian gelar ini.
21. Kepada sahabatku Jenita Agma Putri, S.IP., terimakasih karena telah menemani perjalanan perkuliahan penulis dari maba, satu organisasi dan akhirnya menjadi satu keluarga baru. Terimakasih dukungan dan bantuannya saat penulis kehilangan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini, dan tidak segan hanya

untuk menemani saya bimbingan. Semoga kebaikanmu kembali ke kamu, dan dimudahkan hidupnya dalam meniti karir ke depan.

22. Kepada sahabatku Rizky Maharani, telah menjadi salah satu partner perkuliahan yang pertama penulis kenal. Kenangan hidup dalam satu atap yang sama mengajarkan saya banyak hal dalam kehidupan. Terimakasih atas kebaikanmu yang turut membantu saya dalam perkuliahan, semoga perjalananmu selanjutnya dimudahkan dan diberkahi oleh Tuhan.
23. Kepada sahabatku Yosep Vina Maretha Pratiwi, terimakasih telah menjadi partner perkuliahan dengan segala bentuk perbedaan dan pandangan membentuk saya menjadi pribadi yang lebih menghargai sesama. Terimakasih telah turut kebersamai saya dan menjadi menjadi satu keluarga Bugis *Family*. Semoga kebaikanmu menjadi ladang pahala dan menjadi penolong untuk kehidupamu selanjutnya.
24. Sahabat-sahabat seperjuanganku Arif Marwan Hamid, Rafi Naufal Hakim dan Heri Ardriansyah terimakasih karena telah kebersamai penulis selama perkuliahan, kenangan saat bersama, canda, tawa dan ceita kita adalah rezeki yang tidak selalu berbentuk uang. Semoga kita tetap terus bersahabat sampai tua, sampai kita berkeluarga seperti yang telah kita bayangkan.
25. Kepada keluarga besar Koperasi Mahasiswa (KOPMA) Universitas Lampung, terimakasih telah menjadi tempat penulis tumbuh dan bertemu dengan orang-orang baru yang luar biasa hebatnya. Organisasi yang tidak hanya mengajarkan saya kebersamaan tapi juga seperti keluarga baru yang saling bahu-membahu dan tolong menolong dalam setiap keadaan.
26. Kepada teman-teman KKN Desa Pakuan Sakti, Dimas Aditya Saputra, Oktavian Rizky, Muhammad Tipin, Vira Syavina dan Resty Putri. Terimakasih sudah menjadi partner 38 hari yang sangat baik dan berkesan. Terimakasih juga dukungan semangat dan menghibur penulis dalam penyusunan skripsi ini.
27. Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung khususnya keluarga besar Seksi Pengendalian dan Penanganan sengketa, Bapak Herwandi, S.ST., M.H., Ibu Suhani Wulandari, S.H., M.H., Bang Yogi Suhendra, S.H., M.H., Mba Lara Allysa, S.Tr. P., M.H., Bang Dhanu Handriya, S.H., Bang Rega Reyhansyah, S.H., terimakasih karena secara terbuka menerima saya menjadi

bagian dari keluarga sengketa dengan jangka waktu 6 bulan selama saya magang, tapi banyak sekali pelajaran baru yang saya dapatkan. Khususnya dalam penyelesaian skripsi saya ini tidak luput dari dukungan dan doa kalian semua, semoga kita semua terus menjaga tali silaturahmi.

28. Terkhusus kepada kakak-kakaku yang juga bagian dari keluarga Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kak Wahyu Lesmi Bora, A.Md., Kak Nadian Maretta, S.T., Kak Dewi Citra Nabila, S.Tr.P., terimakasih telah menganggap saya layak adiknya kecil kalian yang selalu kalian pastikan keadaannya baik-baik saya dan juga turut membantu saya dalam selesainya skripsi ini, terimakasih atas segala bentuk dukungan kalian kepada saya, kehadiran kalian benar-benar seperti sosok kakak yang hangatnya bisa terus saya rasakan. Terimakasih karena telah meluangkan waktu untuk saya dan menumbuhkan memori baru yang indah dalam setiap kebersamaannya. Terimakasih karena telah mengambil peran kakak dihidup saya ketika saya jauh dari keluarga. Semoga kita semua bisa untuk terus menjaga tali silaturahmi.
29. Kepada Nadin Amizah, terimakasih telah hadir sebagai sosok yang paling indah melalui karya-karya mu yang luar biasa dan bermakna. Setiap bait dan nada dari lagu-lagumu memiliki arti yang dalam bagi penulis, menjadi teman setia dikala hati dirayakan maupun ketika hancur berantakan. Karya-karyamu adalah bentuk keabadian yang hidup didalam diri penulis, menjadi sumber kekuatan sekaligus menemani setiap proses bagaimana saya tumbuh menjadi dewasa. Menyaksikanmu diatas panggung sebanyak dua kali adalah doa yang menjadi nyata, seolah seperti dalam lagumu "Semua Aku Dirayakan" menjadi saksi bagaimana aku dirayakan oleh keluarga dan sahabat-sahabatku, dan pada saat yang lain "Menangis Dijalan Pulang" menjadi saksi bahwa penulis pernah hancur, lebur dan berantakan. Nadin, sampai akhirnya saya dapat menulis namamu di lembar sanwacana ini adalah buah dari ribuan air mataku yang jatuh setiap hari, dan dengan selesainya penulisan skripsi ini seperti katamu "Perang telah usai aku bisa pulang, ku baringkan panah dan berteriak menang."
30. *Last but not least*, terima kasih kepada si bungsu kecil yang sangat keras kepala dan penuh ambisi yang memiliki impian besar, namun terkadang sulit dimengerti isi kepalanya, yaitu penulis diriku sendiri, Dewi Damayanti. Terima

kasih telah berusaha untuk meyakinkan dan menguatkan diri sendiri bahwa kamu dapat menyelesaikan studi ini sampai selesai. Berbahagialah selalu dengan dirimu sendiri. Rayakan kehadiranmu sebagai berkah di mana pun kamu menjejakkan kaki.

Akhir kata penulis berharap Allah SWT membalas semua kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, 6 Agustus 2025
Penulis

Dewi Damayanti
NPM. 2116021040

DAFTAR ISI

Halaman

DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR SINGKATAN	v
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	14
1.3 Tujuan Penelitian	15
1.4 Manfaat Penelitian	15
II. TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1 Pelayanan Publik	16
2.1.1 Asas-Asas Pelayanan	17
2.2 Badan Pertanahan Nasional (BPN)	20
2.2.1 Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN)	21
2.2.2 Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN)	23
2.3 Pendaftaran Tanah	27
2.3.1 Tujuan Pendaftaran Tanah	28
2.4 Sertifikat Hak Milik (SHM)	29
2.4.1 Pengertian Sertifikat Hak Milik (SHM)	29
2.4.2 Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah	30
2.5 Sengketa Tanah	31
2.5.1 Dasar Hukum Sengketa Tanah	32
2.5.2 Jenis-Jenis Sengketa Tanah	33
2.6 Penyelesaian Sengketa Tanah	35
2.6.1 Jenis-Jenis Penyelesaian Sengketa Tanah	36
2.7 Kerangka Pikir	37
III. METODE PENELITIAN	40
3.1 Jenis Penelitian	40
3.2 Fokus Penelitian	41
3.3 Lokasi Penelitian	42
3.4 Jenis Data	42
3.5 Teknik Penentuan Informan	43
3.6 Teknik Pengumpulan Data	44

3.7	Teknik Pengelolaan Data.....	47
3.8	Teknik Analisis Data	48
3.9	Teknik Keabsahan Data/Validasi Data	49
IV.	GAMBARAN UMUM	53
4.1	Gambaran Umum Instansi.....	53
4.1.1	Sejarah Berdirinya Badan Pertanahan Nasional	53
4.2	Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung.....	54
V.	HASIL DAN PEMBAHASAN	57
5.1	Pelayanan Publik.....	57
5.2	Penerapan Prinsip Transparansi dalam Prosedur Penanganan Sengketa Tanah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020	59
5.2.1	Penerimaan Pengaduan	60
5.2.2	Verifikasi dan Klarifikasi	63
5.2.3	Penelitian Lapangan	65
5.2.4	Analisis dan Evaluasi	66
5.2.5	Fasilitasi Proses Pengadilan	68
5.2.6	Pelaksanaan Proses Pengadilan.....	72
5.3	Penerapan Prinsip Akuntabilitas dalam Prosedur Penanganan Sengketa Tanah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020	74
5.3.1	Penerimaan Pengaduan	75
5.3.2	Verifikasi dan Klarifikasi	76
5.3.3	Penelitian Lapangan	79
5.3.4	Analisis dan Evaluasi	82
5.3.5	Fasilitasi Proses Litigasi.....	84
5.3.6	Pelaksanaan Proses Pengadilan.....	85
5.4	Penerapan Prinsip Partisipasi dalam Prosedur Penanganan Sengketa Tanah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020	90
5.4.1	Penerimaan Pengaduan	91
5.4.2	Verifikasi dan Klarifikasi	92
5.4.3	Penelitian Lapangan	94
5.4.4	Analisis dan Evaluasi	96
5.4.5	Fasilitasi Proses Litigasi.....	98
5.4.6	Pelaksanaan Proses Pengadilan.....	100
5.5	Upaya Hukum Lanjutan BPN Kota Bandar Lampung.....	104
VI.	KESIMPULAN DAN SARAN	109
6.1	Kesimpulan	109
6.2	Saran.....	110
	DAFTAR PUSTAKA.....	112
	LAMPIRAN.....	118

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Nama-nama Informan Penelitian	43
2. Kegiatan Wawancara.....	45
3. Kegiatan Observasi	45
4. Triangulasi Waktu Penelitian	50
5. Triangulasi Metode Penelitian.....	50
6. Triangulasi Sumber Penelitian	51
7. Triangulasi Hasil Penelitian Dimensi Transparansi	73
8. Triangulasi Hasil Penelitian Dimensi Akuntabilitas	89
9. Triangulasi Hasil Penelitian Dimensi Partisipasi	103

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Laporan Pengaduan BPN Kota Bandar Lampung	10
2. Kerangka Pikir	39
3. Struktur Organisasi BPN Kota Bandar Lampung	54
4. Pelayanan Pengaduan Secara Online	60
5. SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Lampung No. AG.230/DA.183/SK/HM/78	77
6. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah H. Soetadi	78
7. Gambar Hasil Penelitian Lapangan Objek Sengketa Tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton.....	80
8. Buku Tanah 5314/KD atas nama H. Soetadi.....	88
9. Penelitian Lapangan Objek Sengketa Tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton	96
10. Proses Pelaksanaan Pengadilan di PTUN Bandar Lampung	102

DAFTAR SINGKATAN

AUPB	: Asas-Asas Pemerintahan yang Baik
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
KKN	: Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme
KPA	: Konsorium Pembaruan Agraria
Permen ATR/BPN	: Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
Perpres	: Peraturan Presiden
PP	: Peraturan Pemerintah
PPATS	: Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara
PTUN	: Pengadilan Tata Usaha Negara
PTTUN	: Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SK	: Surat Keputusan
SKPT	: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
SIMTANAS	: Sistem Informasi Pertanahan Nasional
TCUN	: Tanah Cadangan Umum Negara
UUD	: Undang-Undang Dasar
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebab manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas diatas tanah. Tanah juga berperan penting sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian. Indonesia sebagai salah satu negara yang sebagian besar rakyatnya menggantungkan hidup pada sektor agraris baik dalam usaha perkebunan, pertanian dan lain sebagainya. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia (E. Sitohang, 2021). Tanah merupakan kekayaan alam yang dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat, hal ini dinyatakan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang dipertegas kembali dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria dinyatakan atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan”.

Memaknai rumusan pasal tersebut memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan hak-hak atas tanah di wilayah Indonesia artinya negara mempunyai kewenangan untuk mengatur, merencanakan serta mengendalikan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah. Kewenangan negara menguasai hak atas tanah diperoleh karena permasalahan pertanahan tidak semua dapat diselesaikan sendiri oleh masyarakat, sehingga hak kekuasaan negara atas tanah merupakan pelengkap terhadap hak-hak atas tanah yang

dikuasai oleh masyarakat. Hal ini sebagaimana ditegaskan Frans Magnis Soeseno dalam Ida Nurlinda bahwa fungsi negara dalam penyelenggaraan sebagian kepentingan masyarakat itu hanyalah bersifat melengkapi. Dalam hal masyarakat dapat menyelesaikan kepentingan/masalahnya sendiri, dan selama hal itu tidak bertentangan dengan kepentingan/hak pihak lain, maka campur tangan negara tidak diperlukan (Nurlinda, 2009). Hak menguasai negara adalah suatu kewenangan atau wewenang formal yang ada pada negara dan memberikan hak kepada negara untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan negara, dengan kata lain wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.

Masalah pertanahan merupakan permasalahan yang menjadi perhatian masyarakat yang paling mendasar. Semakin kompleksnya kepentingan manusia dalam suatu peradaban berbanding lurus dengan semakin tinggi resiko terjadinya konflik antar individu dan antar kelompok dalam suatu populasi. Munculnya konflik sulit untuk dihindari, pertentangan, perselisihan dan perdebatan argumentatif merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk mempertahankan pengakuan dalam proses pencapaian suatu kepentingan. Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbenturan, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan hubungan antara manusia yang berobjek tanah.

Pemantauan sengketa pertanahan yang timbul tentu memerlukan upaya yang dapat diselesaikan dalam forum seperti lembaga negara, yang juga berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pedomann pelaksanaannya. Oleh karena itu, perlu dibentuk peraturan dan lembaga negara yang secara khusus mengatur dan berwenang di bidang pertanahan dan menangani permasalahan penguasaan tanah. Dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang diperkuat dengan Peraturan Presiden No. 85 Tahun 2012, disusun dengan mempertimbangkan aspirasi peran masyarakat dalam rangka mencapai tujuan

bersama. Karena itu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dalam bidang pertanahan sesuai dengan kaidah dan peraturan yang berlaku, sekaligus membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan keluar apabila terdapat sengketa antar masyarakat dengan masyarakat lainnya yang berkaitan dengan bidang pertanahan. Kepemilikan suatu hak atas tanah harus benar-benar dipastikan atas dasarnya baik alas hukum, surat kepemilikan, asal usul, dan segala macam administrasi yang legal agar terhindar dari konflik, terutama tanah. Pemerintah telah melakukan berbagai usaha untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat karena tanah dalam sengketa tidak dapat digunakan. Kebijakan pemerintah dalam penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dengan menetapkan regulasi. Regulasi pertanahan dibuat oleh pemerintah untuk menyelesaikan berbagai masalah pertanahan (Harsono, 2005). BPN Kota Bandar Lampung sebagai badan pelayanan publik bagi masyarakat dalam bidang pertanahan yang diwujudkan melalui penyelenggaraan administrasi pertanahan, termasuk penerbitan sertifikat hak milik, pencatatan perubahan hak, serta penyelesaian sengketa. Kualitas pelayanan publik di sektor pertanahan menjadu sangat krusial karena berkaitan langsung dengan kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga negara. Pelayanan publik dibidang pertanahan kerap menghadapi tantangan, terutama ketika muncul sengketa hak kepemilikan tanah. Sengketa tersebut tidak hanya menguji kapasitas lembaga pemerintah dalam menjalankan prosedur administratif tetapi juga menuntut penerapan prinsip-prinsip pelayanan publik.

Objek sengketa tanah yang berlokasi di Kelurahan Kampung Baru, Kec, Kedaton menimbulkan perdebatan antara dua pihak diduga karena adanya kesalahan administrasi dimasa lampau sehingga BPN Kota Bandar Lampung berwenang untuk meninjau lebih lanjut asal-usul objek sengketa yang diklaim oleh dua pihak yang berperkara. Adanya sengketa tanah antar individu di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton yang memiliki dua bukti

kepemilikan berbeda atas bidang tanah yang sama (*over-lapping*). Bukti kepemilikan tersebut berupa surat sporadik atau surat pernyataan fisik bidang tanah serta bidang tanah tersebut telah diusahakan dan dikuasai secara aktif terus menerus sejak tahun 1985 tanpa ada keberatan dan permasalahan dari pihak manapun, sedangkan sebidang tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Soetadi pada tahun 1978 berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Lampung Nomor AG.230/DA.183/SK/HM/78 dan penggugat telah melakukan upaya administratif sesuai Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. (Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, No. 49/G/2023/PTUN. BL).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dhanu Handriya, S.H. sebagai Penata Pertanahan Pertama, sengketa antar individu yang mengklaim atas bidang tanah yang sama yang terletak di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung yaitu H. Cahyo Widiyanto, ST. M.M. dan Hi. Soetadi. Yang dimana pihak penggugat H. Cahyo Widiyanto, memiliki sebidang tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung, yang dia peroleh melalui warisan dari H. Abdul Muksid, ayahnya. Bahwa dasar kepemilikan bidang tanah milik penggugat berdasarkan jual beli antara Ir. M. Zabbar Siregar dengan orang tua penggugat H. Abdul Muksid berdasarkan Surat jual beli Nomor 260/07/KB/86 tanggal 30 Desember 1985 yang diketahui oleh Kepala Kampung baru. Tanah tersebut sudah lama dikuasai oleh keluarganya sejak tahun 1960 namun belum sempat didaftarkan di BPN, saat akan didaftarkan pada tanggal 02 November 2023 ternyata tanah tersebut sudah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5314/KD pada tanggal 23 September 1978 atas nama Hi. Soetadi, dengan luas 10.000 m². Hal ini menyebabkan Cahyo merasa dirugikan karena tanah yang diklaim sebagai miliknya 735 m² juga dicakup oleh sertifikat milik Soetadi, obyek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 5314/KD yang terletak di Kelurahan Kampung Baru, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. H. Cahyo Widiyanto menggugat bahwa penerbitan sertifikat

tersebut cacat hukum karena tidak sesuai dengan data fisik dan yuridis yang sebenarnya. Ia mengklaim bahwa sertifikat tersebut diterbitkan tanpa penyelidikan riwayat tanah yang tepat. H. Cahyo Widiyanto menyatakan bahwa tanah tersebut telah turun-temurun dikuasai oleh keluarganya sejak 1960 dan tidak pernah ada pihak lain yang mengklaim atau menggugatnya hingga penerbitan SHM Soetadi. Penggugat juga merasa dirugikan karena tidak bisa lagi mendaftarkan tanahnya di BPN Kota Bandar Lampung akibat sertifikat milik Soetadi. H. Cahyo Widiyanto mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandar Lampung untuk membatalkan sertifikat milik Soetadi dengan alasan bahwa penerbitannya melanggar peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB). Penggugat meminta agar SHM milik Soetadi dibatalkan atau dinyatakan tidak sah untuk bagian tanah seluas 735m² yang diklaim miliknya ia juga menuntut kantor pertanahan untuk mencabut dan mencoret sertifikat tersebut dari register buku tanah. Kewenangan untuk membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah baik itu berdasarkan cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya, atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap adalah merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prov. Lampung untuk membatalkannya dan bukan kewenangan tergugat, sebagaimana diatur di dalam Pasal 30 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum diatas maka gugatan penggugat salah alamat karna seharusnya H. Cahyo Widiyanto menggugat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prov. Lampung yang memiliki kewenangan untuk membatalkan SHM tersebut, bukan menggugat Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang tidak memiliki kewenangan tanpa suratan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prov. Lampung (Wawancara Penata Pertanahan Pertama, 18 Oktober 2024).

Objek tanah yang menjadi sengketa yaitu SHM No. 5314/KD seluas 10.000 m² atas nama H. Soetadi yang diperoleh dari ex. PTP X Labuhan Dalam Kec. Kedaton II. Pada tahun 1978 pemerintah melepaskan tanah ex. PTP X Labuhan Dalam Kec. Kedaton II untuk masyarakat berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Lampung Nomor AG.230/DA.183/SK/HM/78, untuk para penggarap yang belum mendapatkan bagian dibuatkan prona swadaya pada tahun 2001-2002 untuk mendaftarkan tanah mereka, yang menyebabkan *overlap* diduga karena adanya ketidakjujuran dari pihak penggarap yang menggarap tanah yang sudah bersertifikat. Dalam hal ini BPN Kota Bandar Lampung yang menjadi tergugat karena tuntutan penggugat kepada BPN Kota Bandar Lampung untuk mencabut atau membatalkan SHM No. 5314/KD tersebut. Penerbitan Sertifikat Hak Milik 5314/KD, pengeluaran sertifikat tanggal 23 September 1978, Gambar Tanah Nomor 184/1975 tanggal 9 Juli 1975, seluas 10.000 M², terletak di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung atas nama Hi. Soetadi terbit berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Lampung Nomor: AG.230/DA.183/SK/HM/78 tanggal 15 Maret 1978. Adapun penerbitan hak yang dimaksud yaitu:

1. Surat Permohonan tanggal 2 Januari 1978 dari Fachruddin Arba, CS ke semua Karyawan PNP X Tanjungkarang.
2. Risalah Pemeriksaan Tanah "A" dari Panitia Pemeriksaan Tanah Kabupaten Daerah Tk.II Lampung Selatan tanggal 6 Februari 1978.
3. Surat Pernyataan/Permohonan Direktur PNP X tanggal 30 Januari 1975 Nomor : X6-d/X/112/373/1975 tentang pelepasan sebagian areal Erfpacht Kedaton II.
4. Surat Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Daerah Tk.II Lampung Selatan tanggal 1 Maret 1978 Nomor: AG.230/SDA.255/PH-79/78.

Pada tanggal 23 April 2021, pemohon atas nama H. Cahyo Widiyanto, S.T., M.M. mengajukan permohonan pengukuran ke BPN Kota Bandar Lampung. Pada tanggal 30 Juni 2021 Kepala Seksi Survei dan Pemetaan atas nama BPN Kota Bandar Lampung telah memberitahukan secara resmi melalui surat No.

IP.02.02/804. 1-18.71/VI/2021 perihal pemberitahuan kepada pemohon atas nama H. Cahyo Widyanto, S.T., M.M. terhadap lokasi yang dimohon sudah terbit SHM No. 5314/KD. Pada tahun 2023 penggugat mengajukan permohonan kepada BPN Kota Bandar Lampung untuk terbit sertifikat atas objek sengketa, dari pemberitahuan secara resmi tersebut yaitu tanggal 30 Juni 2021 sampai saat gugatan diajukan telah melebihi waktu 90 hari sehingga seharusnya gugatan tidak dapat diterima. Penguasaan tanah oleh orang tua Penggugat sejak tahun 1985 hingga tahun 2023 tidak diikuti dengan upaya pendaftaran hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Selama kurun waktu 38 tahun, tidak terdapat tindakan administratif yang menunjukkan keinginan Penggugat, selaku ahli waris yang cakap hukum, untuk mendaftarkan tanah tersebut secara resmi. Ketidakhadiran upaya pendaftaran ini mencerminkan kelalaian dalam memenuhi kewajiban hukum untuk mensertifikatkan tanah, sehingga menimbulkan ketidakjelasan status hukum atas bidang tanah yang dimaksud.

Sertifikat merupakan alat bukti kuat bukanlah mutlak, sertifikat masih bisa digugat keabsahannya, dalam hal pada berlakunya stelsel negatif (A.S Ayuningtyas, 2020). Namun dalam Pasal 32 ayat 2 PP No. 24/1997 disebutkan dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tak mengajukan keberatan secara tertulis pada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat dimaksud. Ketentuan ini menerangkan bahwa dalam periode lima tahun jika tak ada tindakan hukum dari pihak lain atas sertifikat tersebut, maka pemegang sertifikat ini tidak bisa lagi diganggu gugat, meski pada kenyataannya ada gugatan atas sertifikat yang melewati batas waktu 5 tahun tetap diterima.

Kasus sengketa tanah yang terjadi di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton yang mengakibatkan para pemegang hak atas tanah saling menuding satu sama lain bahwa bukti kepemilikannya benar adanya terlepas dari kenyataan bahwa salah satu diantara bukti kepemilikan tersebut kemungkinan adanya indikasi sengketa administrasi ataupun faktor lain seperti tanah terlantar yang tidak dipelihara, diusahakan dan dikuasi selama lebih dari 20 tahun sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 20 Tahun 2021, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum salah satu pemegang bukti kepemilikan tersebut melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung sebagai lembaga yang berwenang dalam bidang pertanahan. Jika proses pembuktian melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung tidak menemui titik terang maka wewenang pembuktian hak atas tanah dilanjutkan kepada ranah pengadilan yang dianggap memiliki kompetensi dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak tersebut dan membatalkan salah satu bukti kepemilikan sehingga hanya ada satu sertifikat yang sah memiliki objek dan yang lain bukan merupakan objek yang tertera dalam sertifikat tersebut.

Masalah tanah jika ditinjau dari segi yuridis adalah hal yang tak sederhana pemecahannya. Hadirnya sengketa hukum mengenai tanah bermula dari pengaduan salah satu pihak baik orang atau badan yang berisi keberatan serta tuntutan atas hak tanah, baik terhadap status tanah maupun kepemilikannya, dengan harapan bisa memperoleh penyelesaian baik administrasi maupun secara hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan (SY Hasan, 2023). Sebagai Badan tunggal yang mengurus mengenai masalah Pertanahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung juga memiliki fungsi sebagaimana dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.

Munculnya berbagai permasalahan pertanahan seperti penerbitan sertifikat yang cacat hukum perlu segera diselesaikan, karena sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum dapat menyebabkan sertifikat tersebut tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah, karena tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dapat menyelesaikan kasus-kasus di bidang pertanahan. Pembatalan sertifikat yang cacat hukum administrasi merupakan upaya hukum untuk melakukan pencegahan, pengawasan dan penindakan agar tidak terjadi konflik kepentingan hak atas tanah yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah.

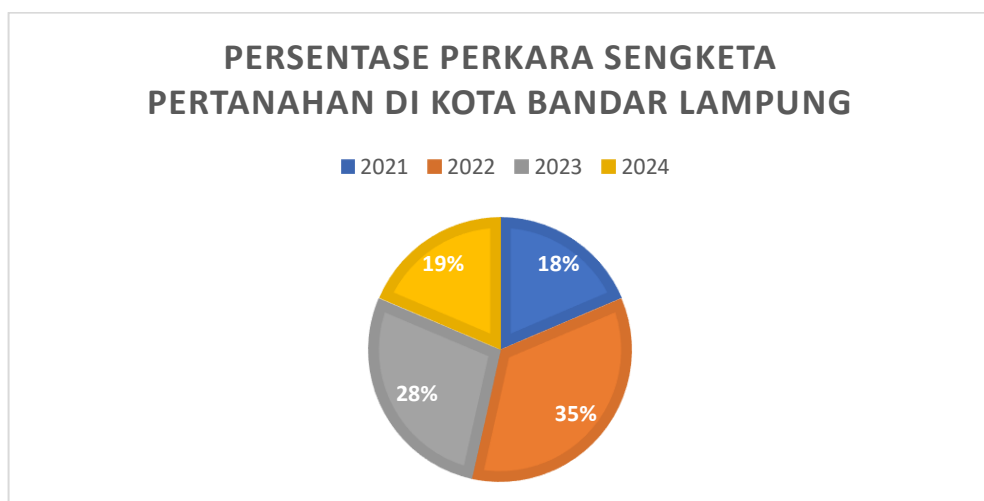
Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Kewenangan BPN di atur didalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih (*over-lapping*), sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah. Kewenangan Penyelesaian sengketa atau konflik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan terobosan baru yang dilakukan oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penumpukan atau paling tidak dapat di minimalisir perkara yang masuk di pengadilan. Kewenangan Kementrian ATR/Kepala BPN dalam penyelesaian konflik atau sengketa diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dari ketentuan di atas ada 2 model

kewenangan penyelesaian sengketa pertanahan dalam pembatalan sertifikat yaitu:

1. Melalui murni upaya administrasi di BPN dengan tidak menjalankan putusan pengadilan.
2. Perkara hukum di bidang pertanahan yang menjadi kewenangan Lembaga Peradilan khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan menentukan sah tidaknya suatu keputusan atau sertifikat.

Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menyebutkan seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.

Berdasarkan rekapitulasi laporan pengaduan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung mengenai permasalahan pertanahan yang terjadi di Kota Bandar Lampung dalam 4 tahun terakhir.



Gambar 1. Laporan Pengaduan BPN Kota Bandar Lampung
Sumber: Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kota Bandar Lampung (Diolah oleh peneliti 2024)

Berdasarkan laporan pengaduan masyarakat Lampung kepada BPN Kota Bandar Lampung dalam kurun waktu 4 tahun terakhir terdapat 43 laporan sengketa tanah di Kota Bandar Lampung yang kemudian diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Pengaduan terkait sengketa pertanahan yang diajukan oleh masyarakat kepada BPN Kota Bandar Lampung umumnya dimulai dengan pelaporan kasus yang mencakup keluhan atau klaim atas status hak atas tanah yang dipermasalahkan. Setelah diterimanya laporan pengaduan, BPN Kota Bandar Lampung melakukan verifikasi awal terhadap bukti-bukti yang diserahkan oleh pihak pengadu serta dokumen yang ada dalam registrasi pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung memiliki peran penting dalam menangani dan menyelesaikan berbagai masalah terkait hak atas tanah. Berdasarkan laporan pengaduan yang diajukan, permasalahan pertanahan yang melibatkan sengketa kepemilikan atau klaim terhadap suatu bidang tanah di Kota Bandar Lampung diselesaikan melalui jalur hukum Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Penanganan kasus melalui PTUN ini merujuk pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, yang mengatur mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang melibatkan pihak-pihak terkait, termasuk masyarakat, pemerintah daerah, dan instansi terkait.

Berkaitan dengan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung sebagai salah satu unsur organisasi pemerintah yang mengatur pertanahan di Indonesia sebagai bagian dari penyelenggara negara. Sebagai negara hukum hal yang paling mendasar bagi penyelenggara pemerintahan adalah asas legalitas, artinya setiap tindakan penyelenggara negara atau pemerintahan harus berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun asas legalitas mengandung kelemahan bukan berarti dapat dinafikan begitu saja dengan bermacam alasan tindakan penyelenggara negara boleh melanggar prinsip-prinsip negara hukum. Dengan kata lain setiap tindakan penyelenggara negara atau pemerintah harus mempunyai dasar legitimasi, atau kewenangan yang diberikan Undang-Undang (Meita Djohan Oe, 2015). BPN Kota Bandar Lampung bertindak berdasarkan

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur prosedur pendaftaran tanah, termasuk pemeriksaan data fisik dan yuridis sebelum menerbitkan sertifikat. Fungsi BPN Kota Bandar Lampung adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, menyelesaikan masalah pertanahan, dan memastikan penggunaan tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini mencakup penyelesaian sengketa, penataan administrasi pertanahan, serta pencegahan terjadinya pelanggaran yang dapat merugikan masyarakat atau negara.

Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk merencanakan penelitian penerapan prinsip pelayanan publik dalam penyelesaian sengketa tanah dengan prosedur penanganan sengketa tanah BPN Kota Bandar Lampung secara litigasi sebagai bahan referensi penelitian ini maka penulis mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yaitu sebagai berikut:

Tabel 1.1. Penelitian Terdahulu

No	Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Agus Salim (2019)	Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda.	Penelitian ini berfokus penyelesaian sengketa karena adanya kepentingan menguasai objek tanah dengan cara melanggar hukum seperti penipuan, jual beli fiktif, pemalsuan sertifikat dan penggandaan sertifikat dengan berbagai modus. Lemahnya kinerja aparat BPN, terutama kurang teliti/cermat dalam meneliti administrasi permohonan penerbitan sertifikat.
2.	Nur Azizah Raja (2019)	Analisis Peran Pemerintah dalam Penyelesaian Konflik Agraria (Studi Kasus Konflik Antara PT. PP. London Sumatera dengan	Penelitian ini lebih mengedepankan peran pemerintah daerah Kab. Balakumba dengan memfasilitasi upaya

No	Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
		Masyarakat di Kabupaten Balakumba).	penyelesaian konflik terkait sengketa hak pengelolaan tanah melalui kewenangan ATR/BPN Kab. Balakumba.
3.	Sarianas Asri (2020)	Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah di Kecamatan Kajang.	Penelitian ini lebih fokus kepada kajian model penyelesaian yang dapat di tempuh dalam sengketa hak atas tanah yang mayoritas digunakan oleh masyarakat Kec. Kajang.
4.	Irma Rasmawati (2022)	Kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.	Penelitian ini lebih berfokus kepada faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau pencegah pencapaian sasaran yang dihadapi terkait dengan penyelesaian sengketa-pertanahan. Kedudukan BPN sebagai lembaga Pemerintah Non Kementerian yang bertugas untuk menyelesaikan masalah pertanahan sebagai mediator untuk membantu para pihak.
5.	Sri Intariani Dg Masese (2023)	Efektivitas Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.	Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai belum berfungsi dengan baik atau dengan kata lain kurang efektif dikarenakan hampir setiap sengketa yang diselesaikan melalui jalur mediasi.

Sumber: Diolah oleh peneliti (2024)

Hal yang menjadi pembeda dari beberapa penelitian sebelumnya, dalam penelitian ini ditekankan pada analisa penerapan prinsip pelayanan publik oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung dalam penanganan sengketa tanah dengan prosedur penanganan sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton yang diduga adanya sengketa

administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik. Pihak penggugat yang merasa dirugikan dan menganggap SHM yang diterbitkan oleh BPN Kota Bandar Lampung cacat hukum sehingga BPN Kota Bandar Lampung sebagai lembaga pelayanan publik yang menerbitkan SHM menjadi tergugat dalam kasus ini. BPN Kota Bandar Lampung berperan sesuai fungsinya berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Untuk memberikan kepastian hukum maka pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang dilimpahkan kewenangannya kepada BPN Kota Bandar Lampung dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Maka untuk mengukur sejauh mana penerapan prinsip pelayanan publik BPN Kota Bandar Lampung dalam setiap prosedur penyelesaian sengketa tanah. Dalam hal ini penyelesaian yang dilakukan di tempuh secara litigasi yang diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan gugatan yang dilayangkan oleh penggugat. Perkara ini berdasarkan putusan PTUN No. 49/G/2023/PTUN.BL yang kemudian dimenangkan oleh pihak penggugat dengan pertimbangan hakim karena penggugat telah memelihara tanah tersebut selama lebih dari 20 tahun sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021, setelah itu BPN Kota Bandar Lampung melakukan banding yang kemudian dimenangkan oleh BPN Kota Bandar Lampung dalam putusan kedua karena BPN Kota Bandar Lampung dinyatakan tidak melakukan sengketa administrasi seperti yang disebutkan oleh penggugat.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah :

”Bagaimana penerapan prinsip pelayanan publik oleh BPN Kota Bandar Lampung dalam penanganan sengketa tanah dengan prosedur penanganan sengketa tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton?”

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penerapan prinsip pelayanan publik oleh BPN Kota Bandar Lampung dalam penanganan sengketa tanah dengan prosedur penanganan sengketa tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton.

1.4 Manfaat Penelitian

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan kajian ilmu pemerintahan, khususnya dalam bidang pelayanan publik yang berhubungan dengan penyelesaian konflik pertanahan. Penelitian ini juga memperkaya literatur mengenai penerapan prinsip-prinsip pelayanan publik yakni transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi dalam konteks lembaga pertanahan sebagai bagian dari birokrasi negara. Selain itu, hasil dari penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas topik serupa, baik dalam perspektif hukum administrasi, pelayanan publik, maupun tata kelola pertanahan.
- b. Secara praktis, penelitian ini memberikan manfaat praktis bagi dua pihak utama. Pertama, bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN), hasil penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dan pertimbangan dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik, khususnya dalam menangani sengketa pertanahan secara litigasi agar tetap mengedepankan prinsip-prinsip *good governance*. Kedua, bagi masyarakat, penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai pentingnya pendaftaran tanah secara prosedural dan legal, sekaligus meningkatkan kesadaran akan hak-hak hukum atas tanah serta cara menempuh jalur pengaduan secara benar apabila terjadi konflik. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat mendorong hubungan yang lebih harmonis antara masyarakat dan institusi pemerintah dalam bidang pertanahan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pelayanan Publik

Secara etimologi, kamus besar bahasa indonesia mengatakan pelayanan ialah “usaha melayani orang lain”. Menurut Hayat (2017) pelayanan adalah pemberian hak dasar kepada warga negara atau masyarakat sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya yang di atur oleh perundang- undangan. Pelayanan mempunyai makna yang melayani orang yang dilayani. Jika melayani, maka sejatinya adalah memberikan pelayanan/pengabdian secara profesional dan proporsional. Bentuk dan cara pelayanan juga merupakan bagian dari makna yang tidak terpisahkan dari pelayanan itu sendiri. Pelayanan berarti melayani secara sungguh-sungguh kepada orang yang dilayani untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingannya dalam rangka memberikan kepuasan dan kemanfaatan.

Sementara itu, istilah publik berasal dari bahasa inggris yang berarti umum, masyarakat, negara. Menurut Inu, Dkk dalam Sinambela (2011) publik adalah sejumlah manusia yang memiliki kebersamaan berfikir, perasaan, harapan, sikap dan tindakan yang benar dan baik berdasarkan nilai-nilai norma yang merasa memiliki. Dengan demikian, menurut Hayat (2017), melayani secara keseluruhan aspek pelayanan dasar yang dibutuhkan oleh masyarakat untuk dipenuhi sesuai dengan ketentuannya. Pelayanan publik menjadi suatu sistem yang dibangun di dalam pemerintahan untuk memenuhi unsur kepentingan rakyat. Pelayanan publik merupakan pemberian layanan yang diberikan kepada warga negara secara baik dan profesional baik jasa, barang atau administratif sebagai bagian dari keperluan masyarakat. Pelayanan publik yang baik memberikan kepuasan terhadap masyarakat atas pelayanan tersebut.

2.1.1 Asas-Asas Pelayanan

Asas pelayanan publik adalah prinsip-prinsip dasar yang menjadi acuan dalam pengorganisasian, acuan kerja, serta pedoman penilaian kinerja bagi setiap lembaga-lembaga penyelenggara pelayanan publik. Asas-asas yang dapat dikategorikan sebagai asas-asas umum administrasi publik yang baik ini harus bersifat umum dan adaptif terhadap keunikan jenis-jenis pelayanan yang mungkin diselenggarakan secara langsung menyentuh hakikat pelayanan publik sebagai wujud dari upaya pelaksanaan tugas pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat banyak dan atau tugas pelaksanaan perintah perundang-undangan. Bersifat adaptif karena asas-asas ini harus dapat berfungsi sebagai acuan dalam setiap kegiatan administrasi negara yang bersentuhan langsung dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat umum, baik dibidang administratif, pelayanan jasa, pelayanan barang, ataupun kombinasi dari pelayanan-pelayanan tersebut (M. Qhosran, 2024).

Menurut Sinambela, (2011) dalam bukunya Reformasi Pelayanan Publik mengemukakan prinsip-prinsip pelayanan publik tercermin dari:

- a. Transparansi, bersifat terbuka mudah dan dapat diakses oleh semua pihak yang membutuhkan dan disediakan secara memadai serta mudah dimengerti.
- b. Akuntabilitas, dapat dipertanggung-jawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Kondisional, sesuai dengan kondisi dan kemampuan pemberi dan penerima pelayanan dengan tetap berpegang pada prinsip efisiensi dan efektivitas.
- d. Partisipasi, mendorong peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan publik dengan memperhatikan aspirasi, kebutuhan, dan harapan masyarakat.
- e. Kesamaan hak, tidak diskriminatif dalam arti tidak membedakan suku, ras, agama, golongan, gender, dan status ekonomi.
- f. Keseimbangan hak dan kewajiban, pemberi dan penerima layanan harus memenuhi hak dan kewajiban masing-masing.

Peneliti menggunakan tiga indikator utama dari enam (6) prinsip pelayanan publik menurut Lijan Poltak Sinambela, yaitu transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi. Ketiga indikator ini dipilih karena dinilai paling relevan dan dominan dalam mencerminkan kualitas layanan publik yang diberikan oleh BPN Kota Bandar Lampung dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan. Ketiga prinsip ini paling relevan dan dominan dalam mencerminkan kualitas pelayanan publik pada konteks penyelesaian sengketa pertanahan di BPN Kota Bandar Lampung. Fokus penelitian ini berada pada proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, di mana keterbukaan informasi, pertanggungjawaban atas tindakan administratif, dan pelibatan aktif masyarakat menjadi unsur yang paling terlihat dan dapat diamati secara langsung dalam praktik. Penggunaan ketiga prinsip ini juga mempertimbangkan efektivitas dan kedalaman analisis. Dengan membatasi pada prinsip yang paling esensial, peneliti dapat melakukan pengamatan dan evaluasi yang lebih fokus, mendalam, dan sesuai dengan ruang lingkup penelitian. Prinsip-prinsip lainnya seperti kesamaan hak, keseimbangan hak dan kewajiban, serta profesionalitas tetap menjadi bagian dari pelayanan publik secara umum, namun tidak menjadi fokus utama karena tidak muncul secara signifikan dalam proses yang diteliti. Oleh karena itu, pemilihan tiga prinsip ini didasarkan pada urgensi, relevansi empiris, dan keterukuran penerapannya di lapangan.

Menurut Ratminto dan Atik Septi, (2005) dalam bukunya Manajemen Pelayanan, asas-asas dalam pelayanan pemerintah dan perizinan adalah prinsip-prinsip yang harus diterapkan untuk mencapai pelayanan publik yang efektif, efisien, transparan, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Asas-asas ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas layanan yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat, khususnya dalam proses perizinan dan pelayanan publik lainnya.

Asas-asas yang harus diperhatikan dalam penyelenggaraan pelayanan pemerintah dan perizinan, yaitu:

- a. Empati dengan *customers*, pegawai yang melayani urusan perizinan dari instansi penyelenggara jasa perizinan harus dapat berempati dengan masyarakat pengguna jasa pelayanan
- b. Pembatasan prosedur, prosedur harus dirancang sependek mungkin, dengan demikian konsep *one stop shop* benar-benar diterapkan.
- c. Kejelasan tata cara pelayanan, tata cara pelayanan harus didesain sesederhana mungkin dan dikomunikasikan kepada masyarakat pengguna jasa layanan.
- d. Minimalisasi persyaratan pelayanan, persyaratan dalam mengurus pelayanan harus dibatasi sesedikit mungkin dan sebanyak yang benar-benar diperlukan.
- e. Kejelasan kewenangan, kewenangan pegawai yang melayani masyarakat pengguna jasa pelayanan harus dirumuskan sejelas mungkin dengan membuat bagan tugas dan distribusi kewenangan.
- f. Transparansi biaya, biaya pelayanan harus ditetapkan seminimal mungkin dan setransparan mungkin.
- g. Kepastian jadwal dan durasi pelayanan, jadwal dan durasi pelayanan juga harus pasti, sehingga masyarakat memiliki gambaran yang jelas dan tidak resah.
- h. Minimalisasi formulir, formulir-formulir harus dirancang secara efisien, sehingga akan dihasilkan formulir komposit (satu formulir yang dapat dipakai untuk berbagai keperluan).
- i. Maksimalisasi masa berlakunya izin, untuk menghindarkan terlalu seringnya masyarakat mengurus izin, maka masa berlakunya izin harus ditetapkan selama mungkin.
- j. Kejelasan hak dan kewajiban *providers* dan *customers*, hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi *providers* maupun *customers* harus dirumuskan secara jelas, dan dilengkapi dengan sanksi serta ketentuan ganti rugi.
- k. Efektivitas penanganan keluhan, pelayanan yang baik sedapat mungkin harus menghindarkan terjadinya keluhan. Akan tetapi jika muncul keluhan, maka harus dirancang suatu mekanisme yang dapat memastikan

bahwa keluhan tersebut ditangani secara efektif sehingga permasalahan yang ada dapat segera diselesaikan dengan baik.

2.2 Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya sebagai badan pelayanan publik, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden. Tujuan dari pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata baik material maupun secara spiritual berdasarkan Pancasila (Meita Djohan Oe, 2015).

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemegang hak atas tanah, juga berfungsi untuk mengetahui status hak atas bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.

2.2.1 Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Menurut Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden (Achmad Ali Chomzah, 2004).

Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah.
- b. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilik tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA.
- c. Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.
- d. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan.

Selain itu pula pendaftaran tanah juga diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu sebuah lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN

yaitu Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah (Meita Djohan Oe, 2015).

Peralihan hak tidak dibuat di hadapan Kepala Desa secara di bawah tangan tetapi harus dibuat dihadapan seseorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang diangkat oleh Kepala BPN RI. Di mana untuk suatu daerah Kecamatan dapat diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara, maka Camat yang mengepalai wilayah Kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta, peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu terdapat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang kemudian di ganti dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 berbunyi: “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) adalah sebagai berikut:

- a. Jual-beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak tanggungan.

Pasal 21 dan 30 UUPA menyebutkan bahwa dalam membuat akta harus diteliti lebih dulu, apakah si penjual betul-betul orang yang berhak atas tanah itu atautkah si pembeli tergolong orang yang berhak juga atas tanah tersebut.

Sebelum pejabat, membuat akta peralihan hak atas tanah harus diperlihatkan lebih dulu sertifikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan atau dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah, maka sebagai pengganti sertifikat tanah harus dibuatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Agraria setempat, bahwa tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Akta harus ditandatangani oleh semua pihak Pejabat dan Saksi-saksi.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud jual beli tanah. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pemilik itu termasuk hukum agraria atau hukum tanah. Maka pengertian jual beli tanah sekarang diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang ada pada saat itu juga penyerahan harganya kepada penjual, sehingga potensi masalah merupakan suatu kondisi yang dapat timbul dan mengakibatkan permasalahan/konflik manakala ada pihak-pihak yang mempunyai kepentingan merasa dirugikan. Dalam hal ini pihak yang merasa dirugikan akan mengambil langkah-langkah pengaduan baik melalui tindakan atau jalur hukum maupun non hukum. Konflik pertanahan sekarang ini semakin banyak terjadi di berbagai tempat dan cenderung mengarah pada jenis konflik yang bersifat destruktif. Timbulnya sengketa tanah adalah bermula dari pengaduan salah satu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah maupun kepemilikannya.

2.2.2 Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas yang merupakan organ BPN yang digugus depan di tiap kabupaten dan kota di seluruh Indonesia, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi sebagai berikut (Meita Djohan Oe, 2015):

- a. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan.

- b. Pelayanan, perizinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan.
- c. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah.
- d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu.
- e. Pengusulan dan pelaksanaan pemetaan hak tanah, pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah.
- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- g. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan.
- h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah.
- i. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan.
- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta.
- k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan.
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan.
- m. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan.

Kantor Pertanahan yang pada dasarnya sebagai instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional `zafst5rd42sE3y67hubht5f4resawQ21Q` (BPN) dalam agenda nasionalnya telah mencanangkan agendanya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memiliki 11 agenda kebijakan yaitu (Meita Djohan Oe, 2015):

- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
- c. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenureship*).

- d. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
- e. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
- f. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
- g. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- h. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
- i. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
- j. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
- k. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas fungsi Badan Pertanahan Nasional melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria didalam mengelola atau mengadminstrasikan hak-hak tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Berkaitan dengan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagai salah satu unsur organisasi pemerintah yang mengatur pertanahan di Indonesia sebagai bagian dari penyelenggara negara. Sebagai negara hukum hal yang paling mendasar bagi penyelenggara pemerintahan adalah asas legalitas, artinya setiap tindakan penyelenggara negara atau pemerintahan harus berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. H. D. Stout dalam buku HAN yang ditulis Ridwan HR, 2018 mensitir pendapat Goorden, bahwa kewenangan adalah keseluruhan hak dan kewajiban yang secara eksplisit diberikan oleh pembuat Undang-Undang kepada subyek hukum publik. Sedang menurut Bagir Manan, 1994 wewenang dalam pengertian hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Karena menurut Bagir Manan kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak

berbuat saja, masih menurutnya dalam hukum wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*).

Dari beberapa pendapat yang dijelaskan di atas dapat diambil pengertian bahwa wewenang pemerintah adalah hak dan kewajiban yang diberikan pembuat undang-undang kepada pemerintah selaku subjek hukum publik dan di dalam hubungan hukum publik. Kewenangan pemerintahan diperoleh dari peraturan perundang-undangan, dengan kata lain tindakan yang dilakukan oleh pemerintah dalam menjalankan kewenangannya tidak boleh menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan. Bila tindakan tersebut bertentangan atau menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan dapat menyebabkan akibat-akibat hukum yaitu batal (*nieteg*) atau dapat dibatalkan (*nietegbaar*).

Dalam negara hukum terkenal prinsip bahwa tidak ada kewenangan tanpa pertanggung jawaban (*there is no authority without responsibility*). Kewenangan dari peraturan perundang-undangan sebagaimana yang dijelaskan di atas secara teori diperoleh dengan cara atribusi, delegasi, dan mandat. Ini dapat dilihat pada kutipan di bawah ini:

(Van Wijk & Konijnenbelt, 1995), mendefinisikan hal-hal tersebut sebagai berikut:

- a. Atribusi adalah pemeberian wewenang pemerintahan oleh pembuat Undang-Undang kepada organ pemerintahan.
- b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang dari organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
- c. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenang an dijalankan oleh organ atas namanya

Dalam hal pelimpahan wewenang pemerintahan melalui delegasi menurut Murtir Jeddawi dalam buku HAN yang ditulis (Ridwan HR, 2018) harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Delegasi harus definitif dan pemberi delegasi (*delegans*) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu.
- b. Delegasi harus berdasarkan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan.
- c. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.
- d. Kewajiban memberikan keterangan (penjelasan), artinya *delegans* berhak meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut.

Peraturan kebijakan (*beleidsregel*), artinya *delegans* memberikan instruksi atau petunjuk tentang penggunaan wewenang tersebut.

2.3 Pendaftaran Tanah

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan (Meita Djohan Oe, 2015).

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:

1. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu.
2. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu.
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya.
4. Pencatatan perubahan-perubahan data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diuraikan secara jelas definisi pendaftaran tanah yaitu rangkaian

kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

2.3.1 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah yang semula menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA hanya bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar. Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbuka untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, wajib didaftar.

Ketentuan pendaftaran tanah tersebut di atas, bahwa kepastian hukum yang diberikan tidak hanya kepada pemegang hak atas tanah saja melainkan juga terhadap pihak ketiga yang berkepentingan termasuk terhadap pemerintah sendiri. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang telah mendaftarkan tanahnya diberikan sertifikat hak atas tanah yang merupakan alat bukti yang kuat.

2.4 Sertifikat Hak Milik (SHM)

Sertifikat adalah informasi terkait dengan barang atau sesuatu yang kita punya. Sertifikat juga dapat menjadi bukti kepemilikan suatu barang. Informasi ini dijelaskan secara tertulis dan mempunyai kekuatan yang sah dan tidak bisa diganggu gugat (Fandri Entiman Nae, 2013). Hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial yang dapat beralih dan dialihkan (Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria). Hak milik adalah hak kepemilikan tanah yang paling fundamental dan kuat yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan memiliki hak ini, seseorang memiliki kuasa penuh atas tanah yang menjadi miliknya. Hak milik dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum (Anita Kolopaking, 2021). Sertifikat Hak Atas Tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri (Rani, 2021).

2.4.1 Pengertian Sertifikat Hak Milik (SHM)

Menurut UUPA, Pasal 19 ayat (2) menyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak

yang bersangkutan, yang di jilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Sertifikat adalah satu lembar dokumen sebagai tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis obyek yang di daftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing di bukukan dalam buku tanah. Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh Undang-Undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat menurut K. Wantjik Saleh (1985) yang menyatakan sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah adalah surat tanda bukti hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2.4.2 Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebut kan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktiann yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah. Artinya bahwa semua keterangan yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sertifikat Hak Atas Tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat Hak Atas Tanah berfungsi untuk memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk memberikan jaminan utang kepada pemiliknya. Tujuan dari diterbitkannya Sertifikat Hak Atas Tanah adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi

bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut (Adrian Sutedi, 2023).

2.5 Sengketa Tanah

Pengertian sengketa tanah adalah perselisihan terkait kepemilikan atau hak atas sebidang tanah. Perselisihan ini dapat melibatkan individu, badan hukum, atau lembaga, dan dalam konteks sosio-politis, sengketa tanah dapat memiliki dampak yang luas. Konsep ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011. Secara lebih rinci, sengketa tanah adalah ketika dua pihak berselisih mengenai kepemilikan tanah dan saling berusaha mengklaimnya. Sengketa tanah merupakan masalah umum yang sering terjadi di Indonesia.

Menurut Rahmadi (2011), konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja. Sedangkan menurut Amriani (2012), sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.

Mengenai akar permasalahan tanah yang pada akhirnya menjadi sengketa tanah disebabkan karena:

1. Adanya indikasi tidak tertibnya administrasi pertanahan dimasa lampau.
2. Masalah ketimpangan struktur penguasaan serta kepemilikan.
3. Suatu sistem publikasi pendaftaran tanah negatif.
4. Meningkatnya kebutuhan tanah dan harga tanah yang sulit dikendalikan.
5. Tumpang tindihnya peraturan, baik vertikal maupun horizontal.
6. Banyaknya tanah terlantar.

7. Petugas (notaris) yang kurang cermat dalam menjalankan tugas termasuk pejabat pembuat akta tanah.
8. Penegak hukum kurang berkomitmen dalam melaksanakan peraturan per-
uu secara konsisten.

Sengketa ini bisa terjadi karena beberapa faktor seperti tumpang tindih sertifikat, kesalahan administrasi, hingga klaim hak waris yang tidak sesuai. Dalam konteks hukum Indonesia, sengketa tanah sering kali melibatkan proses di pengadilan, baik di tingkat perdata, administrasi, maupun pidana, tergantung dari jenis dan kompleksitas sengketa yang terjadi. Objek sengketa tanah tidak hanya terbatas pada tanah fisik, tetapi juga mencakup sumber daya alam seperti pepohonan yang dimanfaatkan atau diperebutkan oleh pihak-pihak yang terlibat. Selain itu, objek sengketa tanah juga dapat bersifat abstrak, seperti hak atas udara bersih, keanekaragaman hayati, dan masih banyak lagi. Oleh karena itu, penting untuk memeriksa segala dokumen kepemilikan dan sertifikat tanah ketika melakukan transaksi properti atau tanah.

2.5.1 Dasar Hukum Sengketa Tanah

Penyelesaian perkara tanah sengketa diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam Undang-Undang ini, kasus pertanahan dibedakan menjadi tiga kategori:

- a. Sengketa Pertanahan, perselisihan tanah antara individu, bada hukum, atau lembaga yang berdampak luas.
- b. Konflik Pertanahan, perselisihan tanah yang melibatkan individu, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang cenderung atau suda berdampak luas.
- c. Perkara Pertanahan, perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan

Penyelesaian Kasus Pertanahan sengketa tanah dibagi menjadi tiga klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitasnya:

- a. Kasus Berat, melibatkan banyak pihak, memiliki dimensi hukum yang kompleks, dan berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
- b. Kasus Sedang, melibatkan pihak-pihak yang dimensi hukum dan administrasinya cukup jelas, sehingga penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
- c. Kasus Ringan, pengaduan atau permohonan petunjuk yang bersifat teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian yang diberikan kepada pengadu atau pemohon.

2.5.2 Jenis-Jenis Sengketa Tanah

Sengketa tanah adalah konflik yang muncul akibat ketidaksepakatan tentang status hukum, kepemilikan, atau batas tanah antara individu, kelompok, atau pemerintah.

Di Indonesia, sengketa tanah sangat umum terjadi karena banyak faktor, termasuk tumpang tindih hak atas tanah, masalah warisan, dan administrasi pertanahan yang kurang tepat. Berikut ini adalah jenis-jenis sengketa tanah yang sering terjadi:

- a. Sengketa Perdata, terjadi ketika ada perselisihan antara individu atau badan hukum mengenai kepemilikan, penggunaan, atau hak atas tanah. Umumnya, sengketa ini melibatkan klaim kepemilikan atau peralihan hak yang tidak jelas, seperti jual beli tanah tanpa sertifikat resmi atau adanya dokumen ganda.
- b. Sengketa Administrasi, terjadi ketika keputusan administrasi yang dikeluarkan oleh lembaga pemerintah, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), dianggap tidak sah atau bertentangan dengan hukum. Sengketa ini sering kali berkaitan dengan penerbitan sertifikat tanah atau perubahan status tanah yang dianggap melanggar prosedur.

- c. Sengketa Waris, terjadi ketika ahli waris dari pemilik tanah yang telah meninggal tidak sepakat mengenai siapa yang berhak atas tanah warisan. Biasanya terjadi karena tidak adanya dokumen yang jelas, seperti sertifikat tanah atau surat wasiat.

Secara keseluruhan, berbagai jenis sengketa tanah di Indonesia mencerminkan kompleksitas dalam pengelolaan dan administrasi tanah, yang melibatkan banyak faktor mulai dari masalah perdata, administrasi, hingga konflik warisan. Penyelesaian sengketa tanah tidak hanya memerlukan pemahaman yang mendalam terhadap aturan hukum yang berlaku, tetapi juga membutuhkan kerjasama antara pihak-pihak terkait untuk memastikan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Sengketa atas tanah tak hanya terjadi pada ukuran tanah melainkan masalah legalitas ataupun kepemilikan surat-surat yang berkaitan dengan objek dimaksud. Misalnya dalam satu objek tanah terdapat dua bukti kepemilikan, dimana masing-masing legalitas tersebut menimbulkan permasalahan dan menyebabkan kerugian salah satu pihak. Selain itu, adapula masalah kepemilikan hanya satu sertifikat tanah dan tak jarang menimbulkan masalah sosial pada masyarakat seperti klaim kepemilikan objek oleh pihak lain.

Berdasarkan pihak-pihak yang bersengketa maka sengketa dapat dikelompokkan ke dalam bidang-bidang tertentu yang batas-batasnya dapat saja bersifat tumpang-tindih, yaitu (A. Mubarok, 2015):

1. Sengketa antar individu, misalnya perselisihan dalam keluarga akibat perceraian seperti masalah anak, pembagian harta benda, warisan, dan lain-lain.
2. Sengketa antara individu dan badan hukum, misalnya masalah ketenagakerjaan di mana perselisihan timbul antara pegawai dan perusahaan mengenai upah, jam kerja, pemberian pesangon, dan lain-lain.
3. Sengketa antar badan hukum, misalnya perselisihan antar korporasi di mana perusahaan yang satu menggugat perusahaan lainnya.

2.6 Penyelesaian Sengketa Tanah

Permasalahan tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Semakin kompleks kepentingan manusia dalam sebuah peradaban akan berbanding lurus dengan semakin tingginya potensi sengketa yang terjadi antar individu maupun antar kelompok dalam populasi tertentu. Timbulnya sengketa sulit untuk dihindari. Pertentangan, perselisihan, dan perdebatan argumentatif merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk mempertahankan pengakuan dalam proses pencapaian suatu kepentingan. Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbenturan, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan hubungan antara manusia yang berobyek tanah (HR Wati, 2021).

Tindak lanjut dari sengketa tanah yang timbul dalam masyarakat tentu memiliki upaya yang dapat diselesaikan melalui suatu wadah seperti lembaga negara yang turut dilengkapi dengan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pedoman pelaksanaannya. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan serta lembaga negara yang secara khusus mengatur sekaligus berwenang dalam bidang pertanahan maupun menangani masalah pertanahan. Dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dikuatkan dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012, disusun dengan memperhatikan sisi aspirasi serta peran masyarakat agar dapat mewujudkan kesejahteraan secara umum. Karena itu BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dalam bidang pertanahan sesuai dengan kaidah dan peraturan yang berlaku, sekaligus membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan keluar apabila terdapat sengketa antar masyarakat dengan pihak masyarakat lainnya yang berkaitan dengan bidang pertanahan (HR Wati, 2021).

2.6.1 Jenis-Jenis Penyelesaian Sengketa Tanah

Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui:

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

Suyud Margono, 2004 berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik untuk menggantikan konflik sesungguhnya dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambilan keputusan dua pilihan yang bertentangan. Prosedur dalam proses litigasi lebih bersifat formal dan teknis. Seperti yang dikemukakan oleh J. David Reitzel "*there is a long wait for litigants to get trial*" karena itu untuk menyelesaikan satu perkara pada satu instansi peradilan, diharuskan antri untuk menunggu (Harahap, 2009).

Penyelesaian secara litigasi yang dibebankan kepada putusan hakim dalam pengadilan membutuhkan pembuktian dari para pihak yang bersengketa untuk menentukan keputusan hakim.

2. Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Non Litigasi)

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi telah dikenal adanya penyelesaian sengketa alternatif yang dijelaskan dalam Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien, sebab belakangan ini berkembang berbagai cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*Alternative Dispute Resolution*) dalam berbagai bentuk, seperti:

- a. Arbitrase, pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun. Yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat

diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan.

- b. Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho (2009), bahwa negosiasi ialah proses tawar-menawar demi mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.
- c. Mediasi, menurut Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
- d. Konsiliasi adalah lanjutan dari mediasi. Mediator beralih fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi solusi.

Dengan adanya berbagai mekanisme penyelesaian sengketa tanah, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, diharapkan setiap perselisihan dapat diselesaikan dengan adil dan tepat. Pemilihan metode penyelesaian yang sesuai, bergantung pada sifat dan kompleksitas sengketa, sangat penting untuk memastikan hasil yang memuaskan bagi semua pihak dan memperkuat kepastian hukum di bidang pertanahan.

2.7 Kerangka Pikir

Kerangka pemikiran digunakan untuk mempermudah memahami maksud dan tujuan dari penelitian yang akan diteliti. Sebagaimana yang dijelaskan diatas peneliti melihat fenomena yang menarik pada permasalahan sengketa hak atas tanah antar individu yang diklaim oleh dua orang atas bidang tanah yang sama

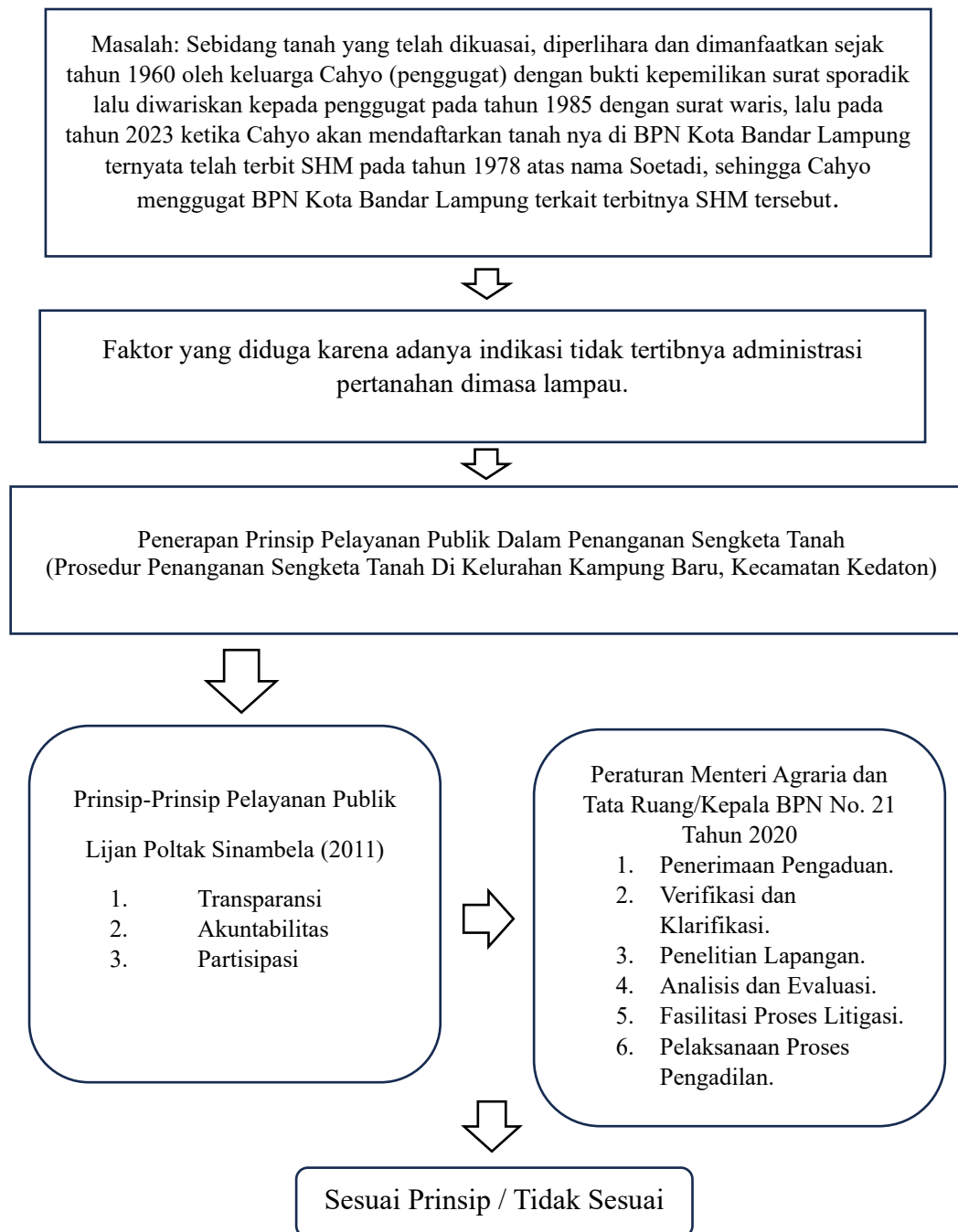
(*over-lapping*) di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton dengan bukti kepemilikan pihak satu yaitu surat waris dan surat sporadik sedangkan pihak dua memiliki SHM No. 5314/KD atas tanah tersebut namun pihak satu merasa adanya kesalahan administrasi yang dilakukan oleh BPN Kota Bandar Lampung dalam proses penerbitan tanah sebagai lembaga yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik, sehingga pihak Cahyo menggugat BPN Kota Bandar Lampung atas permasalahan tersebut karena ia merasa dirugikan dan mengajukan gugatan ke PTUN.

Fenomena ini terjadi diduga karena adanya kesalahan administrasi BPN Kota Bandar Lampung dalam melakukan pendaftaran objek tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kec. Kedaton karena tanah yang dianggap milik penggugat terbit SHM atas nama orang lain. Ketika terjadi sengketa atas tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik, BPN Kota Bandar Lampung memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum dan menjamin kepastian hukum. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh BPN Kota Bandar Lampung memiliki kekuatan hukum penuh sebagai bukti kepemilikan yang sah. Oleh karena itu, apabila ada pihak yang menggugat keabsahan tanah yang telah bersertifikat, BPN Kota Bandar Lampung akan mempertahankan sertifikat tersebut selama diterbitkan sesuai dengan prosedur yang benar dan aturan yang berlaku.

Dengan demikian, BPN Kota Bandar Lampung berperan tidak hanya sebagai lembaga yang mengatur dan mengelola administrasi pertanahan, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum bagi pemilik tanah. Sertifikat yang diterbitkan oleh BPN menjadi bukti kuat dalam setiap proses hukum yang terkait dengan sengketa tanah, memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah dilindungi secara hukum namun dalam proses litigasi BPN Kota Bandar Lampung tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan perkara. Melihat fenomena ini peneliti ingin menganalisis penerapan prinsip pelayanan publik yang dikemukakan oleh Lijan Poltak Sinambela (2011) yaitu transparansi, akuntabilitas dan partisipasi dalam setiap tahapan prosedur penanganan

sengketa tanah BPN Kota Bandar Lampung yang berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.

Untuk memepermudah, berikut peneliti sajikan skema pemikiran dari penelitian ini, yaitu:



Gambar 2. Kerangka Pikir
Sumber: Diolah Oleh Peneliti 2024

III. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Menurut Sugiyono metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan) analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi (Sugiyono, 2009).

Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menggunakan latar alamiah, dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada (Moleong, 2014). Penelitian kualitatif juga didefinisikan sebagai jenis penilaian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya dan bertujuan mengungkapkan gejala secara holistik-kontekstual melalui pengumpulan data dengan memanfaatkan peneliti sebagai instrumen kunci (Sugianto, 2015).

Argumen peneliti menggunakan pendekatan kualitatif: yaitu pertama, analisis sangat membutuhkan informasi ataupun masukan yang didapat dari metode wawancara. Kedua, pengkajian mengenai penyelesaian sengketa tanah ini membutuhkan data lapangan yang sifatnya tidak statistik atau tidak diperhitungkan dalam sistem angka. Adapun alasan penggunaan metode ini adalah karena metode kualitatif lebih mampu mendekatkan peneliti dengan objek yang dikaji, sebab peneliti langsung mengamati objek yang dikaji dengan kata lain peneliti bertindak sebagai alat utama riset (*human instrument*).

3.2 Fokus Penelitian

Objek penelitian adalah fokus masalah yang akan di teliti penerapan prinsip pelayanan publik oleh BPN Kota Bandar Lampung dalam penanganan sengketa tanah dengan prosedur penanganan sengketa tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton yaitu berfokus bagaimana BPN Kota Bandar Lampung dalam menanggapi permasalahan sengketa tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton dengan model penyelesaian litigasi oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang mengacu pada prinsip pelayanan publik sebagai lembaga yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik maka BPN Kota Bandar Lampung memiliki kewenangan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik SHM 5314/KD yang di ragukan keabsahannya oleh satu pihak yang bersengketa namun BPN Kota Bandar Lampung tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan perkara tersebut.

Prosedur penanganan yang ditempuh oleh BPN Kota Bandar Lampung sebagai lembaga pelayanan publik dalam menyelesaikan sengketa tanah melalui PTUN untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat. Untuk menilai sejauh mana penerapan prinsip pelayanan publik oleh BPN Kota Bandar Lampung dalam penanganan sengketa tanah peneliti menggunakan teori asas-asas pelayanan publik yang dikemukakan oleh Lijan Poltak Sinambela (2011) yaitu:

a. Transparansi

Pemberian pelayanan publik harus bersifat terbuka, mudah dan dapat di akses oleh semua pihak yang membutuhkan dan disediakan secara memadai serta mudah dimengerti. Penerapan prinsip transparansi dalam rangkaian prosedur penyelesaian sengketa pertanahan oleh BPN Kota Bandar Lampung. Prinsip ini dipilih karena keterbukaan informasi menjadi aspek krusial dalam setiap tahapan, mulai dari klarifikasi administratif, penelitian lapangan, hingga pelaksanaan proses litigasi, yang mencerminkan komitmen pelayanan publik yang jujur dan dapat diakses oleh pihak yang bersengketa.

b. Akuntabilitas

Pelayanan publik harus dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Penelitian ini juga menyoroti prinsip akuntabilitas dalam rangkaian prosedur penanganan sengketa pertanahan oleh BPN Kota Bandar Lampung, yang tercermin melalui pendokumentasian setiap tahapan secara resmi, mulai dari tanggapan atas keberatan, pelaksanaan penelitian lapangan, hingga penyusunan analisis dan evaluasi, sebagai bentuk pertanggungjawaban administratif yang dapat diuji secara hukum.

c. Partisipasi

Mendorong peran serta masyarakat dalam menyelenggarakan pelayanan publik dengan memperhatikan aspirasi, kebutuhan dan harapan masyarakat. Prinsip partisipasi menjadi fokus penting dalam penelitian ini karena terlihat dari keterlibatan aktif pihak penggugat dalam proses klarifikasi, penelitian lapangan, hingga persidangan, yang menunjukkan bahwa BPN Kota Bandar Lampung memberikan ruang bagi masyarakat untuk berperan langsung dalam setiap tahapan penyelesaian sengketa.

3.3 Lokasi Penelitian

Lokasi yang diambil dalam penelitian ini ditentukan dengan sengaja (*purposive*) yang menggunakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2018) yaitu di Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam penyelesaian sengketa tanah.

3.4 Jenis Data

Penulis menentukan sumber data yang terdiri dari orang dan benda. Orang dalam hal ini sebagai informan sedangkan benda merupakan sumber data dalam bentuk dokumen seperti artikel, koran dan lain-lain (Sugiyono, 2018).

1. Data Primer

Data primer yang digunakan adalah berasal dari hasil wawancara. Wawancara dilakukan kepada informan yang telah ditentukan dengan menggunakan panduan wawancara, yaitu: para pegawai BPN Kota Bandar Lampung yang menangani sengketa tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton.

2. Data Sekunder

Sumber data sekunder yang digunakan antara lain berupa Undang-Undang, peraturan daerah, salinan putusan pengadilan, artikel, jurnal dan referensi-referensi yang menjadi panduan penelitian.

3.5 Teknik Penentuan Informan

Penulis menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu penentuan informan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu, seperti memilih informan berdasarkan tugas dan merupakan pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian (Sugiyono, 2018). Maka, guna memenuhi kebutuhan informasi pada penelitian ini, maka informan yang telah peneliti tentukan untuk di wawancarai.

Tabel 1. Nama-nama Informan Penelitian

No	Nama	Jabatan	Instansi
1.	Herwandi, S.ST., M.H.	Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa	BPN Kota Bandar Lampung
2.	Yogi Suhendra, S.H., M.H.	Penata Pertanahan Pertama	BPN Kota Bandar Lampung
3.	Dhanu Handriya, S.H.	Penata Pertanahan Pertama	BPN Kota Bandar Lampung
4.	Wahyu Lesmi Bora, A.Md.	PPNPN/Staf Administrasi	BPN Kota Bandar Lampung
5.	Nurrachman Fadli	Masyarakat	Kota Bandar Lampung

Sumber: Data diolah oleh peneliti 2024

Alasan memilih informan berikut karena beberapa calon informan yang peneliti pilih merupakan para pihak yang turut menangani setiap proses penanganan sengketa tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton

dan masyarakat sebagai informan memungkinkan peneliti memperoleh data empiris yang bersifat objektif mengenai bagaimana pelayanan publik dijalankan oleh BPN Kota Bandar Lampung dari sudut pandang pengguna layanan.

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa wawancara, obeservasi dan dokumentasi, sebagai berikut:

1. Wawancara Mendalam

Wawancara dalam suatu penelitian bertujuan mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia, wawancara merupakan pertemuan yang dilakukan oleh dua orang untuk bertukar informasi maupun suatu ide dengan cara tanya jawab, sehingga dapat dikerucutkan menjadi sebuah kesimpulan atau makna dalam topik tertentu. Mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia dalam suatu masyarakat serta pendirian-pendirian itu merupakan suatu pembantu utama dari metode obseravasi (Esterberg dalam Sugiyono, 2015).

Dalam wawancara semi terstruktur ini peneliti dapat mengajukan pertanyaan tambahan yang lebih fokus kepada informan. Informan yang diwawancarai oleh peneliti adalah orang-orang yang berada di Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kota Bandar Lampung yang memiliki peran paling besar dalam memberikan informasi terkait proses prosedur penanganan sengketa di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton. Dalam hal ini BPN Kota Bandar Lampung juga berperan penting dalam memberikan pelayanan kepada para pihak maupun masyarakat sesuai dengan prinsipnya maka dari itu peneliti mewawancarai salah satu masyarakat/pelapor sebagai pihak yang menerima pelayanan dari BPN Kota Bandar Lampung.

Tabel 2. Kegiatan Wawancara

Informan	Instansi	Tempat & Waktu
Herwandi, S.ST., M.H.	BPN Kota Bandar Lampung	Kantor BPN Kota Bandar Lampung Pada Jumat 2 Mei 2025 10.00 WIB
Yogi Suhendra, S.H., M.H.	BPN Kota Bandar Lampung	Kantor BPN Kota Bandar Lampung Pada Senin 5 Mei 2025 12.00 WIB
Dhanu Handriya, S.H.	BPN Kota Bandar Lampung	Kantor BPN Kota Bandar Lampung Pada Jumat 2 Mei 2025 13.00 WIB
Wahyu Lesmi Bora, A.Md.	BPN Kota Bandar Lampung	Kantor BPN Kota Bandar Lampung Pada Senin 5 Mei 2025 14.00 WIB
Nurrachman Fadli	Masyarakat	Kota Bandar Lampung Pada Jumat 4 Juli 2025 14.00 WIB

Sumber: Diolah Oleh Peneliti, 2025.

2. Observasi

Alasan peneliti menggunakan teknik observasi dalam pengumpulan data adalah menyelidiki atau mengamati hal-hal yang tidak di dapat pada saat wawancara. Melalui metode ini peneliti bisa mengamati langsung fenomena ataupun data-data lain yang bentuknya non-wawancara sebagai data tambahan yang digunakan peneliti untuk menjawab rumusan masalah yang ada. Teknik observasi digunakan untuk menggali data dari sumber data yang berupa peristiwa, tempat atau lokasi, dan benda serta rekaman gambar. Pada observasi berperan ini dilakukan adalah dengan melihat langsung aktivitas, dalam penelitian ini melihat langsung proses penanganan sengketa tanah mengenai permasalahan sengketa tanah di Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung. Kegiatan observasi yang dilakukan peneliti meliputi:

Tabel 3. Kegiatan Observasi

Dimensi	Kegiatan Observasi	Waktu Pelaksanaan
Penerimaan Pengaduan	Peneliti mengamati bagaimana BPN Kota Bandar Lampung dalam penyampaian informasi secara terbuka, pencatatan administrasi dan	Observasi dilakukan saat peneliti melakukan wawancara dengan informan.

Dimensi		Kegiatan Observasi	Waktu Pelaksanaan
Verifikasi dan Klarifikasi		keterlibatan masyarakat secara aktif. Peneliti melakukan pengamatan mengenai tindakan BPN Kota Bandar Lampung dalam memberikan keterangan, pemeriksaan dokumen yuridis serta data fisik di lapangan.	Observasi ini dilakukan saat peneliti melakukan wawancara dengan informan.
Penelitian Lapangan		Peneliti mengamati bagaimana proses pengukuran secara terbuka dengan menunjukkan batas tanah dan memberikan keterangan kepada penggugat.	Observasi dilakukan saat peneliti melaksanakan magang di BPN Kota Bandar Lampung.
Analisis dan Evaluasi		Peneliti mengamati bagaimana komitmen BPN Kota Bandar Lampung dalam menjelaskan dasar pertimbangan administratif hasil penelitian lapangan dan hasil evaluasi yang diberikan secara terbuka.	Observasi dilakukan saat peneliti melaksanakan magang di BPN Kota Bandar Lampung.
Fasilitasi Litigasi	Proses	Peneliti mengamati bagaimana sikap terbuka BPN Kota Bandar Lampung dalam memberikan kesempatan kepada penggugat dalam upaya penyelesaian sengketa secara litigasi.	Observasi dilakukan saat peneliti melaksanakan magang di BPN Kota Bandar Lampung.
Pelaksanaan Proses Pengadilan		Peneliti melakukan pengamatan mengenai sikap kooperatif BPN Kota Bandar Lampung dalam setiap proses dalam persidangan dengan kehadiran BPN Kota Bandar Lampung dan pemberian dokumen pembuktian di PTUN.	Observasi dilakukan saat peneliti melaksanakan magang di BPN Kota Bandar Lampung.

Sumber: Diolah Oleh Peneliti, 2025

3. Dokumentasi

Alasan peneliti menggunakan metode pengumpulan data dokumentasi yaitu sebagai bahan bukti akurat penelitian bahwa peneliti telah benar-

benar melakukan teknik pengumpulan data melalui beberapa metode dan jawaban atas panduan wawancara yang peneliti susun memang berdasarkan jawaban narasumber. Dokumen beragam bentuknya, dari yang tertulis sederhana sampai yang lebih lengkap, dan bahkan bisa berupa benda-benda lain. Dalam penelitian ini peneliti mengumpulkan data yaitu Surat Keputusan Gubernur, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, gambar hasil penelitian lapangan, dan Buku Tanah 5314/KD.

3.7 Teknik Pengelolaan Data

Teknik pengolahan data setelah data yang diperoleh dari lapangan terkumpul, tahap selanjutnya yang dilakukan adalah mengolah data tersebut. Teknik pengolahan data menurut (Efendi dkk dalam Singarimbun, 1995) terdiri dari:

1. *Editing Data*

Editing data adalah kegiatan dalam penelitian yang dilaksanakan dengan menentukan kembali data yang berhasil diperoleh dalam rangka menjamin validitasnya serta dapat untuk segera dipersiapkan pada proses selanjutnya. Dalam proses ini, peneliti mengolah data hasil wawancara dengan disesuaikan pada pertanyaan-pertanyaan pada fokus pedoman wawancara dan memilah serta menentukan data-data yang diperlukan untuk penulisan.

2. Interpretasi Data

Pada tahapan ini data penelitian yang telah dideskripsikan baik melalui narasi maupun tabel selanjutnya diinterpretasikan sehingga dapat ditarik kesimpulan sebagai hasil penelitian. Interpretasi penulisan juga dilakukan peneliti dalam menampilkan data yang diperoleh dari cerita-cerita yang bersifat rahasia, peneliti memilih kata-kata terbaik sehingga tidak menimbulkan kesan yang dapat merugikan banyak pihak. Hasil penelitian dijabarkan dengan lengkap pada lampiran. Lampiran penulisan juga ditentukan agar relevan dengan hasil penelitian.

3.8 Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar (Neuman, 2014). Teknik analisis data adalah proses pengumpulan data secara sistematis untuk mempermudah peneliti dalam memperoleh kesimpulan. Analisis data menurut Bogdan dalam Sugiyono (2018) yaitu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.

Analisis data kualitatif bersifat induktif, yaitu analisis berdasarkan data yang diperoleh. Menurut Matthew B Miles & A. Michael Huberman (1992) analisis terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu: reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan/verifikasi. Mengenai ketiga alur tersebut secara lebih lengkapnya adalah sebagai berikut:

1. Reduksi Data

Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi data berlangsung terus-menerus selama proyek yang berorientasi penelitian kualitatif berlangsung. Antisipasi akan adanya reduksi data sudah tampak waktu penelitiannya memutuskan (seringkali tanpa disadari sepenuhnya) kerangka konseptual wilayah penelitian, permasalahan penelitian, dan pendekatan pengumpulan data mana yang dipilihnya. Selama pengumpulan data berlangsung, terjadilah tahapan reduksi selanjutnya (membuat ringkasan, mengkode, menelusur tema, membuat gugus gugus, membuat partisi, membuat memo). Reduksi data/transformasi ini berlanjut terus sesudah penelitian lapangan, sampai laporan akhir lengkap tersusun.

2. Penyajian Data

Matthew B Miles & A. Michael Huberman membatasi suatu penyajian sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan

adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Mereka meyakini bahwa penyajian-penyajian yang lebih baik merupakan suatu cara yang utama bagi analisis kualitatif yang valid, yang meliputi: berbagai jenis matrik, grafik, jaringan dan bagan. Semuanya dirancang guna menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih. Dengan demikian seorang penganalisis dapat melihat apa yang sedang terjadi, dan menentukan apakah menarik kesimpulan yang benar ataukah terus melangkah melakukan analisis yang menurut saran yang dikisahkan oleh penyajian sebagai sesuatu yang mungkin berguna.

3. Menarik Kesimpulan (Verifikasi)

Penarikan kesimpulan menurut Matthew B Miles & A. Michael Huberman hanyalah sebagian dari satu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Verifikasi itu mungkin sesingkat pemikiran kembali yang melintas dalam pikiran penganalisis (peneliti) selama ia menulis, suatu tinjauan ulang pada catatan-catatan lapangan, atau mungkin menjadi begitu seksama dan menghabiskan tenaga dengan peninjauan kembali serta tukar pikiran di antara teman sejawat untuk mengembangkan kesepakatan intersubjektif atau juga upaya-upaya yang luas untuk menempatkan salinan suatu temuan dalam seperangkat data yang lain.

3.9 Teknik Keabsahan Data/Validasi Data

Teknik keabsahan data atau validasi data dalam penelitian kualitatif sangat penting untuk memastikan bahwa data yang diperoleh akurat, konsisten, dan dapat dipercaya. Berikut adalah beberapa teknik keabsahan data menurut Sugiyono (2018):

1. Triangulasi

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan penggunaan berbagai sumber data, metode, dan teori untuk menguji konsistensi informasi. Sugiyono (2018) menyatakan bahwa triangulasi melibatkan pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara

dan waktu. Tujuannya adalah untuk meningkatkan validitas data melalui *cross-verifikasi* dari berbagai perspektif.

Tabel 4. Triangulasi Waktu Penelitian

Waktu Pengumpulan Data	Sumber Data	Bentuk Data	Tujuan Validasi
Tahap Awal Penelitian (Maret – Agustus 2024) pada saat melaksanakan magang.	Wawancara awal dengan pegawai BPN Kota Bandar Lampung, observasi lapangan.	Transkrip wawancara, catatan observasi.	Mengidentifikasi prosedur publik awal yang dilakukan oleh BPN Kota Bandar Lampung dan hambatan administrasi yang muncul.
Tahapan Proses Sengketa (Maret – Mei 2024) pada saat melaksanakan magang.	Observasi persidangan, telaah duduk perkara.	Catatan observasi, salinan gugatan dan jawaban BPN Kota Bandar Lampung.	Memeriksa konsistensi informasi dan langkah yang diambil BPN Kota Bandar Lampung selama proses litigasi.
Tahap Pasca Putusan (Maret – Mei 2025)	Wawancara dengan pegawai BPN Kota Bandar Lampung dan telaah dokumen putusan.	Transkrip wawancara, salinan putusan, tindak lanjut BPN Kota Bandar Lampung.	Menilai tindak lanjut BPN pasca putusan, serta sikap pelayanan publik.

Sumber: Diolah oleh peneliti, 2025.

Tabel 5. Triangulasi Metode Penelitian

Metode Pengumpulan Data	Sumber Data	Bentuk Data	Tujuan Validasi
Wawancara	Pegawai BPN Kota Bandar Lampung yang menangani sengketa, masyarakat.	Transkrip wawancara terkait pelayanan publik dalam penanganan sengketa.	Memperoleh informasi langsung dari narasumber utama untuk memahami perspektif dari BPN dan masyarakat/pemohon.
Observasi	Pelayanan di BPN Kota Bandar Lampung, proses	Catatan lapangan mengenai prosedur pelayanan, interaksi petugas dengan pemohon, serta penerapan	Membandingkan praktik nyata di lapangan dengan hasil wawancara.

Dokumentasi	persidangan di PTUN. Arsip BPN, salinan sertifikat, salinan gugatan PTUN, putusan pengadilan.	prinsip pelayanan publik. Dokumen resmi dan bukti tertulis.	Memverifikasi kebenaran dari wawancara dan observasi, serta memastikan keabsahan bukti yang digunakan dalam analisis.
-------------	--	--	---

Sumber: Diolah oleh peneliti, 2025.

Tabel 6. Triangulasi Sumber Penelitian

Sumber Data	Jenis Data	Bentuk Data	Tujuan Validasi
Pegawai BPN Kota Bandar Lampung	Data Primer	Transkrip wawancara terkait prosedur penanganan sengketa, penerapan prinsip pelayanan publik.	Memperoleh informasi teknis dan prosedural dari pihak yang berwenang.
Masyarakat/ Pemohon	Data Primer	Transkrip wawancara, dan persepsi terhadap pelayanan BPN Kota Bandar Lampung.	Mengetahui sudut pandang masyarakat yang mengalami sengketa.
Dokumen resmi dan arsip BPN Kota Bandar Lampung.	Data Sekunder	Salinan sertifikat tanah, SK Gubernur SKPT, gambar hasil penelitian lapangan, dan salinan putusan pengadilan.	Memverifikasi kesesuaian informasi dari wawancara dengan bukti tertulis.
Observasi Lapangan	Data Primer	Catatan interaksi petugas BPN, proses pelayanan dan jalannya persidangan.	Menguatkan atau membandingkan temuan dari wawancara dan dokumen.

Sumber: Diolah oleh peneliti, 2025.

2. *Member Check*

Member check adalah proses di mana peneliti mengonfirmasi temuan atau interpretasi data kepada partisipan penelitian untuk memastikan akurasi dan kesesuaian informasi. Menurut Lincoln dan Guba (1985), *member check* dianggap sebagai teknik paling penting untuk menetapkan kredibilitas

dalam penelitian kualitatif. Dengan melibatkan partisipan dalam verifikasi data, peneliti dapat memastikan bahwa interpretasi mereka mencerminkan realitas yang dimaksud oleh partisipan.

3. *Audit Trail*

Audit trail adalah dokumentasi rinci tentang semua langkah yang diambil selama proses penelitian, termasuk keputusan-keputusan yang dibuat dan alasan di baliknya. Hal ini memungkinkan peneliti lain untuk mengikuti jejak penelitian dan menilai keabsahan serta keandalan temuan. Koch (1994) menekankan pentingnya *audit trail* dalam penelitian kualitatif untuk memastikan transparansi dan validitas proses penelitian.

IV. GAMBARAN UMUM

4.1 Gambaran Umum Instansi

4.1.1 Sejarah Berdirinya Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional dibentuk pada tahun 1998, sejarah dengan meningkatkan pembangunan, Badan Pertanahan Nasional dibentuk sebagai lembaga pemerintahan non departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Pada tahun 1993, dibentuk kantor menteri Negara Agraria. Peningkatan berubah menjadi lembaga pemerintahan non departemen kemudian berubah menjadi kantor menteri agraria menunjukkan bahwa beban tugas di bidang agraria semakin kompleks serta lintas sektoral, sehingga melakukan penanganan secara lebih terpadu.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas membantu Presiden dalam mengelola pertanahan dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Agraria maupun pengaturan Undang-Undang yang lain. Dalam waktu 10 tahun upaya-upaya yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional secara optimal diwujudkan dan hasil-hasilnya sudah dapat dirasakan, dan tidak sedikit produk hukum yang sudah diterbitkan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional, baik dalam rangka melengkapi UUPA, antara lain Undang-Undang Pertanggungjawaban, peraturan pemerintah tanah terlantar, maupun merevisi peraturan lama yang sudah disempurnakan pemerintah tentang pendaftaran tanah.

Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional

VISI
Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya ”Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Gotong Royong.”
MISI
• Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Produktif, Berkelanjutan dan Berkeadilan Dioperasionalisasikan dengan Berorientasi terhadap Pembangunan Yang Berkelanjutan. • Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan Ruang yang Berstandar Dunia.

4.2 Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung

Struktur Organisasi merupakan suatu hal yang penting bagi suatu organisasi sebab dengan adanya struktur organisasi yang lebih baik dalam tubuh suatu organisasi akan memungkinkan tujuan akan mudah tercapai. Disamping itu dengan adanya struktur organisasi akan di peroleh penentuan yang jelas mengenai pembagian tugas dan tanggung jawab dari masing-masing hubungan kerja yang resmi, guna tercapai hasil yang baik dan efektif.



Gambar 3. Struktur Organisasi BPN Kota Bandar Lampung

Sumber : BPN Kota Bandar Lampung, 2024

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan dan Kantor Pertanahan di Kabupaten /Kota Terdiri dari :

1. Kepala Kantor Pertanahan
2. Subbagian Tata Usaha
3. Seksi Infrastruktur Pertanahan
4. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan
5. Seksi Penataan Pertanahan
6. Seksi Pengadaan Tanah
7. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 tahun 2016 tentang badan susunan organisasi dan Tata Kerja kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provisi dan Kantor Pertahanan di Kabupaten/Kota.

Stuktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung terdiri dari:

1. Kepala Kantor Pertanahan
2. Kepala Sub Bagian Tata Usaha
 - a. Urusan Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan;
 - b. Urusan Umum dan Kepegawaian;
 - c. Urusan Keuangan dan Barang Milik Negara; dan
 - d. Kelompok Jabatan Fungsional.
3. Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan
 - a. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik;
 - b. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral; dan
 - c. Kelompok Jabatan Fungsional
4. Kepala Seksi Hubungan Hukum
 - a. Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat;
 - b. Subseksi Pendaftaran Hak Tanah;

- c. Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT; dan
 - d. Kelompok Jabatan Fungsional.
5. Kepala Seksi Penataan Pertanahan
- a. Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu;
 - b. Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah; dan
 - c. Kelompok Jabatan Fungsional.
6. Kepala Seksi Pengadaan Tanah
- a. Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah
 - b. Subseksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah,
 - c. Kelompok Jabatan Fungsional
7. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan
- a. Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan
 - b. Sub Seksi Pengendalian Pertanahan
 - c. Kelompok Jabatan Fungsional

VI. KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa BPN Kota Bandar Lampung telah menerapkan prinsip pelayanan publik secara substantif dan prosedural dalam menangani sengketa tanah, khususnya melalui prosedur litigasi yang mengacu pada Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Proses penanganan sengketa tanah, meskipun berada dalam jalur hukum, tetap diupayakan sesuai dengan prinsip pelayanan publik yaitu transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi. BPN Kota Bandar Lampung menerima pengaduan masyarakat dengan memberikan ruang bagi pelapor untuk menyampaikan klaim dan dokumen, melakukan verifikasi dan klarifikasi data secara terbuka, hingga berpartisipasi aktif dalam proses persidangan sebagai bentuk tanggung jawab terhadap tindakan administratif yang diambil. Kehadiran petugas dalam pengukuran lapangan serta penyerahan alat bukti di pengadilan menunjukkan bahwa BPN Kota Bandar Lampung berkomitmen untuk mempertanggungjawabkan setiap kebijakan dan keputusan administratif yang telah dikeluarkan. Namun demikian, dalam konteks kewenangan pembatalan sertifikat, perlu dicatat bahwa BPN Kabupaten/Kota tidak memiliki kewenangan penuh untuk mencabut SHM yang telah terbit tanpa adanya keputusan dari BPN Provinsi Lampung atau putusan pengadilan. Hal ini menyebabkan penyelesaian sengketa administratif harus dilanjutkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), yang pada akhirnya menegaskan kembali pentingnya koordinasi antar jenjang institusi pertanahan.

6.2 Saran

Sebagai tindak lanjut dari temuan dalam penelitian ini, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Untuk BPN Kota Bandar Lampung, disarankan untuk terus meningkatkan kualitas pelayanan publik dengan memastikan bahwa setiap pengaduan masyarakat ditangani secara cepat, informatif, dan tuntas, serta memperkuat mekanisme transparansi dalam proses verifikasi data. Peningkatan dokumentasi digital dan sistem informasi pertanahan juga penting untuk meminimalisir potensi kesalahan administrasi di masa mendatang. Dan juga perlu adanya penguatan komunikasi publik yang proaktif oleh BPN Kota Bandar Lampung, terutama dalam menjelaskan status hukum bidang tanah yang sudah bersertifikat dan kemungkinan jalur penyelesaiannya. Edukasi hukum kepada masyarakat terkait pengaduan, mediasi, dan litigasi akan membantu mengurangi kesalahpahaman administratif dan mencegah eskalasi konflik ke ranah hukum.
2. Untuk masyarakat, penting untuk meningkatkan kesadaran hukum terkait pentingnya pendaftaran tanah secara resmi sejak awal penguasaan, agar memiliki dasar hukum yang kuat. Masyarakat juga diimbau untuk memahami prosedur pengaduan dan batas kewenangan masing-masing lembaga pertanahan agar dapat menempuh jalur penyelesaian yang tepat.
3. Untuk Pemerintah dan BPN Provinsi Lampung, perlu adanya sinergi kelembagaan yang lebih solid antara BPN Kota Bandar Lampung, BPN Provinsi Lampung, dan PTUN Kota Bandar Lampung agar proses penyelesaian sengketa tanah dapat berjalan lebih efisien dan tidak tumpang tindih. Penguatan peran mediasi administratif sebelum perkara masuk pengadilan juga penting untuk menekan eskalasi konflik dan menjaga kepercayaan publik terhadap institusi negara.

Saran-saran yang telah disampaikan diharapkan dapat menjadi masukan konstruktif bagi BPN Kota Bandar Lampung dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik, khususnya dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang berlandaskan regulasi dan prinsip-prinsip pelayanan yang partisipatif,

akuntabel, dan transparan. Selain itu, saran ini juga diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi pembuat kebijakan dan peneliti selanjutnya untuk mengembangkan sistem penanganan sengketa tanah yang lebih efektif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Aartje Tehupeiory, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Raih Asa Sukses, Bogor, 2012.
- Adrian Sutedi, S. H. M. H. (2023). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika.
- Ali Achmad Chomzah. 2004. "Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)". Jakarta: Prestasi Pustakarya.
- Amriani, N. (2012). *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Raja Grafindo Persada.
- B. Matthew Miles dan Michael Huberman. (1992). Analisis Data Kualitatif Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru. Jakarta: UIP.
- Bagir Manan. (1994). *Wewenang Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*. Pusat Studi Hukum (PSH), Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- H. Ali Achmad Chomzah, SH, 2002, Hukum Pertanahan. Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak atas Tanah Negara. Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher. Hal. 5.
- Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Hayat. (2017). *Manajemen Pelayanan Publik*. Rajawali Pers.
- Harahap, Y. (2009). Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, hlm. 507
- J. Moleong, Lexy. 2014. Metode Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi. PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Koch, T. (1994). Establishing rigour in qualitative research: the decision trail. *Journal of Advanced Nursing*, 19(5), 976-986.

- Kolopaking, I. A. D. A., & SH, M. (2021). *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Penerbit Alumni.
- Lincoln, Y. S., & Guba, E. G. (1985). *Naturalistic Inquiry*. Newbury Park, CA: Sage Publications.
- Margono, S. (2004). *Alternative Dispute Resolution (ADR) dan Arbitrase*. Ghalia Indonesia.
- Mubarok, A. (2015). *Pengantar Hukum Sengketa*. Penerbit Ilmu Hukum Press.
- Muchsan. 2008. *Pengantar Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 120.
- Nugroho, S. A. (2009). *Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Telaga Ilmu Indonesia.
- Nurlinda, I. (2009). Prinsip-prinsip pembaruan agraria: Perspektif hukum.
- Prajudi Admosudirjo. Teori Kewenangan. PT. Rineka Cipta Jakarta. 2001. hlm. 4.
- Soeroso, R. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 206.
- Rahmadi, Takdir, Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.
- Ratminto, & Winarsih, A. S. (2005). *Manajemen pelayanan: pengembangan model konseptual, penerapan 'Citizen's Charter' dan standar pelayanan minimal*. Pustaka Pelajar.
- Ridwan HR. (2018). *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)*. Rajawali Pers.
- Saleh, K. W. (1985). *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia
- Sinambela, L. P. (2001). *Reformasi pelayanan publik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Singarimbun, Masri dan Shofian Effendi. 1995. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta: LP3ES.
- Sugiarto, Eko. 2015. *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif Skripsi dan Tesis*. Yogyakarta: Suaka Media.
- Sumarja, Fransiscus Xaverius. (2021). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Nasional*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Van Wijk, H. D., & Konijnenbelt, W. (1995). *Hoofdstukken van Administratief Recht*. W.E.J. Tjeenk Willink.

Wati, H. R. (2021). Peran Badan Pertanahan (Bpn) Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah (*Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Metro*).

JURNAL

Ayuningtyas, A. S. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda.

Chandra, R. F. (2020). Penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah menurut PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Dinamika*, 26(3), 358-371.

Deng, E. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang. *Jurnal Hukum Positum*, 4(1), 116-134.

Dewandaru, P. A., Hastuti, N. T., & Wisnaeni, F. (2020). Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di badan pertanahan nasional. *Notarius*, 13(1), 154-169.

Hasan, S. Y., Dungga, W. A., & Imran, S. Y. (2023). Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6).

Irmawati, W., Putrijanti, A., & Lumbanraja, A. D. (2020). Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Notarius*, 13(2), 738-748.

Mangare, S. S. (2024). Proses Penyelesaian Konflik Pertanahan Dan Peran BPN Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. *LEX ADMINISTRATUM*, 12(5).

Masese, S. I. D., Rahman, S., & Poernomo, S. L. (2023). Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 4(1), 74-90.

Nur, A. W., Mustafa, D. W., Fradama, M. A., Said, A., Febrianti, R., Halisa, A. N., & Iswan, A. M. (2024). Sosialisasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Litigasi dan Non Litigasi di Desa Patila. *Compile Journal of Society Service*, 2(1), 39-46.

Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.

- Rahmadana, M. F., Mawati, A. T., Siagian, N., Perangin-Angin, M. A., Refelino, J., Tojiri, M., ... & Bahri, S. (2020). Pelayanan publik.
- Rani, N. L. E. (2021). Sertipikat Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Hukum dan Kebudayaan*, 1(4 November), 1-6.
- Sitohang, E., & Siambaton, T. (2021). Peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum PATIK*, 10(1), 61-68.
- Gie, The Liang, Nining Haslinda Zainal: Analisis Kesesuaian Tugas Pokok dan Fungsi, Liberty, 2008, Yogyakarta
- Hasan, S. Y., Dungga, W. A., & Imran, S. Y. (2023). Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6), 1521-1531.
- Hutabarat, H. N., Sitohang, E. W., & Siambaton, T. (2021). Peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum*, 10(1).
- Ihyamuis, M., Patittingi, F., & Lahae, K. (2022). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertambangan: Studi Sengketa Tanah Antara Masyarakat Karunsi'e Dongi dan PT Vale Indonesia Tbk. *Amanna Gappa*, 1-14.
- Ismail, N. (2012). Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 1(1), 33-51.
- K. Wantjik Saleh, 1985, Hak atas tanah, Cek-5, Ghalia, Jakarta. hal. 64
- Koeswahyono, I., & Maharani, D. P. (2022). Rasionalisasi pengadilan agraria di Indonesia sebagai solusi penyelesaian sengketa agraria berkeadilan. *Arena Hukum*, 15(1), 1-19.
- Mulyadi, S., & Satino, S. (2019). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda. *Jurnal Yuridis*, 6(1), 147-173.
- Nae, F. E. (2013). Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, 1(5).
- Neuman, W. Lawrence. 2014. Social Research Methods Qualitative And Quantitative Approaches. Boston: Allynand Bacon
- Oe, M. D. (2015). Tugas dan fungsi badan pertanahan nasional dalam pendaftaran tanah. *Pranata Hukum*, 10(1), 26777.
- Pancarani, I. A., & Wahyuni, R. (2023). Perlindungan hak kepemilikan tanah masyarakat desa Pakel: penelusuran legal standing akta 1929 dalam sengketa tanah dengan PT. Bumi Sari. *Tunas Agraria*, 6(2), 110-124.

- Qhosran, M. (2024). Penyusunan Standar Pelayanan Pada Kantor Lurah Borong Untuk Peningkatan Dan Efisiensi Pelayanan Publik.
- Rahmadana, M. F., Mawati, A. T., Siagian, N., Perangin-Angin, M. A., Refelino, J., Tojiri, M., ... & Bahri, S. (2020). Pelayanan Publik.
- Raja, N. A. (2019). Analisis peran pemerintah daerah dalam penyelesaian konflik agraria (studi kasus konflik antara pt. pp. london sumatra dengan masyarakat di kabupaten bulukumba). *Government: Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 53-66.
- Saifuddin, S. S., & Qamariyanti, Y. (2022). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama. *Notary Law Journal*, 1(1), 31-48.
- Sahnan, S., Arba, M., & Suhartana, L. W. P. (2019). Kewenangan badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(3), 436-450.
- Sari, N. L. A. (2021). Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (uupa) dan konstitusi. *Ganec Swara*, 15(1), 991-998.
- Wowor, F. (2014). Fungsi badan pertanahan nasional terhadap penyelesaian sengketa tanah. *Lex Privatum*, 2(2).
- Yin, R. K. (2009). "Case Study Research: Design and Method" (4rd ed.). California: Sage Publications, Inc.
- Yustini, L. W. (2023). Land Dispute Arrangements in Indonesia. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 5(1), 12-27.

OTHER

- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/210603/permen-agrariakepala-bpn-no-21-tahun-2020>. Diakses pada 19 Oktober 2024, pukul 13.36 WIB.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Telantar. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/209831/permen-agrariakepala-bpn-no-20-tahun-2021>. Diakses pada 17 Oktober 2024, pukul 14.55 WIB.
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Bandar Lampung No. 49/G/2023/PTUN.BL.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaef0d0f01a4185888f4313434353537.html>. Diakses pada 13 Oktober 2024, pukul 23.03 WIB.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>. Diakses pada 17 Oktober 2024, pukul 09.18 WIB.

Website resmi BPN Kota Bandar Lampung. <https://bpn-bandarlampung.id/>. Diakses pada 20 Juli 2025, pukul 20.05 WIB.