SOSMANIORA (Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora)
https://journal.literasisains.id/index.php/sosmaniora
DOI: 10.55123/sosmaniora.v4i3.6266
e-ISSN 2829-234| p-ISSN 2829-2359
Vol. 4 No. 3 (September 2025) 849-858
Submitted: July 14, 2025 | Accepted: August 19, 2025 | Published: September 10, 2025

Implementasi Kebijakan Kepala Badan Pertanahan dalam Proses Pemisahan Sertifikat Tanah

Desi Fitriyana[1], Haeruddin Syarifuddin[2], Herman D[3]
[1,2,3]Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, Universitas Muhammadiyah Sidenreng Rappang, Sidenreng Rappang, Indonesia
Email: [1]desifitriyana.29@gmail.com, [2]heru.stisip@gmail.com, [3]hermandema1010@gmail.com

Abstrak

Tanah memiliki peran strategis dalam kehidupan masyarakat karena menjadi dasar aktivitas sosial, ekonomi, dan hukum. Kepastian hukum atas kepemilikan tanah diwujudkan melalui penerbitan sertifikat, termasuk melalui mekanisme pemisahan sertifikat tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan Kepala Badan Pertanahan dalam proses pemisahan sertifikat tanah serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhinya. Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, kemudian dianalisis menggunakan bantuan perangkat lunak NVivo 12 untuk memetakan tema, pola, serta hubungan antar data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan pemisahan sertifikat tanah memberikan manfaat nyata bagi masyarakat, terutama dalam kepastian hukum, kemudahan transaksi ekonomi, serta pengelolaan aset keluarga. Namun, implementasi kebijakan masih menghadapi kendala berupa keterbatasan sumber daya manusia, hambatan teknis dalam penggunaan aplikasi, serta kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan batas bidang tanah. Faktor kelembagaan, kepatuhan pelaksana, dan respon terhadap kebutuhan masyarakat juga sangat memengaruhi keberhasilan kebijakan. Penelitian ini menegaskan pentingnya peningkatan kapasitas aparatur, optimalisasi teknologi informasi, dan peningkatan sosialisasi kepada masyarakat untuk mewujudkan pelayanan pemisahan sertifikat tanah yang transparan, efisien, dan akuntabel.

Kata Kunci: Implementasi Kebijakan, Pemisahan Sertifikat Tanah, Badan Pertanahan.

Abstract

Land plays a strategic role in people's lives because it forms the basis of social, economic, and legal activities. Legal certainty regarding land ownership is realized through the issuance of certificates, including through the mechanism of land certificate separation. This study aims to determine how the Head of the Land Agency implements policies in the process of land certificate separation and to identify the factors that influence it. The research was conducted at the Sidenreng Rappang District Land Office using a descriptive qualitative method. Data were obtained through interviews, observations, and documentation, then analyzed using NVivo 12 software to map themes, patterns, and relationships between data. The results of the study show that the land certificate separation policy provides tangible benefits to the community, particularly in terms of legal certainty, ease of economic transactions, and family asset management. However, the implementation of the policy still faces obstacles in the form of limited human resources, technical barriers in the use of applications, and a lack of public understanding of procedures and land boundaries. Institutional factors, compliance of implementers, and responsiveness to community needs also greatly influence the success of the policy. This study emphasizes the importance of increasing the capacity of the apparatus, optimizing information technology, and increasing socialization to the community in order to realize transparent, efficient, and accountable land certificate separation services.

Keywords: *Policy Implementation, Land Certificate, Land Agency.*

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

PENDAHULUAN

Tanah merupakan elemen yang sangat krusial bagi keberlangsungan hidup manusia, sebab tanah menyediakan semua yang dibutuhkan orang untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka (Solossa et al., 2024). Tanah menjadi kebutuhan yang sangat penting karena manusia membutuhkannya sebagai tempat tinggal, sumber kehidupan, serta dasar untuk segala kegiatan ekonominya. Dalam kehidupan sehari-hari, tanah bukan hanya di fungsikan sebagai kediaman, melainkan juga sebagai sumber daya alam yang mendukung keberlangsungan hidup, seperti dalam pertanian, perdagangan, dan pengembangan berbagai kegiatan lainnya. (Asmorowati, 2020)

Kebutuhan akan tanah, yang berfungsi sebagai lokasi untuk hidup dan bertumbuh, merupakan hak dasar setiap orang yang tidak bisa terpisahkan dari eksistensi manusia itu sendiri (Fitria, 2013). Tanah menawarkan tempat bagi setiap individu untuk merealisasikan kehidupannya, mulai dari tempat tinggal hingga kegiatan ekonomi yang meningkatkan kesejahteraan. Oleh karena itu, pemenuhan kebutuhan akan tanah harus dipandang sebagai hak yang melekat pada setiap orang, mencakup hak untuk mengakses dan memanfaatkan tanah untuk berbagai kebutuhan hidup. (Wandari et al., 2022)

Sertifikat tanah ialah produk akhir dari proses pendaftaran tanah yang mencakup informasi fisik (detail mengenai lokasi, batas, lahan, serta bangunan yang berdiri di atasnya) dan informasi hukum (detail mengenai status lahan serta bangunan yang terdaftar, pemilik hak atas tanah dan hak-hak pihak lain serta beban-beban yang terkait) yang merupakan bukti yang kuat (Cardova et al., 2020). Apabila seseorang sudah memiliki hak atas tanah beserta bangunan, maka dia juga diharuskan memiliki sertifikat sebagai bukti yang sah. Sementara itu, informasi fisik mengenai tanah yang terdapat dalam Surat Ukur yang dilampirkan pada sertifikat hanya mencakup ukuran luas dan tidak mencakup ukuran lainnya secara rinci (Putri et al., 2021).

Terdapat berbagai jenis sertifikat tanah, seperti sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Sertifikat Hak Milik (SHM). SHM hanya diperuntukkan bagi warga Negara Indonesia. Sementara itu, HGU dan HGB bisa dimiliki oleh warga asing, tetapi dengan batasan waktu tertentu. (Rumengan et al., 2019)

Pemisahan sertifikat tanah adalah salah satu proses penting dalam implementasi kebijakan agraria. Pemisahan atau pemecahan dapat diartikan sebagai proses di mana satu sertifikat hak atas tanah yang lama dibagi menjadi beberapa sertifikat hak atas tanah yang baru (Narendra, 2022). Proses ini bertujuan untuk memisahkan satu bidang tanah menjadi beberapa bidang dengan sertifikat terpisah, baik untuk keperluan redistribusi, jual-beli, atau pembagian warisan. Namun, dalam praktiknya, proses ini sering kali terhambat oleh masalah administratif, teknis, dan sosial. Pemerintah mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2010 sebagai panduan resmi dalam pelaksanaan layanan pertanahan, termasuk langkah-langkah pemisahan sertifikat tanah.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, pada bagian II (9) yang mengatur layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdapat prosedur untuk pemecahan atau pemisahan bidang tanah yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Perorangan
   a. Formulir permohonan yang telah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya di atas materai yang cukup.
   b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
   c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
   d. Sertifikat asli.
   e. Izin Perubahan Penggunaan Tanah, jika terdapat perubahan penggunaan tanah.
   f. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
   g. Rencana tapak dari kantor pertanahan.

2. Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Badan Hukum
   a. Formulir permohonan yang telah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya di atas materai yang cukup.
   b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
   c. Fotokopi identitas (KTP) pemohon dan kuasa, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
e. Sertifikat asli. Rencana tapak/sitemap dari Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Dengan mengikuti prosedur di atas, diharapkan pemecahan atau pemisahan bidang tanah dapat dilakukan dengan lancar dan sesuai ketentuan yang berlaku. (Aurelia et al., 2024).

Perkaban ini menyediakan dasar hukum yang mengatur prosedur administratif dan teknis, yang mencakup proses pengajuan permohonan, verifikasi dokumen, pengukuran lapangan, hingga pengeluaran sertifikat baru. Tujuan dari peraturan ini adalah untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, dan akuntabilitas dalam pelayanan di bidang pertanahan. (Ramdhani & Ramdhani, 2017)

Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2010 menjelaskan ruang lingkup pengaturan ketentuan ini mencakup:

1. Kelompok dan jenis pelayanan
2. Persyaratan
3. Biaya
4. Waktu
5. Prosedur
6. Pelaporan.

Berdasarkan dari hasil observasi awal yang dilakukan calon peneliti di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang, salah satu pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap mengatakan bahwa:

“Masyarakat kesulitan untuk melakukan proses pemisahan tanah. Banyak orang yang ingin melakukan pemisahan tanah tapi tidak merubah penggunaannya. Misalnya: tanah pertanian ingin di jual setengah dan orang tersebut ingin menggunakan sebagai pertanian itu tidak bisa karena terkendala dengan aturan tersebut.” Sesuai dengan ketentuan pada pasal 9 ayat (1) undang-undang nomor 56 (Prp) tahun 1960 yang menyatakan bahwa:

“Pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar. Larangan termaksud tidak berlaku, kalau sipenjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar dan tanah itu dijual sekaligus.” (Ayuni, 2023)

Menurut Grindle, terdapat 2 faktor utama yang dapat mempengaruhi keberhasilan implementasi diantaranya: isi kebijakan *(content of policy)* dan konteks implementasi *(context of implementation)* (Khusufmawati et al., 2021). Menurut Subarsono (2011: 93):

1. *Content of Policy* meliputi:
   a. Tipe manfaat (*Thype Of Benefits*), poin ini menunjukkan bahwa isi kebijakan berusaha untuk menunjukkan bahwa suatu kebijakan harus memiliki beberapa jenis manfaat yang menunjukkan dampak positif yang dihasilkan oleh penerapan kebijakan.
   b. Tingkat perubahan yang diharapkan (*Extent Of Change Envision*), setiap kebijakan memiliki tujuan yang akan dicapai. Pola ini bertujuan untuk menjelaskan bahwa skala perubahan yang ingin dicapai melalui implementasi kebijakan harus jelas.
   c. Kepentingan yang mempengaruhi (*Interest Effected*), berkaitan dengan berbagai faktor yang memengaruhi pelaksanaan kebijakan. Pada Indikator ini menunjukkan bahwa banyaknya kepentingan pasti terlibat dalam pelaksanaan suatu kebijakan dan seberapa besar pengaruh kepentingan tersebut terhadap implementasinya.
   d. Letak pengambilan keputusan (*Site Of Decision Making*), pengambilan keputusan tentang kebijakan jelas sangat penting untuk pelaksanaannya.
   e. Sumber daya yang digunakan (*Resources Commited*), sumber daya yang mendukung pelaksanaan kebijakan penting agar pelakasaan berjalan dengan baik.
   f. Pelaksanaan Program (*program Implementer*), pelaksana kebijakan yang kompeten dan kapabel diperlukan untuk keberhasilan implementasi program atau kebijakan. (Fajarwati & Rahmadila, 2022)

2. *Context of Implementation* mencakup:
   a. Kekuasaan, kepentingan dan taktik aktor yang terlibat (*Power, Interest, and strategy of Actor* Involved), kebijakan harus mempertimbangkan kekuatan, kepentingan, dan strategi yang digunakan oleh para aktor untuk memperlancar pelaksanaan kebijakan. Program akan gagal jika hal ini tidak dipertimbangkan dengan cermat.

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

b. Karakteristik lembaga dan rezim yang berkuasa (*Institution and Regime Characteristic*), keberhasilan suatu kebijakan juga dipengaruhi oleh lingkungannya, bagian ini menjelaskan ciri-ciri Lembaga yang mampu memberikan pengaruh dari sebuah kebijakan.
c. Kepatuhan dan respons dari pelaksana (*Compliance and Responsiveness*). Yang penting dalam proses pelaksanaan suatu kebijakan adalah kinerja dan respon dari pelaksana, maka maksud dalam pola ini adalah bagaimana kinerja dan respon pelaknana berperan krusial dalam melaksanakan suatu kebijakan. (Siregar, 2022)

Dalam penelian ini, teori Grindle diterapkan sebagai acuan untuk menganalisis proses kebijakan Kepala Badan Pertanahan Nasional diterapkan dalam rangka pemisahan sertifikat tanah, dengan memperhatikan elemen-elemen yang berpengaruh pada keberhasilannya. (Muhtadi, 2020)

Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 pada berbagai jenis layanan pertanahan memiliki tantangan yang relatif serupa, meskipun objek kajian berbeda, seperti pelayanan pemisahan sertifikat, ganti nama sertifikat, maupun penerbitan sertifikat pengganti karena hilang. Penelitian (Sutrisna, 2016) menekankan bahwa meskipun kebijakan ini bertujuan meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan menertibkan prosedur pertanahan, implementasinya masih dihadapkan pada masalah ketidakefisienan birokrasi, tingginya biaya, dan rendahnya responsivitas pegawai. Penelitian (Wibowo et al., 2022) memperkuat temuan tersebut dengan menunjukkan hambatan lain seperti keterbatasan waktu operasional, kurangnya koordinasi antarbagian, minimnya kualitas informasi yang disampaikan, serta gangguan teknis yang berdampak langsung pada kelancaran pelayanan. Sementara itu, (Damayanti, 2022) menggambarkan secara rinci alur prosedur penerbitan sertifikat pengganti karena hilang, yang memperlihatkan kompleksitas proses dan keterlibatan banyak tahapan administratif, namun belum diuraikan secara mendalam efektivitas prosedur tersebut dalam meningkatkan kepuasan masyarakat. Dari ketiga studi tersebut, dapat dilihat adanya pola umum bahwa implementasi Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 masih menghadapi hambatan teknis, administratif, dan koordinasi antarunit, meskipun regulasi telah mengatur secara jelas prosedur dan standar pelayanan. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara desain kebijakan dengan realitas implementasi di lapangan, yang menjadi ruang penting bagi penelitian ini untuk mengkaji lebih dalam bagaimana kepala Badan Pertanahan mengimplementasikan kebijakan tersebut khususnya dalam konteks pemisahan sertifikat tanah, serta faktor-faktor yang memengaruhinya.

METODE

Dalam Penelitian ini metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif, dengan tujuan untuk mendeskripsikan secara lebih mendalam bagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) nomor 1 tahun 2010 diimplementasikan dalam proses pemisahan sertifikat tanah. Dalam penelitian ini, penentuan informan dilakukan dengan menggunakan *purposive sampling* (Rozi, 2017). Teknik pengumpuulan data untuk penelitian kulitatif adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. (Wekke & Dkk, 2019)

Fokus dari penelitian ini adalah implementasi kebijakan Kepala Badan Pertanahan dalam proses pemisahan sertifikat tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2010, dengan menggunakan teori implementasi kebijakan dari Merilee S. Grindle sebagai kerangka analisis utama. Fokus ini diturunkan menjadi beberapa indikator yang mencerminkan dua aspek penting, yaitu *content of policy* (isi kebijakan) dan *context of implementation* (konteks pelaksanaan kebijakan).

Dalam penelitian kualitatif, analisis data sering menggunakan tiga tahapan utama, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (Fadilla & Wulandari, 2023). Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan perangkat lunak NVivo 12 sebagai alat bantu dalam proses analisis data kualitatif. Aplikasi NVivo memiliki berbagai fitur unggulan, namun terdapat empat tahap utama yang digunakan dalam menganalisis data, yaitu impor data, organisasi data, visualisasi data, dan mengekstrak data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Kebijakan Kepala Badan Pertanahan Dalam Proses Pemisahan Sertifikat Tanah

1. Tipe Manfaat

Berdasarkan hasil penelitian, manfaat utama yang dirasakan masyarakat dari kebijakan pemisahan sertifikat tanah adalah kepastian hukum atas hak kepemilikan, serta kemudahan dalam transaksi ekonomi dan pengelolaan aset keluarga. Hal ini sejalan dengan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

(Perkaban) Nomor 1 Tahun 2010, yang menyatakan bahwa penyelenggaraan pelayanan pertanahan harus berlandaskan asas kepastian hukum, keadilan, keterbukaan, dan efisiensi.

Hal ini mencerminkan bagaimana isi kebijakan (*content of policy*) yang ditetapkan oleh pemerintah, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan, berhasil diwujudkan dalam bentuk manfaat langsung yang dirasakan masyarakat. Kebijakan pemisahan sertifikat memang ditujukan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemohon, serta memperkuat administrasi pertanahan agar lebih tertib dan akuntabel.

Temuan di lapangan juga menunjukkan bahwa masyarakat tidak hanya merasakan manfaat dalam aspek hukum, tetapi juga dalam akses terhadap layanan perbankan dan pengelolaan aset warisan. Sertifikat yang telah dipisahkan menjadi jaminan yang sah untuk pengajuan kredit, dan memudahkan pembagian warisan di antara ahli waris tanpa konflik.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kandungan kebijakan (*content*) yang tertuang dalam regulasi dan didasarkan pada kebutuhan masyarakat, telah diimplementasikan secara efektif. Keberhasilan ini tidak lepas dari kesesuaian isi kebijakan dengan kepentingan kelompok sasaran, serta dukungan aturan yang menegaskan asas-asas pelayanan pertanahan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 Perkaban No. 1 Tahun 2010. Kebijakan ini menunjukkan bahwa ketika substansi kebijakan selaras dengan kebutuhan riil masyarakat, maka implementasinya dapat menghasilkan manfaat konkret yang meningkatkan kepercayaan publik terhadap layanan pertanahan.

2. Tingkat Perubahan Yang Diharapkan

Kebijakan pemisahan sertifikat tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan tidak hanya ditujukan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga diharapkan mampu menciptakan perubahan yang signifikan dalam sistem pelayanan publik, khususnya dalam hal kecepatan proses, keterbukaan informasi, dan kemudahan prosedur administratif. Harapan ini sejalan dengan asas-asas pelayanan sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2010, yaitu asas keterbukaan, efisiensi, dan akuntabilitas.

Hasil wawancara dengan beberapa informan dari masyarakat dan petugas menunjukkan bahwa telah terjadi pergeseran pola pelayanan ke arah digital, melalui sistem aplikasi dan pelayanan elektronik. Masyarakat menyambut baik adanya sistem pelayanan yang lebih modern, karena dinilai dapat mempersingkat waktu pengurusan dan mengurangi kontak tatap muka langsung.

Namun demikian, implementasi kebijakan digital ini belum sepenuhnya optimal. Berdasarkan temuan di lapangan, masih terdapat beberapa kendala yang menghambat efektivitas pelayanan, seperti gangguan teknis pada sistem digital yang kadang membuat proses layanan terhambat.

Dengan demikian, kebijakan ini telah berada di jalur yang benar dalam mendorong reformasi pelayanan publik, namun perlu penyempurnaan sistem digital, serta pendampingan kepada masyarakat agar dapat mengakses layanan secara optimal. Upaya-upaya ini akan memperkuat implementasi kebijakan agar sejalan dengan asas pelayanan pertanahan dalam Perkaban No. 1 Tahun 2010 dan prinsip implementasi yang efektif menurut teori Grindle.

3. Kepentingan Yang Mempengaruhi

Pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan kebijakan pemisahan sertifikat tanah terdiri dari berbagai unsur yang masing-masing memiliki peran dan kepentingan yang saling berkaitan. Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa informan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang, diketahui bahwa aktor utama dalam proses ini adalah pemohon atau masyarakat, petugas teknis loket pelayanan**,** seksi pengukuran dan pemetaan**,** seksi penetapan hak dan pendaftaran tanah, serta Kepala Kantor Pertanahan.

Pihak pertama adalah pemohon, yaitu masyarakat yang secara langsung mengajukan permohonan pemisahan sertifikat sebagai bentuk kebutuhan administratif, hukum, atau ekonomi. Kepentingan utama mereka adalah memperoleh dokumen kepemilikan tanah yang sah dan sesuai dengan kondisi riil di lapangan.

Petugas teknis, khususnya di loket pelayanan, memiliki peran untuk memverifikasi kelengkapan berkas permohonan dan memberikan informasi kepada pemohon mengenai prosedur yang harus dilalui. Dalam wawancara, salah satu pegawai menyebutkan bahwa proses pemeriksaan sering kali terhambat karena pemohon belum memahami syarat-syarat yang tercantum dalam Perkaban No. 1 Tahun 2010, khususnya Pasal 4 yang mengatur tahapan layanan.

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Kemudian, seksi pengukuran memiliki peran strategis dalam melakukan pengukuran ulang bidang tanah yang akan dipisahkan. Mereka bertanggung jawab terhadap ketepatan data spasial, batas-batas tanah, serta pembuatan peta bidang hasil pemisahan.

Sementara itu, seksi pendaftaran hak berperan dalam pencatatan dan penerbitan hak baru hasil pemisahan, yang harus memenuhi aspek legalitas berdasarkan dokumen yang telah diverifikasi dan hasil pengukuran di lapangan.

Adapun Kepala Kantor Pertanahan berperan sebagai pengambil keputusan akhir dalam menyetujui atau menolak penerbitan sertifikat hasil pemisahan. Berdasarkan hasil observasi, kepala kantor juga memiliki kewenangan untuk mengatur alur kerja dan mengevaluasi kinerja pelaksana secara internal. Hal ini sejalan dengan Pasal 4 Perkaban No. 1 Tahun 2010 yang memberikan kerangka kerja bagi semua unit pelaksana, namun keberhasilan implementasi kebijakan tetap sangat bergantung pada koordinasi antarunit dan kepemimpinan kepala kantor.

4. Letak Pengambilan Keputusan

Pengambilan keputusan dalam proses pemisahan sertifikat tanah dilakukan secara operasional di tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dengan Kepala Kantor memegang otoritas utama dalam menyetujui permohonan, menentukan kelayakan teknis dan yuridis, serta menandatangani sertifikat hasil pemisahan. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 4 Perkaban No. 1 Tahun 2010, yang menyatakan bahwa kegiatan pelayanan pertanahan dilakukan oleh pejabat pelaksana berdasarkan prinsip profesional, akuntabel, efektif, dan efisien, mulai dari tahapan pemeriksaan berkas hingga penerbitan produk layanan.

Namun, agar setiap keputusan yang diambil tetap berada dalam koridor hukum dan pelayanan publik yang akuntabel. Dengan demikian, meskipun pengambilan keputusan dilakukan di tingkat operasional, keberadaan pengawasan langsung dan periodik oleh Kepala Kantor menjadi elemen kunci dalam menjamin bahwa seluruh proses berjalan dengan akuntabel, profesional, serta sejalan dengan tujuan utama dari kebijakan pelayanan pertanahan, yakni memberikan kepastian hukum dan pelayanan prima kepada masyarakat.

5. Sumber Daya Yang Digunakan

Sumber daya yang digunakan dalam implementasi kebijakan pemisahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan mencakup sumber daya manusia (SDM), teknologi informasi, serta dana operasional. Ketiga aspek ini menjadi komponen vital dalam menunjang efektivitas kebijakan di lapangan.

Berdasarkan hasil wawancara, diketahui bahwa sumber daya manusia masih menjadi tantangan utama khususnya tenaga pengukur. Di sisi lain, dukungan teknologi menunjukkan perkembangan yang cukup positif. Penggunaan aplikasi pertanahan berbasis digital, seperti sistem komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), telah diterapkan untuk mempermudah pengarsipan, pelacakan berkas, dan komunikasi antarseksi. Petugas menyampaikan bahwa penggunaan sistem ini membantu efisiensi, walaupun kadang masih terkendala gangguan jaringan atau server down.

Untuk aspek pendanaan, pelaksanaan teknis kegiatan pemisahan sertifikat sebagian didukung oleh biaya dari pemohon sesuai dengan ketentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Masyarakat menyadari bahwa ada biaya administrasi yang dikenakan, dan mereka umumnya bersedia membayar sepanjang proses berjalan transparan. Namun demikian, masih ditemukan persepsi masyarakat yang kurang memahami komponen biaya resmi, sehingga perlu adanya sosialisasi yang lebih intensif dari pihak Kantor Pertanahan untuk meningkatkan transparansi dan kepercayaan publik.

6. Pelaksanaan Program

Pelaksanaan program kebijakan pemisahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan dilaksanakan melalui sejumlah tahapan administratif dan teknis yang telah diatur secara sistematis dalam Pasal 4 ayat (1) sampai (8) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 1 Tahun 2010. Tahapan tersebut meliputi:

1) Pengajuan permohonan oleh pemohon yang disertai dengan dokumen persyaratan;
2) Pemeriksaan kelengkapan dan keabsahan dokumen oleh petugas;
3) Pengukuran bidang tanah di lapangan oleh tim pengukuran;
4) Pembuatan peta bidang hasil pengukuran;
5) Penyusunan data fisik dan yuridis tanah;
6) Pengumuman data hasil pengukuran dan administrasi untuk mendapatkan tanggapan masyarakat;
7) Penerbitan sertifikat baru atas nama pemohon; dan
8) Penyerahan sertifikat secara resmi kepada pemohon.

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Dalam pelaksanaan kebijakan pemisahan sertifikat tanah, salah satu kendala teknis yang ditemukan di lapangan adalah ketidaktahuan sebagian masyarakat terhadap batas-batas tanah milik mereka sendiri. Hal ini menjadi persoalan krusial karena dalam proses pengukuran dan pembuatan peta bidang baru sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (3) dan (4) Perkaban No. 1 Tahun 2010, dibutuhkan kejelasan batas tanah serta tanda tangan persetujuan dari para pemilik bidang yang berbatasan langsung. Ketidaktahuan ini menyebabkan keterlambatan dalam proses pengukuran karena petugas harus kembali melakukan klarifikasi, mengundang para pemilik tanah sekitar, dan memastikan bahwa batas yang ditunjuk sesuai dengan kondisi faktual dan disepakati oleh semua pihak.

Dari sudut pandang teori implementasi kebijakan Merilee S. Grindle, kondisi ini mencerminkan tantangan pada aspek *content of implementation.* Keterbatasan pemahaman masyarakat menunjukkan perlunya pendekatan yang lebih komunikatif dari petugas pertanahan, sekaligus menuntut ketersediaan waktu dan tenaga tambahan dalam pelaksanaan kebijakan. Selain itu, aspek *target group* dalam teori Grindle juga terpengaruh, karena kelompok sasaran dalam hal ini masyarakat pemohon belum sepenuhnya memiliki kapasitas informasi yang memadai terkait prosedur teknis.
Dengan demikian, diperlukan upaya peningkatan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat terkait pentingnya mengetahui batas fisik tanah mereka, agar proses administrasi pertanahan dapat berjalan lebih efisien dan akurat, serta tetap berada dalam koridor hukum dan administratif yang telah ditetapkan.

Faktor Yang Mepengaruhi Implementasi Kebijakan

1. Kekuasaan

Wewenang pelaksanaan kebijakan pemisahan sertifikat tanah secara operasional berada di tangan pejabat pelaksana teknis di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 4 Perkaban No. 1 Tahun 2010 yang secara eksplisit mengatur bahwa mulai dari tahap permohonan, pemeriksaan dokumen, pengukuran lapangan, hingga penerbitan sertifikat berada dalam lingkup kewenangan pejabat pertanahan. Pelimpahan kewenangan ini bertujuan untuk mempercepat proses pelayanan serta memastikan setiap tahapan administrasi dan teknis dapat dilaksanakan secara terukur dan akuntabel tanpa menunggu keputusan dari instansi yang lebih tinggi.

Berdasarkan hasil temuan di lapangan, kewenangan tersebut dijalankan secara aktif oleh Kepala Kantor Pertanahan dan pejabat teknis lainnya. Kepala kantor secara rutin, yakni hampir setiap seminggu sekali, melakukan monitoring dan evaluasi terhadap progres layanan dan menyampaikan arahan langsung kepada tiap seksi terkait, seperti seksi pengukuran, seksi penetapan hak, dan pelayanan umum. Langkah ini tidak hanya memperkuat pengawasan, tetapi juga meningkatkan efektivitas koordinasi internal yang pada akhirnya berdampak pada percepatan pelayanan kepada masyarakat.

Dalam perspektif teori implementasi kebijakan Merilee S. Grindle, pelimpahan wewenang ini merupakan bagian dari konteks implementasi yang berkaitan dengan *institutional capacity* dan *bureaucratic structure*. Struktur organisasi yang memberi keleluasaan kepada pejabat teknis untuk bertindak sesuai tugas dan fungsinya memberikan ruang bagi fleksibilitas dalam menyikapi dinamika lapangan. Namun demikian, fleksibilitas ini tetap harus dibarengi dengan akuntabilitas yang tinggi agar pelaksanaan kebijakan tetap berada dalam koridor hukum dan tidak menyimpang dari prosedur yang telah ditetapkan.

Dengan demikian, pelimpahan kewenangan sebagaimana diatur dalam regulasi, apabila diimbangi dengan pengawasan berkala dan kepemimpinan yang aktif, terbukti dapat mendukung kelancaran pelaksanaan kebijakan pemisahan sertifikat tanah dan memberikan manfaat langsung bagi masyarakat.

2. Karakteristik Lembaga Dan Rezim Yang Berkuasa

Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang (BPN Sidrap) memiliki karakteristik sebagai lembaga otoritatif yang secara struktural dan fungsional memiliki kewenangan penuh dalam pelaksanaan kebijakan pertanahan, termasuk dalam hal pemisahan sertifikat tanah. Tidak terdapat instansi lain yang memiliki mandat hukum dan administratif dalam mengelola kebijakan ini selain Kantor Pertanahan. Dengan demikian, setiap permohonan pemisahan sertifikat yang masuk dan berada dalam wilayah administratif Kabupaten Sidrap merupakan tanggung jawab dan kewenangan penuh dari BPN setempat. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan kebijakan bersifat sentralistik dalam satu lembaga, dengan kewenangan teknis dan yuridis yang telah ditetapkan melalui peraturan perundang-undangan, seperti Perkaban No. 1 Tahun 2010.

Berdasarkan hasil temuan di lapangan, struktur otoritatif ini menjadi faktor kunci dalam mempercepat proses pelayanan, sebab alur birokrasi tidak melewati banyak lapisan institusi. Kepala Kantor sebagai pejabat struktural tertinggi memiliki otoritas langsung dalam menyetujui pemisahan, menandatangani

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

sertifikat, serta mengawasi proses teknis dan administratif. Bahkan, menurut keterangan salah satu pegawai, Kepala Kantor melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala, minimal dua minggu sekali, guna memastikan seluruh proses berjalan sesuai standar pelayanan dan tidak terjadi hambatan berarti di masing-masing seksi. Hal ini memperlihatkan bahwa peran pimpinan sangat menentukan dalam menjaga konsistensi pelaksanaan kebijakan.

Dengan tidak adanya tumpang tindih kewenangan dan dengan kejelasan struktur birokrasi yang bertanggung jawab, implementasi kebijakan pemisahan sertifikat tanah di Kabupaten Sidrap memiliki pondasi kelembagaan yang kokoh. Namun demikian, keberhasilan implementasi tetap membutuhkan dukungan aspek lainnya seperti kesiapan SDM, kelengkapan sarana, dan kesadaran masyarakat sebagai pemohon.

3. Kepatuhan Respon Dari Pelaksana

Petugas pelaksana di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang secara umum menunjukkan sikap tanggap, ramah, dan berkomitmen untuk memberikan pelayanan yang cepat dan tepat. Hal ini tercermin dari upaya petugas dalam membantu pemohon memahami proses pemisahan sertifikat tanah serta memberikan penjelasan prosedural secara langsung saat masyarakat mengalami kebingungan. Sikap komunikatif dan keterbukaan dalam pelayanan menunjukkan adanya etos kerja yang baik dari pelaksana teknis di lapangan, yang berusaha menjamin kepuasan pemohon dalam proses administrasi pertanahan.

Namun, dari hasil wawancara terungkap pula bahwa pelaksanaan kebijakan tidak terlepas dari kendala. Ketergantungan tinggi pada sistem aplikasi berbasis digital, yang jika mengalami gangguan, dapat menghambat kelancaran pelayanan. Selain itu, keterbatasan jumlah tenaga teknis khususnya dalam bidang pengukuran sering kali menyebabkan keterlambatan di tahap lapangan.

Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun pelaksana di tingkat bawah memiliki komitmen yang tinggi, efektivitas implementasi tetap dipengaruhi oleh kapasitas sumber daya, baik dari aspek teknologi maupun SDM. Dalam konteks implementasi menurut Merilee S. Grindle, hal ini termasuk dalam kategori *resources available* dan *bureaucratic capacity* yang merupakan bagian dari *context of implementation*. Sementara itu, secara regulatif, pelaksanaan prosedur pemisahan sertifikat tanah telah diatur secara rinci dalam Pasal 4 Perkaban No. 1 Tahun 2010, mulai dari tahap pemeriksaan dokumen, pengukuran, hingga penerbitan sertifikat. Namun, pelaksanaan di lapangan tetap bergantung pada kesiapan teknis dari petugas yang bertanggung jawab menjalankan kebijakan tersebut.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keberhasilan implementasi kebijakan tidak hanya ditentukan oleh sikap responsif petugas, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh kelengkapan sistem pendukung dan alokasi personel teknis yang memadai. Tanpa adanya perbaikan pada aspek ini, maka potensi terhambatnya pelayanan akan tetap menjadi tantangan dalam pelaksanaan kebijakan pemisahan sertifikat tanah.

KESIMPULAN

1. Implementasi kebijakan Kepala Badan Pertanahan dalam proses pemisahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang telah memberikan manfaat nyata bagi masyarakat, khususnya dalam kepastian hukum, kemudahan pengurusan administrasi pertanahan, serta peningkatan akses terhadap pemanfaatan tanah. Namun, pelaksanaan kebijakan belum optimal karena masih terkendala oleh keterbatasan SDM, gangguan sistem, dan koordinasi antar unit kerja.
2. Keberhasilan implementasi kebijakan ini dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti keterbatasan jumlah petugas teknis, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan batas tanah, serta gangguan teknis pada sistem pelayanan digital. Kurangnya sosialisasi dan edukasi menjadi penghambat utama dalam memperluas pemahaman masyarakat terhadap prosedur pemisahan tanah. Oleh karena itu, penyempurnaan sistem pelayanan dan peningkatan kapasitas pelaksana menjadi kunci dalam mengoptimalkan pelaksanaan kebijakan tersebut.

Saran

Berdasarkan temuan dalam penelitian ini, penulis menyampaikan beberapa saran yang dapat dijadikan pertimbangan untuk meningkatkan efektivitas implementasi kebijakan pemisahan sertifikat tanah. Pertama, dari segi peningkatan apasitas sumber daya manusia, Kantor Pertanahan disarankan untuk menambah jumlah tenaga teknis, khususnya di bagian pengukuran, serta menyelenggarakan pelatihan rutin guna meningkatkan profesionalisme dan kemampuan teknis para pelaksana di lapangan.

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Kedua, optimalisasi pemanfaatan teknologi juga menjadi hal penting, terutama dalam hal peningkatan infrastruktur dan keandalan sistem aplikasi yang digunakan dalam proses pelayanan. Dengan demikian, pelayanan dapat berjalan lebih stabil, cepat, dan efisien.

Terakhir, sosialisasi prosedur kepada masyarakat juga perlu ditingkatkan. Kantor Pertanahan diharapkan dapat secara berkala melakukan kegiatan edukasi mengenai prosedur, persyaratan, serta manfaat dari pemisahan sertifikat tanah agar masyarakat lebih memahami prosesnya dan dapat berpartisipasi secara aktif.

DAFTAR PUSTAKA

Asmorowati, R. M. (2020). Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Dihubungkan Dengan Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, *6*(1), 29–55.

Aurelia, N. H., Sari, K., & Rion, A. (2024). Pemecahan Sertifikat (Splitzing) Tanah Kavling di Kantor Notaris & PPAT. *Jurnal Politik, Sosial, Hukum Dan Humaniora*, *3*(1), 57–78.

Ayuni, Q. (2023). Optimalisasi Pembaruan Undang-Undang No. 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, *3*(2), 205–222. https://jurnal.untirta.ac.id/index.php/jurisprudence/indexDOI:http://dx.doi.org/10.51825/sjp.v3i2.

Cardova, I., Jauhari, I., & Muazzin. (2020). KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'IAH BANDA ACEH NOMOR 223/PDT.G/2017/MS.BNA). *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, *8*(256–266).

Damayanti, E. S. (2022). Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. *Berkala Ilmiah Mahasiswa Administrasi Bisnis*, *1*(1), 119–124. https://doi.org/10.31573/bimanis.v1i1.48

Fadilla, A. R., & Wulandari, P. A. (2023). Literature Review Analisis Data Kualitatif: Tahap Pengumpulan Data. *Mitita Jurnal Penelitian*, *1*(3), 34–46.

Fajarwati, A., & Rahmadila, U. (2022). Model Implementasi Kebijakan Merilee Grindle (Studi Kasus Penyerapan Tenaga Kerja Lokal pada PT. Meiji RUbber Indonesia Kabupaten Bekasi). *DIALOG: Jurnal Ilmu Komunikasi Dan Studi Media*, *7*(1), 123–133.

Fitria, B. M. (2013). IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 56/PRP/TAHUN 1960 MENGENAI PENETAPAN LUAS TANAH PERTANIAN DI KABUPATEN LOMBOK BARAT. *Jurnal IUS*, *1*(3), 484–499.

Khusufmawati, E., Nurasa, H., & Alexandri, M. B. (2021). Implementasi Kebijakan Standarisasi Sarana dan Prasarana Kerja di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung (Studi Tentang Kendaraan Dinas Operasional). *Jurnal MODERAT*, *7*(4), 713–724.

Muhtadi, T. Y. (2020). Implementasi Kebijakan Program Penyediaan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Berbenghasilan Rendah Di Kota Tangerang. *Jurnal Penelitian Dan Karya Ilmiah*, *20*(2), 188–197. https://doi.org/10.33592/pelita.vol20.iss2.821

Narendra, F. N. (2022). *ANALISIS HUKUM PRAKTEK PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI*. universitas Islam Sultan Agung.

Putri, F. A., Ngadino, & Cahyaningtyas, I. (2021). Status Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Di Atas Kawasan Hutan (Studi Putusan 50/G/2014/Ptun.Smg). *Notarius*, *14*(2), 804–817. https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43751

Ramdhani, A., & Ramdhani, M. A. (2017). Konsep Umum Pelaksanaan Kebijakan Publik. *Jurnal Publik*, *11*(1), 1–12. https://doi.org/10.1109/ICMENS.2005.96

Rozi, A. F. (2017). Analisis Strategi Pemasaran Pada Djawa Batik Solo (Analysis Marketing Strategies on Djawa Batik Solo). *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Indonesia*, *3*(2), 173–186. http://jurnal.unmuhjember.ac.id/index.php/JMBI/article/view/1204/966

Rumengan, F., Tulusan, F. M. ., & Londa, V. Y. (2019). Kualitas Pelayanan Pembuatan Sertifikat Tanah Di Kabupaten Minahasa Selatan. *Jurnal Administrasi Publik*, *5*(84), 47–56. https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/JAP/article/download/26822/26414

Siregar, N. (2022). MENENTUKAN MODEL IMPLEMENTASI KEBIJAKAN DALAM MENGANALISIS PENYELENGGARAAN PELATIHAN KEPEMIMPINAN ADMINISTRATOR (PKA). *Jurnal Ilmu Sosial*, *1*(7), 713–722.

Solossa, M., Rongalaha, J., & Palenewen, J. Y. (2024). Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Asli Tapi Palsu Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura. *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, *2*(4), 100–109.

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Sutrisna. (2016). IMPLEMENTASI PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1 TAHUN 2010 TENTANG STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN. *Jurnal Repertorium*, *3*(2), 137–144.

Wandari, I. S., Yuniansari, R., & Arba. (2022). Proses Pemecahan Sertifikat/Splitzing Tanah Pertanian Ditinjau Dari Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah. *Jurnal Sosial Ekonomi Dan Humaniora*, *8*(1), 103–113. https://doi.org/10.29303/jseh.v8i1.29

Wekke, I. S., & Dkk. (2019). Metode Penelitian Sosial. In *Gawe Buku*.

Wibowo, A., Harahap, R. H., & Isnaini. (2022). Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Penngaturan Pertanahan Dalam Peningkatan Pelayanan Ganti Nama Sertifikat Hak Atas Tanah. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, *5*(1), 740–749. https://doi.org/10.34007/jehss.v5i1.1309

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)