



OMBUDSMAN
REPUBLIK INDONESIA
PERWAKILAN JAMBI



OMBUDSMAN BRIEF

**PELAYANAN PEMECAHAN SERTIFIKAT
BIDANG TANAH BAGI PERUMAHAN MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH (MBR)/BERSUBSIDI
DI KANTOR PERTANAHAN PROVINSI JAMBI**

Tahun 2018

PELAYANAN PEMECAHAN SERTIFIKAT BIDANG TANAH BAGI PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR)/BERSUBSIDI DI KANTOR PERTANAHAN PROVINSI JAMBI

PENJELASAN

Fokus kajian ini mengenai pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/Bersubsidi di Kantor Pertanahan di Provinsi Jambi. Dari laporan yang diterima Ombudsman RI Perwakilan Provinsi Jambi dapat diketahui bahwa dalam pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah badan hukum di Kantor Pertanahan terjadi kendala. Hal ini karena beberapa faktor penyebabnya, antara lain terbatasnya Sumber Daya Manusia (SDM) khusus petugas/juru ukur, tidak dipampangnya standar pelayanan, sampai pada tidak kompetennya front office dan praktek pungutan uang, barang/jasa (PUNGLI) di Kantor Pertanahan.

Kajian sistemik pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/Bersubsidi di Kantor Pertanahan di Provinsi Jambi dianggap penting karena dalam rangka upaya preventif Ombudsman RI Provinsi Jambi dalam memberikan masukan untuk perbaikan pelayanan dan pengawasan yang meliputi standar prosedur pelayanan dan regulasi. Hal ini diharapkan memperbaiki pelayanan pada pemecahan sertifikat bidang tanah khususnya badan hukum untuk memberantas praktek maladministrasi dan

meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap Kantor Pertanahan.

LATAR BELAKANG

Pelayanan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/Bersubsidi merupakan program nasional Pembangunan 1 (satu) Juta Rumah sebagai wujud dari butir kedua yang tertuang dalam amanah Nawacita, yakni Pemerintah Pusat tidak absen untuk membangun pemerintahan yang efektif, demokratis dan terpercaya, serta butir kelima, meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia. Saat ini, rata-rata kepemilikan rumah (owner home rate) sebesar 78,7% (tujuh puluh delapan koma tujuh persen) dan sisanya non pemilik (sewa/kontrak/numpang). Terdapat 11,8 Juta rumah tangga yang tidak memiliki rumah sama sekali.

Menurut data DPD REI Provinsi Jambi penyediaan perumahan murah bersubsidi yang dibutuhkan masyarakat juga semakin banyak, khususnya di Provinsi Jambi yaitu kurang lebih 600.000 (enam ratus ribu) unit rumah, pihak pengembang di Provinsi Jambi hanya mampu membangun kurang lebih 250.000 sampai dengan 300.000 (tiga ratus ribu) unit rumah pertahun.

Selain itu, proses pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi pengembang perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

(MBR)/Bersubsidi juga dirasakan sangat memberatkan pengembang, karena tidak sesuai penentuan biaya/tarif menjadi perhatian serius mengingat hingga saat ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi Terlapor dengan peringkat ke 3 (tiga) terbanyak di Ombudsman. Untuk mengantisipasi hal tersebut, Sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, bahwa setiap penyelenggara pelayanan publik, baik yang memberikan

TEMUAN PENTING

Beberapa temuan penting dari pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/Bersubsidi antara lain:

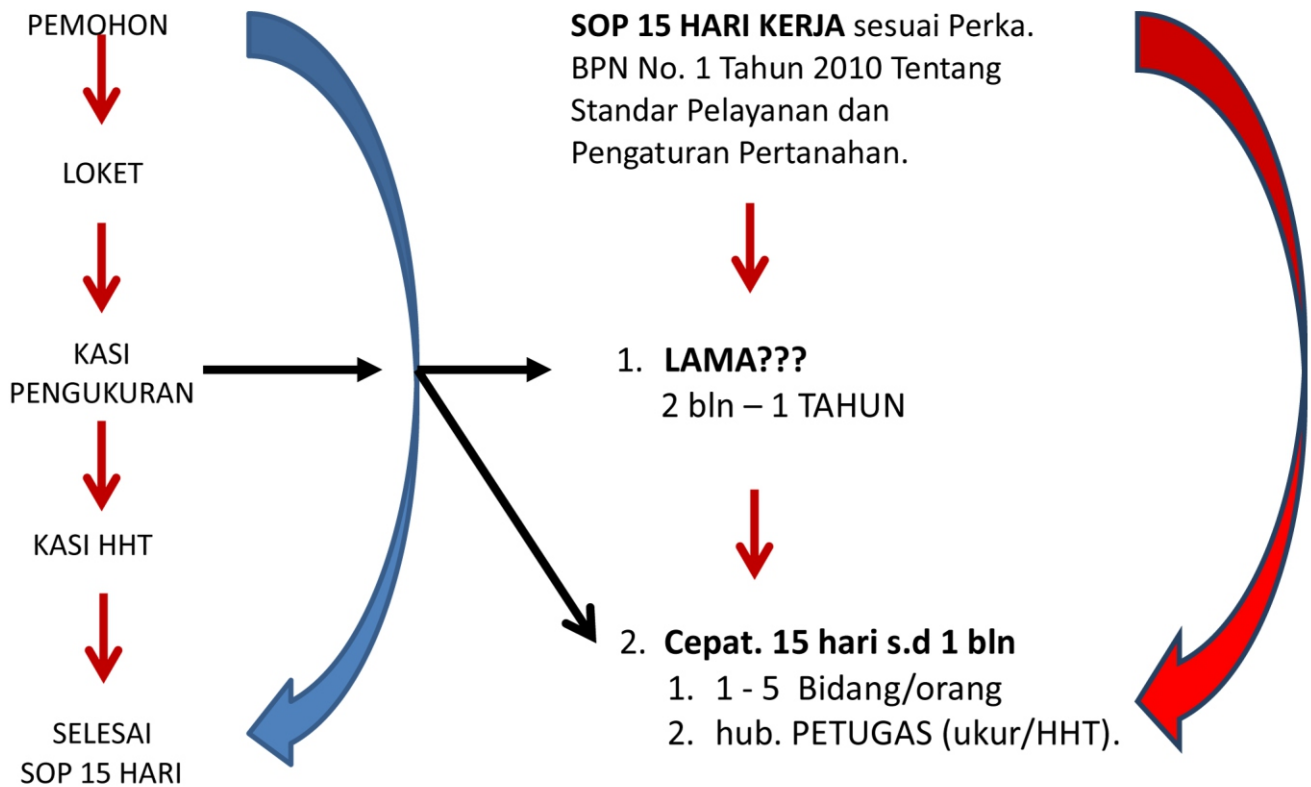
1. Pelayanan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan tidak sesuai dengan SOP sebagaimana telah diatur didalam Perka. BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
2. Jangka waktu dalam penyelesaian pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah sesuai prosedurnya adalah 15 (lima belas) hari kerja. Temuan dilapangan bisa 2 (dua) bulan paling cepat sampai dengan paling lama 1 (satu) tahun selesai.
3. Sesuai ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk biaya

pelayanan kepada masyarakat secara langsung maupun tidak langsung wajib menyusun dan menetapkan standar pelayanan untuk setiap jenis pelayanan sebagai tolok ukur dalam penyelenggaraan pelayanan di lingkungan masing-masing.

Berdasarkan hal tersebut, pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/Bersubsidi di Kantor Pertanahan di Provinsi Jambi perlu dilakukan *Systemic Review*.

- pendaftaran dan PNPB yang harus dibayarkan hanya sebesar Rp.172.000,- (seratus tujuh puluh dua ribu rupiah) diluar biaya akomodasi, transport dan makan minum petugas ukur BPN yang harus ditanggung oleh Pemohon. Temuan tim Ombudsman dilapangan biaya yang harus dikeluarkan oleh Depelover/pengembang berkisar antara Rp.1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp.3.000.000,-. (tiga juta rupiah).
4. Kurangnya SDM petugas/juru ukur disetiap Kantor Pertanahan juga dirasakan menjadi kendala dalam memberikan pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah tersebut.

Diagram Alur Pelayanan Pemecahan Sertifikat Bidang Tanah Badan Hukum



OPSI KEBIJAKAN

1. Perlunya melakukan perubahan dan penyempurnaan terhadap Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang mengatur terkait pelayanan Pemecahan sertifikat bidang tanah badan hukum sebagaimana diatur juga dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
2. Perlunya segera menerbitkan Surat Edaran yang menjelaskan kepada

seluruh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota agar dalam pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi developer/pengembang Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/bersubsidi harus berpedoman pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

3. Perlunya meningkatkan pengawasan dan melakukan upaya tindakan preventif dalam proses pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi developer/pengembang Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/bersubsidi untuk mencegah potensi terjadinya Maladministrasi pada seluruh Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota dengan menjalankan Sistem Informasi Pelayanan Berbasis Elektronik berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
4. Perlunya melakukan evaluasi terhadap jumlah Sumber Daya Manusia (SDM) khususnya Juru Ukur di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, apakah telah sesuai kebutuhan dalam pelaksanaan pelayanan yang berdasarkan Peraturan Pemerintah
6. Perlunya melakukan evaluasi terhadap penyediaan sarana, prasarana dan/atau fasilitas pelayanan publik (sesuai kewajiban penyelenggara layanan sebagaimana diatur dalam

Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

5. Perlunya meningkatkan kompetensi pelaksana atau pejabat yang bertanggung jawab dalam proses pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah (badan hukum) khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pemberian pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi developer/pengembang Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/bersubsidi yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Pasal 15 huruf d Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik) pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, apakah telah mendukung terciptanya iklim

pelayanan yang memadai terhadap proses pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi developer/pengembang Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/bersubsidi (badan hukum) berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

7. Perlunya menyusun dan menetapkan standar dalam pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah badan hukum (sesuai dengan kewajiban penyelenggara pelayanan sebagaimana dimaksud Pasal 20 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik), apabila standar dalam pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah badan hukum tersebut belum disusun dan ditetapkan.
8. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jambi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Provinsi Jambi agar memberikan pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi developer/pengembang Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/bersubsidi (badan hukum) sesuai tahapan/prosedur sebagaimana

diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

9. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jambi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Provinsi Jambi segera membentuk Kelompok Kerja (POKJA) Pertanahan dalam rangka melakukan perbaikan dan menjembatani proses pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi developer/pengembang Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/bersubsidi (badan hukum) yang terhambat dan bermasalah untuk dapat diproses sesuai prosedur agar pelayanan yang diberikan cepat, akurat dan bebas Maladministrasi sebagaimana potensi Maladministrasi yang ditemukan (penundaan berlarut, tidak kompeten dan pungutan uang, barang dan/atau jasa).

CATATAN PENUTUP

Hasil kajian sistemik Ombudsman RI Perwakilan Provinsi Jambi mengenai pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/Bersubsidi pada pokoknya

mengambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah (Kementerian ATR/Kepala BPN RI)

- a. Pemerintah perlu melakukan perbaikan dan pengawasan terhadap standar pelayanan publik dalam pemecahan Sertifikat Bidang Tanah bagi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/Bersubsidi yang merupakan pelayanan administratif. Pemenuhan standar pelayanan publik sesuai dengan kewajiban Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik untuk melindungi hak masyarakat untuk mendapatkan pelayanan publik berkualitas dan mencegah terjadinya Maladminsitrasi.
- b. Pemerintah dalam hal ini Kementerian terkait, harus segera menetapkan tarif/biaya pengukuran oleh petugas ukur/petugas ukur berlisensi pada setiap Kantor Pertanahan, karena berpotensi maladministrasi dan menghambat proses pelayanan di Kantor Pertanahan.
- c. Pemerintah dalam hal ini Kementerian terkait, harus segera menerapkan reward and punishment atas pemenuhan dan

kepatuhan standar pelayanan sesuai Undang-Undang 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang telah ditetapkan.

2. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kota Jambi, Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi dan Kantor Pertanahan Kab. Bungo perlu melakukan perbaikan pelayanan publik. Perbaikan pelayanan tersebut meliputi:

- a. Kantor Pertanahan yang menjadi objek dalam Kajian Sistemik (Sitemics Review) ini dan seluruh Kantor Pertanahan di Kab/Kota yang ada di Provinsi Jambi wajib segera menetapkan, menyusun dan menerapkan standar pelayanan sebagai amanat Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.
- b. Kantor Pertanahan yang menjadi objek dalam Kajian Sistemik (Sitemics Review) ini dan seluruh Kantor Pertanahan di Kab/Kota yang ada di Provinsi Jambi segera membentuk kelompok kerja pertanahan dalam rangka menjembatani proses pelayanan yang terhambat di Kantor Pertanahan. Khususnya pelayanan pemecahan sertifikat bidang tanah bagi perumahan

Masyarakat Berpenghasil Rendah
(MBR)/Bersubsidi bagi developer/
pengembang.

Ombudsman Brief ini disusun oleh :

Tim Kajian Publik

Penanggung jawab : Abdul Rokhim, SH

Ketua Tim : Abdul Rokhim, SH

Anggota : Shopian Hadi, S.Sos

M. Padli., SE., M.Si

Beny Gunawan., SH., MH



OMBUDSMAN

REPUBLIK INDONESIA



OmbudsmanRI137 0821.3737.3737

pengaduan@ombudsman.go.id

Ombudsman Republik Indonesia
Jl.H.R.Rasuna Said Kav. C-19 Kuningan, Jakarta Selatan 12920
Telp: (021) 5296 0894 / 5296 0895
Fax: (021) 5296 09907 / 5296 0908