

TESIS

UPAYA PEMERINTAH DALAM PROSES SERTIFIKASI ASET TANAH PEMERINTAH TERHADAP PENGUASAAN FISIK MASYARAKAT DALAM ASET TANAH PEMERINTAH DI KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA



**IKA YANUARIS AFNIATIN
2230232009**

**PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS FAJAR MAKASSAR
2024**

TESIS

UPAYA PEMERINTAH DALAM PROSES SERTIFIKASI ASET TANAH PEMERINTAH TERHADAP PENGUASAAN FISIK MASYARAKAT DALAM ASET TANAH PEMERINTAH DI KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA

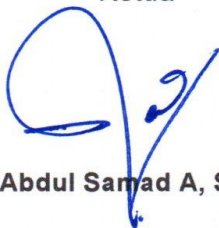
Disusun dan diajukan oleh

IKA YANUARIS AFNIATIN
2230232009

Telah dipertahankan didepan Panitia Ujian Tesis Pada Tanggal **9 Mei 2024**
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

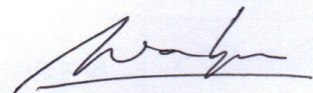
Menyetujui,

Ketua



Dr. Abdul Samad A, SE, M.Si

Anggota



Dr. Wahyu, SE., M.Si

Program Studi Magister Manajemen

Ketua Program Studi



Dr. Nurmahani Fitri Suyuthi, SE., M.Si

FAKULTAS PASCASARJANA
PRODI MAGISTER MANAJEMEN

Dekan Fakultas Pascasarjana



Dr. Ir. Mujahid, SE., MM

FAKULTAS PASCASARJANA

TESIS

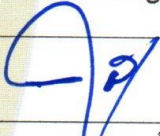
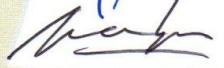
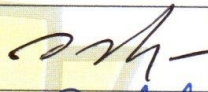
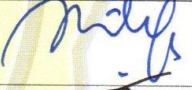
UPAYA PEMERINTAH DALAM PROSES SERTIFIKASI ASET TANAH PEMERINTAH TERHADAP PENGUASAAN FISIK MASYARAKAT DALAM ASET TANAH PEMERINTAH DI KABUPATEN PETAJAM PASER UTARA

Disusun dan diajukan oleh

IKA YANUARIS AFNIATIN
2230232009

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis
Pada tanggal **9 Mei 2024** dan
Dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui
Dewan Penguji,

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Dr. Abdul Samad A, SE, M.Si	Ketua	
2	Dr. Wahyu, SE., M.Si	Sekretaris	
3	Dr. Ir. Mujahid, SE., MM	Anggota	
4	Dr. Sri Adrianti Muin, SE., M.Si	Anggota	
5	Prof. Dr. H. M. Nasir Hamzah, SE., M.Si	Anggota	

Ketua Program Studi Magister Manajemen
Fakultas Pascasarjana
Universitas Fajar

Dr. Nurmadhani Fitri Suyuthi, SE., M.Si

FAKULTAS PASCASARJANA
PRODI MAGISTER MANAJEMEN STRATEGIK

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

Nama : Ika Yanuaris Afniatin
Nomor Induk Mahasiswa : 2230232009
Program Studi : Magister Manajemen

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya tulis yang berjudul **“Upaya Pemerintah dalam Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah terhadap Penguasaan Fisik Masyarakat dalam Aset Tanah Pemerintah di Kabupaten Penajam Paser Utara”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan, atau pemikiran orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis/disertasi ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 9 Mei 2024
Yang menyatakan,



Ika Yanuaris Afniatin

PRAKATA

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT sehingga penyelesaian tesis ini bisa terselesaikan dengan tepat waktu. Banyak kendala yang dihadapi oleh penulis dalam rangka penyusunan tesis ini, yang hanya berkat bantuan berbagai pihak, maka tesis ini dapat diselesaikan.

Dalam kesempatan ini penulis dengan tulus menyampaikan terima kasih kepada Dr. Nurmadhani Fitri Suyuti, SE., M.Si sebagai Ketua Program Studi Magister Manajemen, DR. Abdul samad A., SE.,M. Si sebagai Pembimbing I dan Dr. Wahyu SE., M.Si sebagai Pembimbing II atas bantuan dan bimbingan yang telah diberikan mulai dari proses pengembangan materi, pengembangan permasalahan dari penelitian ini sampai dengan pelaksanaan penelitian dan penulisan tesis ini. Kepadakedua orangtua saya dan suami saya serta kepada seluruh keluarga saya yang telah memberikan saya support yang luar biasa. Dan juga kepada sahabat- sahabat saya yang telah menemani dan memberikan saran kepada saya. Juga kepada mereka yang namanya tidak tercantum tetapi telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Besar harapan saya sebagai penulis kiranya tulisan dan penelitian saya dapat bermanfaat dan penulis pahami masih tesis jauh dari sempurna sehingga saran dan masukan penulis harapkan untuk kesempurnaan tesis ini.

Penajam, April 2024

Ika Yanuaris Afniatin

ABSTRAK

Ika Yanuaris Afniatin. *Upaya Pemerintah Dalam Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah Terhadap Penguasaan Fisik Masyarakat Dalam Aset Tanah Pemerintah Di Kabupaten Penajam Paser Utara (Dibimbing oleh Abdul Samad dan Wahyu)*

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh proses sertifikasi tanah pemerintah terhadap penguasaan fisik masyarakat terhadap tanah milik pemerintah tersebut.

Penelitian ini dilaksanakan pada aset tanah milik pemerintah yang berada di Kawasan Pemerintahan tepatnya di Kelurahan Nipah-Nipah Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif melalui observasi lapangan, wawancara dengan narasumber, dan pengumpulan data serta dokumentasi. Data dianalisis dengan menggunakan analisis deksriptif kuantitatif dengan metode analisis data Model Spradley yaitu dengan menghubungkan empat analisis yaitu Domain, Taksonomi, Komponensial dan Tema Budaya. Dalam hal ini yang menjadi nara sumber adalah masyarakat yang mempunyai penguasaan fisik di atas tanah pemerintah dengan instansi pemerintah terkait yang tupoksinya berhubungan dengan pengelolaan aset tanah pemerintah.

Hasil Penelitian ini terdapat hubungan penguasaan fisik masyarakat atas proses sertifikasi tanah pemerintah adalah sebagai berikut adanya kekhawatiran masyarakat atas usahanya yang akan digusur atau dilakukan pembongkaran, adanya pemindahtanganan secara sepihak antar masyarakat sehingga pada saat dilakukan pengecekan lapangan beberapa diantara mereka menolak, kurangnya pemahaman dari masyarakat bahwa dengan terbit sertifikat mereka menganggap tidak lagi diberi kesempatan untuk memanfaatkan tanah pemerintah serta adanya kesulitan proses pengukuran bidang usulan tanah karena dasar pengukuran adalah penunjukkan lokasi yang sudah ditetapkan sedangkan fakta di lapangan penguasaan fisik masyarakat tidak sesuai. Berdasarkan hasil analisa diperoleh bahwa pemerintah mempunyai peranan penting dalam hal ini sehingga dalam pembahasannya yang menjadi rujukan adalah melakukan evaluasi dan penyempurnaan kembali terkait aturan pemanfaatan tanah pemerintah, pemerintah harus hadir dalam bentuk pendekatan persuasif maupun sosialisasi disamping itu juga perlu koordinasi yang baik antar instansi pemerintah yang terkait.

Kata Kunci: Aset Tanah, Masyarakat, Pemerintah, Penguasaan fisik, Sertifikasi

ABSTRACT

Ika Yanuaris Afniatin. *Government Efforts in the Government Land Asset Certification Process on Community Physical Control of Government Land Assets in North Penajam Paser Regency (Supervised by Abdul Samad A, and Wahyu)*

This research aims to determine the effect of the government's land certification process on the community's physical control of government-owned land.

This research was carried out on government-owned land assets located in the Government Area, specifically in Nipah-Nipah Village, Penajam District, North Penajam Paser Regency. This research uses a qualitative descriptive analysis method through field observations, interviews with informants, and data collection and documentation. Data were analyzed using quantitative descriptive analysis with the Spradley Model data analysis method, namely by connecting four analyzes namely Domain, Taxonomy, Componential and Cultural Themes. In this case, the sources are the people who have physical control over government land with the relevant government agencies whose main duties are related to the management of government land assets.

The results of this research show that there is a relationship between the community's physical control over the government's land certification process, as follows: there is community concern about their business being evicted or demolished, there is unilateral transfer between communities so that when a field check is carried out, some of them refuse, there is a lack of understanding from the community that With the issuance of the certificate, they consider that they will no longer be given the opportunity to utilize government land and that there are difficulties in the process of measuring the proposed land plot because the basis for measurement is the designation of a location that has been determined while the facts on the ground of the community's physical control do not match. Based on the results of the analysis, it was found that the government has an important role in this matter so that in the discussion the reference is to evaluate and refine the government's land use regulations. The government must be present in the form of a persuasive approach and outreach. Apart from that, good coordination between government agencies is also needed. related.

Keywords: *Land Assets, Society, Government, Physical Mastery, Certification*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
PRAKATA	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Ruang Lingkup Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Teori dan Konsep	11
B. Kerangka Konseptual	27
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Rancangan dan Jenis Penelitian	46

B. Lokasi dan Waktu Penelitian	50
C. Instrumen Pengumpulan Data (Sumber Data)	51
D. Teknik Pengambilan Sampel	57
E. Teknik Analisis Data	62
F. Validitas dan Reliabilitas Penelitian Kualitatif	74

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

a. Gambaran Penelitian	78
b. Analisa Hasil Penelitian	84
c. Penyajian Hasil Penelitian	126

B. PEMBAHASAN

a. Faktor yang Mempengaruhi Penelitian	128
b. Faktor Penunjang Penelitian	138
c. Pembahasan Rumusan Masalah	151
d. Pembahasan dalam Konteks Manajemen Publik	155

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	158
B. Saran	159

DAFTAR PUSTAKA	161
-----------------------------	------------

LAMPIRAN-LAMPIRAN	162
--------------------------------	------------

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1 Keadaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kab. Penajam Paser Utara.....	4
Tabel 1.2 Data Aset Tanah Pemerintah yang Berstatus Bermasalah/Bersengketa.....	5
Tabel 2.1 Pergeseran Paradigma Model Pelayanan Publik.....	14
Tabel 2.2 Tujuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Sebagai UU Pokok Dasar Hukum Agraria Nasional	16
Tabel 2.3 Penelitian Terdahulu	40
Tabel 3.1 Lokasi Penelitian	51
Tabel 3.2 Waktu Penelitian	51
Tabel 3.3 Macam Teknik Sampling	57
Tabel 3.4 Perbedaan Teknik Purposive Sampling dan Snowbal Sampling	58
Tabel 3.5 Data Narasumber dan Informan Penelitian.....	59
Tabel 3.6 Obyek Penelitian	61
Tabel 3.7 Analisa Hubungan Semantik Penguasaan Fisik Masyarakat terhadap Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah	68
Tabel 3.8 Analisis Domain Penguasaan Fisik Masyarakat terhadap Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah.....	70
Tabel 3.9 Lokasi Penelitian Berdasarkan Titik Koordinat.....	79
Tabel 3.10 Analisa Hubungan Semantik Penguasaan Fisik Masyarakat terhadap Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah Berdasarkan Observasi Lapangan	86
Tabel 4.0 Lembar Kerja Analisis Domain atas Penguasaan Fisik Masyarakat terhadap Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah Berdasarkan Observasi lapangan.....	92
Tabel 4.1 Domain dengan Elemen Serumpun.....	120
Tabel 4.2 Penyajian Hasil Penelitian	126
Tabel 4.3 Data Narasumber Kluster Penguasaan Fisik pada Kawasan	

Pemerintahan	131
Tabel 4.4 Kewenangan Instansi Pemerintah dan Pegawai Sebagai Narasumber pada Penelitian.....	132
Tabel 4.5 Daftar Pertanyaan untuk Narasumber Masyarakat yang Memiliki Penguasaan Fisik pada Tanah Pemerintah (A).....	136
Tabel 4.6 Daftar Pertanyaan untuk Narasumber Masyarakat yang Memiliki Penguasaan Fisik pada Tanah Pemerintah (B).....	137
Tabel 4.7 Daftar Pertanyaan untuk Narasumber Pegawai Instansi Pemerintah (A)	141
Tabel 4.8 Daftar Pertanyaan untuk Narasumber Pegawai Instansi Pemerintah (B)	144
Tabel 4.9 Daftar Penguasaan Fisik Masyarakat dan Terdapat Penunjukan Lokasi Instansi/Kantor Pemerintah.....	150

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Rujukan Teoritis Skema Status Tanah	20
Gambar 2.2 Skema Kerangka Teori Penelitian	34
Gambar 2.3 Skema Kerangka Konseptual Penelitian.....	37
Gambar 3.1 Model Generalisasi Penelitian Kualitatif.....	48
Gambar 3.2 Teknik Pengumpulan Data	53
Gambar 3.3 Macam Teknik Sampling	57
Gambar 3.4 Tahapan Penelitian Kualitatif.....	64
Gambar 3.5 Uji Keabsahan Data pada Penelitian Kualitatif.....	75
Gambar 4.1 Analisa Taksonomi pada Domain 1	101
Gambar 4.2 Analisa Taksonomi pada Domain 2	102
Gambar 4.3 Analisa Taksonomi pada Domain 3	104
Gambar 4.4 Analisa Taksonomi pada Domain 4	106
Gambar 4.5 Analisa Taksonomi pada Domain 5	108
Gambar 4.6 Analisa Taksonomi pada Domain 6	111
Gambar 4.7 Analisa Taksonomi pada Domain 7	113
Gambar 4.8 Analisa Taksonomi pada Domain 8	115
Gambar 4.9 Analisa Taksonomi pada Domain 9	117
Gambar 4.10 Pengelompokkan Domain yang Memiliki Rumpun yang Sama Perbedaan Spesifik dari Rumpun Domain untuk Setiap Komponen	122
Gambar 4.11 Perbedaan Spesifik dari Rumpun Domain untuk Setiap Komponen A.....	123
Gambar 4.12 Perbedaan Spesifik dari Rumpun Domain untuk Setiap Komponen B.....	124
Gambar 4.13 Diagram Penyajian Pembahasan atas Rumusan Masalah Penelitian.....	152
Gambar 4.14 Bagan Strategi Pemerintah upaya Percepatan Sertifikasi.	157

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1: Sket Bidang Pembebasan Kawasan Pemerintahan.....	162
Lampiran 2: Dokumentasi Pelaksanaan Wawancara dengan Masyarakat sebagai Narasumber	163
Lampiran 3: Dokumentasi Pelaksanaan Wawancara dengan Pegawai Instansi Pemerintah sebagai Narasumber	167
Lampiran 4: Peta Citra Kawasan Pemerintahan yang Menjadi Objek Penelitian.....	169
Lampiran 5: Dokumentasi Kegiatan Pengecekan Lapangan oleh Tim Pemetaan Disperkimtan.....	170
Lampiran 6: Peta Citra Kawasan Pemerintahan yang Telah Ditetapan Menjadi Penunjukkan Lokasi (Penlok) Instansi Pemerintah	171
Lampiran 7: Hasil Overlay Gambar Situasi terhadap Objek Penelitian ...	172

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Kabupaten Penajam Paser Utara merupakan salah satu Kabupaten ke 11 di wilayah Kalimantan Timur yang ditetapkan melalui Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2002 pada tanggal 22 April 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Kalimantan Timur dengan luas wilayah 3.333 km².

Dalam menjalankan roda pemerintahan maka salah satu faktor pendukung dalam menyediakan layanan kepada masyarakat adalah melakukan pembebasan lahan untuk kepentingan umum. Kegiatan pembebasan lahan dilakukan mulai tahun 2003 dengan fokusnya adalah Pengadaan Tanah pada *Lahan Kawasan Pemerintahan* yang berada di Kelurahan Nipah-Nipah dan Sungai Parit Kecamatan Penajam dan dilanjutkan pada lokasi lainnya dengan menyesuaikan kebutuhan.

Dalam mekanisme pengadaan tanah mendasarkan pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebagai kabupaten yang baru terbentuk pada saat itu maka kebutuhan tanah untuk pembangunan sangat dibutuhkan, sehingga hampir setiap tahun anggaran, selalu diadakan kegiatan Pengadaan Tanah. Namun pada kenyataannya kegiatan Pengadaan Tanah yang dilakukan tidak dibarengi dengan

Kegiatan Pendaftaran Tanah berupa Penerbitan Legalitas Tanah Atas Nama Pemerintah.

Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia, dengan demikian sudah dapat dipastikan dengan adanya hal tersebut diatas maka harapan bahwa tanah yang sudah dibebaskan oleh pemerintah yang seharusnya telah memiliki kepastian hukum belum bisa diwujudkan.

Apabila dirunut lagi terhadap konsep manajemen maka dapat dijelaskan dalam Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dimana tanah pemerintah merupakan aset yang tidak bergerak dimana pengelolaannya meliputi : perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan serta pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Dalam hal ini bahwa yang menjadi latar belakang dalam penelitian ini adalah adanya penguasaan fisik masyarakat pada tanah milik pemerintah dalam proses Sertifikasi Aset Tanah milik Pemerintah. Adanya penguasaan fisik masyarakat akan mempengaruhi dalam proses sertifikasi tanah pemerintah.

Penguasaan fisik Masyarakat pada Aset Tanah Milik Pemerintah yang saat ini terjadi adalah hampir sebagian besar adalah untuk meningkatkan taraf kebutuhan hidup masyarakat itu sendiri dengan demikian kepedulian

pemerintah serta peran pemerintah sangat diperlukan dalam menyikapi hal tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas dengan ini penulis akan melakukan penelitian dengan mengambil judul “ UPAYA PEMERINTAH DALAM PROSES SERTIFIKASI ASET TANAH PEMERINTAH TERHADAP PENGUASAAN FISIK MASYARAKAT DALAM ASET TANAH PEMERINTAH DI KABUPATEN PETAJAM PASER UTARA “ maka konsep manajemen yang dapat menyelesaikan fenomena tersebut adalah upaya penanganan aset tanah pemerintah dalam hal *Pengamanan, Penatausahaan, Pengawasan dan Pengendalian Aset Tanah*.

Sebagai gambaran bahwa aset Tanah secara keseluruhan dapat disajikan dalam tabel 1.1 sebagai berikut :

TABEL 1.1

**Keadaan Aset Tanah Pemerintah Daerah
Kab. Penajam Paser Utara**

BIDANG TANAH KESELURUHAN		BIDANG TANAH BERSERTIFIKAT		BIDANG TANAH BELUM BERSERTIFIKAT	
JUMLAH (BIDANG)	LUASAN (m ²)	JUMLAH (BIDANG)	LUASAN (m ²)	JUMLAH (BIDANG)	LUASAN (m ²)
18.328.238	1.087	2.735.446	147	13.855.350,02	940

Sumber Data : Data Aset Daerah Tahun 2023 BKAD Kab. PPU

TABEL. 1.2

**Data Aset Tanah Pemerintah Yang Berstatus
Bermasalah/Bersengketa**

JUMLAH (BIDANG)	LUASAN (m²)
13	1.396.133

Sumber Data : Data Aset Bersengketa , DPKPP Tahun 2023

B. RUMUSAN MASALAH

Bahwa tanah yang sudah dibebaskan oleh pemerintah melalui kegiatan pengadaan tanah telah tercatat dalam neraca aset milik daerah melalui SIMDA dalam Kartu Inventarisasi Barang – A berdasarkan Permendagri No. 16 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Namun sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya dengan belum adanya atau belum sepenuhnya mendapat jaminan kepastian hukum berupa Penerbitan Legalitas Tanah Atas Nama Pemerintah, maka muncul beberapa sengketa tanah pemerintah. Selain itu berdasarkan fakta di lapangan banyak beberapa pihak atau masyarakat yang memanfaatkan tanah kosong pemerintah tersebut untuk kegiatan perdagangan dan pertanian dengan alasan dekat dengan perkantoran dan fasilitas umum seperti Rumah Sakit dan Sekolah juga tanah sekitarnya tergolong subur untuk lahan pertanian dan bercocok tanam.

Sebagaimana fakta yang ada beberapa sengketa yang ada adalah

1. Pengakuan kepemilikan tanah oleh pihak lain
2. Batas wilayah yang belum jelas sehingga memicu daerah batas dikeluarkannya register penguasaan fisik tanah oleh kelurahan tetangga.
3. Pengakuan ahli waris yang merasa tanahnya belum dibebaskan.
4. Pengakuan pemilik/ahli waris bahwa masih adanya sisa tanah dari yang sudah dibebaskan oleh pemerintah

Dari beberapa fakta diatas penulis merumuskan permasalahan dari penulisan ini adalah *proses sertifikasi yang merupakan jaminan kepastian hukum tanah pemerintah menjadi terhambat.*

Berdasarkan hal tersebut, rumusan permasalahan dari penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Faktor apa saja yang menyebabkan masyarakat menguasai tanah milik pemerintah ?
2. Bagaimana pengaruh proses sertifikasi tanah milik pemerintah dengan penguasaan fisik masyarakat terhadap tanah milik pemerintah ?
3. Apa saja yang menyebabkan terhambatnya proses sertifikasi tanah pemerintah yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum ?
4. Apa saja upaya pemerintah yang harus dilakukan dalam percepatan sertifikasi sebagai langkah pengamanan aset tanah pemerintah ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Bahwa hasil yang diinginkan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui pengaruh penguasaan fisik tanah pemerintah oleh masyarakat terhadap proses sertifikasi tanah pemerintah.

Dengan demikian penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui faktor penyebab masyarakat menguasai tanah milik pemerintah.
2. Untuk mengetahui pengaruh proses sertifikasi tanah milik pemerintah dengan penguasaan fisik masyarakat terhadap tanah milik pemerintah.
3. Untuk menganalisa penyebab terhambatnya proses sertifikasi tanah pemerintah.
4. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan pemerintah dalam pengelolaan aset milik pemerintah yang meliputi pengamanan, penatausahaan, pengawasan dan pengendalian aset tanah.

D. MANFAAT PENELITIAN

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan baru, inovasi, rekomendasi dan pengembangan atas pelaksanaan proses legalitas tanah pemerintah dimana terdapat penguasaan fisik masyarakat.

Secara umum manfaat yang diambil adalah :

1. Manfaat Praktis, yaitu dapat menghasilkan solusi dan rekomendasi konkret yang dapat diterapkan dalam situasi nyata pada objek yang diteliti seperti pemerintah dan organisasi membuat keputusan yang lebih tepat, meningkatkan kinerja dan efisiensi,
2. Manfaat Teoritis, yaitu dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang fenomena yang diteliti seperti memperluas pengetahuan, mendorong pemikiran kritis, mengembangkan model atau kerangka konseptual, meningkatkan validitas dan kredibilitas penelitian, serta memberikan pemahaman yang lebih baik tentang fenomena yang diteliti dan lain-lain

E. RUANG LINGKUP PENELITIAN

Ruang lingkup/batasan masalah penelitian dilakukan agar analisa masalah lebih fokus dan spesifik pada variabel-variabel penelitian, maka ruang lingkup penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Objek penelitian ini adalah dibatasi pada Aset Tanah Pemerintah yang terdapat Penguasaan Fisik Masyarakat.
2. Subjek penelitian ini adalah :
 - a. Masyarakat yang memiliki penguasaan fisik terhadap aset tanah pemerintah yang berhubungan dengan sertifikasi tanah pemerintah.
 - b. Pegawai pada SKPD/Instansi pemerintah terkait yang berhubungan atas aset tanah pemerintah serta proses sertifikasi

tanah pemerintah.

F. SISTEMATIKA PENELITIAN

Penulisan proposal tesis ini disusun dalam 5 (lima) bab, dengan rincian sebagai berikut :

a. Bab I Pendahuluan

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian Dan Sistematika Penulisan.

b. Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini terdiri dari Tinjauan Teori dan Konsep serta Kerangka Konseptual yang merupakan dasar rujukan berpikir dan menganalisa Tinjauan Teori dan Kosep berisi penjelasan beberapa tinjauan teori dan konsep, diantaranya adalah aturan maupun payung hukum yang mengatur tata kelola pertanahan, asset barang milik daerah, sengketa pertanahan serta pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum, tentunya dengan tetap menyertakan teori administrasi dan manajemen public.

Selain itu juga membahas mengenai Kerangka Konseptual yaitu mengenai penjelasan tentang pengelolaan dari berbagai aspek dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan masyarakat dengan pemerintahm adanya beberapa referensi terkait dengan penerbitan alas hak di lokasi yang sama yang berbeda pemilik dan wilayah registernya, data mengenai asset tanah yang dibebaskan, serta adanya penguasaan fisik masyarakat pada tanah pemerintah baik dengan maupun tanpa izin kepada pemerintah.

c. Bab III Metode Penelitian

Bab ini berisi penjelasan tentang Rancangan Penelitian, Lokasi dan Waktu Penelitian, Pengelolaan Peran Peneliti, Jenis dan Sumber Data, Informan, Prosedur Pengumpulan Data, Teknisk Analisis Data, Penecekan Validitas Temuan serta Tahap-Tahap Penelitian dan Jadwal kegiatan Penelitian.

d. Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang Gambaran Umum Obyek Penelitian, Deskripsi Hasil Penelitian dan Pembahasan.

e. Bab V Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan berdasarkan tema yang diangkat.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN TEORI DAN KONSEP

Bahwa dalam hal penelitian ini dilakukan berdasarkan rumusan masalah yang sudah ditetapkan maka selanjutnya untuk menganalisa suatu masalah serta alur berpikir yang sistematis dapat menggunakan tinjauan teori dan konsep.

Adapun teori dan konsep yang berkaitan dengan tema penelitian diantaranya mengenai organisasi public, new management public, pokok-pokok pertanahan, pengelolaan asset tanah pemerintah dan pendaftaran hak atas tanah pemerintah dalam bentuk sertifikat.

1. Organisasi Publik

Organisasi merupakan sebuah konsep kerja sama yang terarah untuk mencapai tujuan bersama dan menjadi suatu bagian dalam bidang kehidupan serta keterlibatannya menggunakan ketentuan dan aturan yang berlaku. Sementara publik adalah berkenaan dengan masyarakat dapat juga diartikan sejumlah manusia yang memiliki kebersamaan berpikir, harapan, sikap dan tindakan yang benar dan baik berdasarkan norma yang dimiliki. Apabila digabungkan pengertian Organisasi Publik bisa dilihat pada bentuk organisasi pemerintah yang dikenal sebagai birokrasi pemerintah (Organisasi pemerintahan), menurut ahli (Taliziduhu Ndraha) didefinisikan sebagai organisasi yang didirikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal pelayanan umum maupun layanan pemerintahan.

Menurut *The Liang Gie (1998)* kerjasama adalah rangkaian perbuatan yang dilakukan bersama-sama secara teratur oleh lebih dari seorang yang menimbulkan akibat yang sebenarnya tidak akan terjadi apabila dilakukan oleh masing-masing seorang diri. Demikianlah, dimana-mana dari waktu ke waktu selalu terdapat sekelompok orang, tujuan tertentu dan kerja sama. Ketiga faktor ini jalin-menjalin sehingga menimbulkan suatu proses dalam masyarakat berupa rangkaian kegiatan manusia yang secara teratur diarahkan kepada tercapainya tujuan tertentu. Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang dalam suatu kerja sama untuk mencapai tujuan tertentu dapat dicakup dengan satu istilah, yaitu administrasi, yang dalam bahasa inggris disebut "administration."

Untuk menciptakan suatu organisasi publik yang dapat memberikan pelayanan optimal kepada masyarakat, pemerintah memberikan suatu regulasi dalam Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah pada prinsipnya dimaksudkan untuk memberikan arah dan pedoman yang jelas kepada daerah dalam menata organisasi yang efisien, efektif, dan rasional sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daerah masing-masing serta adanya koordinasi, integrasi, sinkronisasi dan simplifikasi serta komunikasi kelembagaan antara pusat dan daerah. Besaran organisasi perangkat daerah sekurangkurangnya mempertimbangkan faktor keuangan, kebutuhan daerah, cakupan tugas yang meliputi sasaran tugas yang harus diwujudkan, jenis dan banyaknya tugas, luas wilayah kerja dan kondisi geografis, jumlah dan kepadatan

penduduk, potensi daerah yang bertalian dengan urusan yang akan ditangani, sarana dan prasarana penunjang tugas. Oleh karena itu kebutuhan akan organisasi perangkat daerah bagi masing-masing daerah tidak senantiasa sama atau seragam.

2. New Management Public

Menurut ahli, *W.F Willoughby* mengatakan bahwa dalam arti luasnya, administrasi menunjukan pekerjaan yang terlibat dalam perilaku aktuan urusan pemerintahan. Jika berbicara tentang New Manajemen Publik maka ada beberapa hal sebelumnya yang telah berjalan dalam memberikan pelayanan public namun dalam perjalananya memiliki beberapa kelemahan, kelemahan tersebut digambarkan dalam sebuah prinsip administrasi klasik/tradisional, antara lain adalah pada tatanan birokrasi, pemerintah harus mengatur dirinya sesuai dengan prinsip hirarkis dan birokratis yang jelas, cara kerja dan prosedurnya harus diikuti oleh administrator, penentu kebijakan sekaligus langsung pelayanan public, adanya pemisahan politik dengan administrasi, motivasi individu pegawai hanya untuk melayani public tanpa pamrih, administrasi public dianggap sebagai kegiatan khusus sehingga diperlukan birokrasi professional, netral dan dipekerjakan seumur hidup serta tugas pelayanan publik bersifat administrasi sehingga hanya mengikuti instruksi tanpa tanggung jawab pribadi akan hasil kinerja organisasi.

Menurut *Robert Diettrich Behn (2001)* dalam bukunya "*Rethinking Democratic Accountability*" menyatakan bahwa Administrasi Publik

Tradisional memenuhi syarat sebagai sebuah paradigma karena memiliki seperangkat teori, hukum dan generalisasi.

Pergeseran atau perubahan paradigma penyelenggaraan pemerintahan dari Reinventing Government (Kewirausahaan birokrasi), Good governance (Kepemerintahan yang Baik), New Public Management (Manajemen baru publik), ke New Public Service (Pelayanan baru publik), merupakan pergeseran jati diri pemerintahan modern untuk memenuhi tuntutan keinginan dan kebutuhan publik menjadi murah, tepat waktu, puas dan bahagia lahir batin.

Tabel 2.1

Pergeseran Paradigma Model Pelayanan Publik

NO	ASPEK	OLD PUBLIC ADMINISTRASION	NEW PUBLIC ADMINISTRATIN	NEW PUBLIC SERVICE
1	2	3	4	5
1	Dasar Teori	Teori Politis	Teori Ekonomi	Teori Demokratis
2	Konsep	Kepentingan publik sesuai yang didefinisikan secara politis yang tercantum dalam aturan	Kepentingan publik mewakili agregasi dan kepentingan individu	Kepentingan publik adalah hasil dari dialog tentang berbagai nilai
3	Kepada siapa birokrasi publik harus bertanggung jawab	Klien dan Pemilih	Pelanggan (costumers)	Warga negara
4	Peran Pemerintah	Pengayuh (Rowing)	Mengarahkan (Steering)	Menegosiasikan dan mengaloborasi berbagai kepentingan

				warga negara dan kelompok masyarakat.
5	Akuntabilitas	Menurut hirarchi administratif	Kehendak pasaryang merupakan hasil keinginan pelanggan	Multi aspek : Akuntabel pada hukum, nilai di masyarakat, norma politik, standar profesional dan kepentingan warga

Sumber : Suhardi Mukhlis, *Teori Organisasi Publik Organisasi Manajemen Pemerintahan 2005*

Berdasarkan tabel diatas maka saat ini pelayanan public dilaksanakan sebagai hasil dari reformasi/perubahan sebuah paradigma mengenai pelayanan public. Beberapa fokus dari New Pelayanan Publik adalah sebagai berikut :

- a. Berorientasi pada hasil
- b. Fokus pada klien
- c. Manajemen berbasais pada tujuan
- d. Pelibatan mekanisme pasir
- e. Delegasi kewenangan dan tanggung jawab
- f. Mekanisme persaingan dan pilihan
- g. Penyesuaian responsibilitas dan akuntabilitas

3. Pokok-pokok Pertanahan

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) lahir pada 24 September 1960. UU ini menggantikan HukumAgraria Kolonial terkait bumi, air, dan ruang angkasa.. Pembuat UU memposisikan UUPA sebagai UU pokok yang harus dijadikan rujukan oleh

seluruh UU yang mengatur bumi,air, ruang angkasa, dan kekayaan alam.

Tujuan diterbitkan UUPA adalah Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Dengan demikian secara prinsip tujuan UUPA ini dapat dirincikan menjadi 3 aspek, yaitu Dasar Hukum Agraria Nasional, Kepastian Hukum Pertanahan dan Kepastian Hukum Hak.

Berikut adalah penjabaran dari 3 (tiga) aspek tersebut dapat dilihat dalam tabel 2.2, berikut ini.

Tabel 2.2

Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai UU Pokok Dasar Hukum Agraria Nasional

Dasar Hukum Agraria Nasional	Kepastian Hukum Pertanahan	Kepastian Hukum Hak
1	2	3
Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan Makmur.	Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.	Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sumber : Kurnia Warman, *Perkembangan Pengaturan Pertanahan*, 2018

3.1 Permasalahan Pertanahan

Apabila dikaitkan antara Pertanahan dengan Pelayanan Publik maka benang merah yang dapat ditarik dalam poin tersebut adalah Adanya Masalah Pertanahan. Meskipun UUPA sudah dibuat fokus mengatur Pertanahan namun masalah Pertanahan tetap muncul antara lain adalah:

- a. Adanya konflik dan sengketa pertanahan
- b. Adanya ketimpangan penguasaan tanah
- c. Munculnya Tanah terlantar yang didominasi korporasi berupa HGU, HGB, HP, HPL dan izin lokasi
- d. Tumpang tindih penguasaan akibat sektoralisme pengelolaan tanah dan sumber daya alam
- e. Dan persoalan lainnya yang menjauhkan pengelolaan tanah dari prinsip pembangunan hukum agraria.

3.2 Hukum Agraria dan Hukum Pertanahan

Hukum Agraria dan Hukum Tanah mempunyai sifat yang samayakni samasama mengatur tentang hak penguasaan (tenure) yakni hak untuk berbuat sesuatu. Perbedaan hanya berada pada lingkup objek yang diaturinya itu. Hukum Agraria mengatur hak penguasaan atas bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung di dalamnya; sedangkan Hukum Tanah mengatur Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT). Fungsi Hukum Tanah dalam Pembangunan Nasional Penjelasan Umum Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa tujuan UUPA adalah:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

3.3 Tanah sebagai Barang Milik Negara

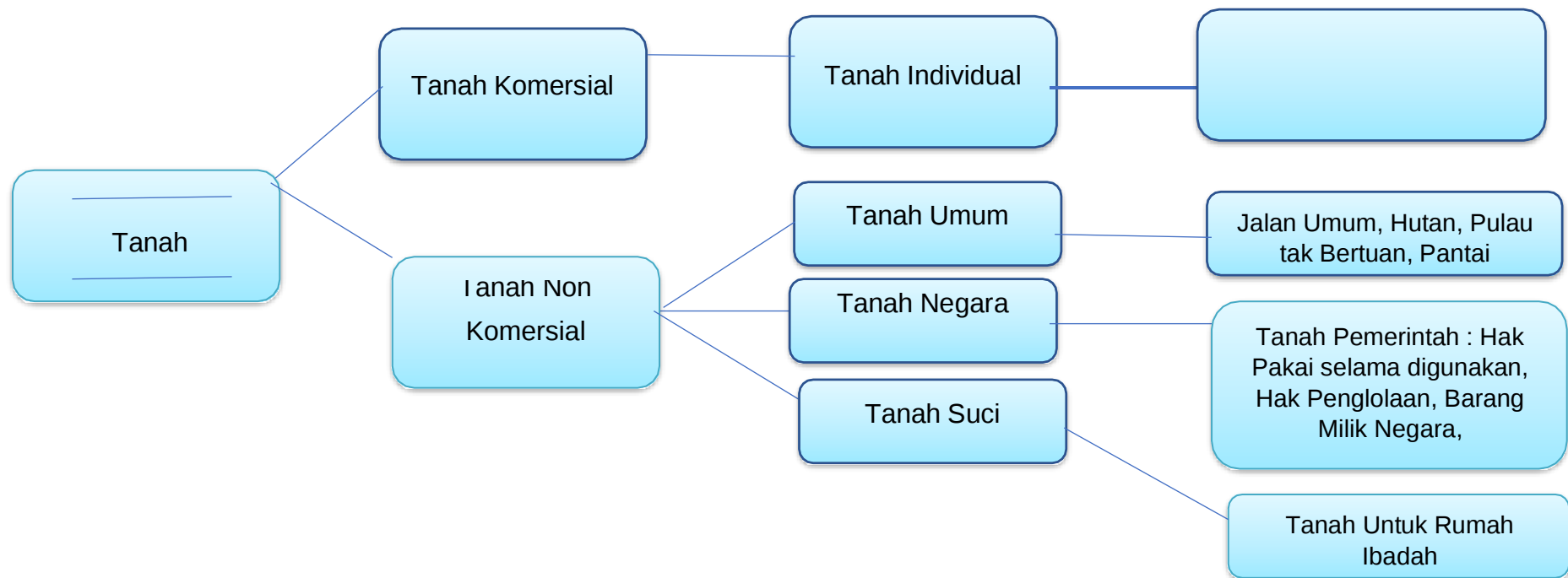
Sejak terbentuknya Badan Pertanahan Nasional pada tahun 1988, Penguasaan Tanah Negara menjadi kabur. Adanya PP No.8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara cenderung diabaikan, sehingga tanah negara (state land) menjadi "Tanah Tak Bertuan". Begitu juga tanah negara yang diperuntukkan bagi pemerintah (government land) sebagai barang milik negara, perlu menjadi perhatian khusus dalam RUU ini.

Beberapa persoalan yang sering terjadi atas perlakuan tanah milik Pemerintah antara lain adalah :

- a. Tanah pemerintah yang telah memiliki hak atas tanah, tetapi tanah tersebut dikuasai tanpa hak oleh masyarakat.
- b. Tanah pemerintah yang diperoleh dari masa lalu yang dikuasai secara tanpa hak oleh masyarakat
- c. Tanah pemerintah yang bersertipikat yang dikuasai secara fisik oleh masyarakat yang juga memiliki sertipikat kepemilikan;

- d. Tanah pemerintah yang berasal dari perolehan masa lalu ataupun yang telah bersertipikat tetapi digunakan oleh pemda dan terjadi pencatatan ganda dalam barang milik negara/daerah (BMN/D) atau tanah BUMN yang telah bersertipikat dan telah dicatat sebagai aset BUMN tetapi digunakan oleh pemerintah, organisasi sosial, atau masyarakat;
- e. Tanah pemerintah yang telah bersertifikat dan dikuasai oleh pemerintah tetapi diklaim masyarakat sebagai tanah ulayat/tanah adat.

Gambar 2.1

Rujukan Teoritis Skema Status Tanah

4. Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah

Berdasarkan Permendagri Nomor 19 tahun 2016 dijelaskan bahwa Barang Milik Daerah adalah semua barang yang diperoleh dari beban APBD maupun dari perolehan lainnya yang sah. Barang Milik Daerah (BMD) yang dibeli dari beban APBD dilengkapi dengan Dokumen Pengadaan sementara yang berasal dari perolehan lainnya yang sah dilengkapi dengan Dokumen Perolehan.

Adapun Barang Milik Daerah yang berasal dari perolehan lainnya dapat bersumber dari :

1. Hibah atau sumbangan sejenisnya
2. Perjanjian/kontrak
3. Peraturan Perundang-undangan yang sah
4. Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap
5. Berasal dari Divestasi atas Penyertaan Modal Pemerintah Daerah.

Salah satu bentuk Barang Milik Daerah yang merupakan Aset tidak bergerak adalah berupa Tanah. Dengan pengelolaanya meliputi : Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Pengamanan dan Pemeliharaan, Penilaian, Pemindahtanganan, Pemusnahan, Penghapusan, Penatausahaan serta Pembinaan, Pengawasan Dan Pengendalian.

4.1 Pengelolaan Aset Tanah

Berdasarkan Permendagri No. 17 tahun 2007, aset daerah terbagi menjadi 2 yaitu aset tidak bergerak dan aset bergerak. Aset tidak bergerak

adalah adalah aset yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan ekonomi organisasi. Aset tetap diklasifikasikan berdasarkan kesamaan dalam sifat atau fungsinya dalam aktivitas operasi entitas tanah, peralatan, gedung, jalan dan sebagainya. Aset daerah sebagaimana disebut dalam pernyataan standar akuntansi pemerintahan (PSAP), ialah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya. Pengelolaan aset daerah harus ditangani dengan baik agar aset tersebut dapat menjadi salah satu bekal bagi pemerintah daerah untuk pengembangan kemampuan keuangannya serta meningkatkan layanan terhadap masyarakat.

4.2 Pengamanan Aset Tetap Berupa Tanah

Permasalahan aset yang nyata terjadi adalah dalam *pengamanan*, salah satunya dalam pengamanan aset tetap yang belum ditempatkan sesuai dengan keadaan aset yang ada. Lemahnya sistem pengamanan aset dapat menyebabkan kesempatan bagi pihak-pihak tertentu untuk berusaha menguasai ataupun mengambil alih aset tersebut. Pelaksanaan sertifikat tanah, pemerintah adalah salah satu bagian adalah *Pengamanan Aset Tanah Pemerintah*

Berdasarkan PP Nomor 27 tahun 2014 bentuk Pengamanan Aset/Barang Milik Daerah terdiri dari :

- a. Pengamanan Administrasi
- b. Penagaman Fisik
- c. Pengamanan Hukum

Salah satu bentuk Pengamannya adalah bahwa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah harus *disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan* sebagaimana dituangkan dalam PP Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

a. Pengamanan Administrasi

Pengamanan administrasi meliputi kegiatan pencatatan, pembukuan, inventarisasi, pelaporan dan penyimpanan dokumen kepemilikan". Sehingga pengamanan administrasi terhadap aset daerah berupa tanah dapat diartikan sebagai kegiatan pencatatan, inventarisasi, pembukuan, pelaporan dan penyimpanan dokumen kepemilikan atas tanah secara tertib dan aman.

b. Pengamanan Fisik

Pengamanan fisik dalam mencegah terjadi menurunnya fungsi barang, menurunnya jumlah barang dan hilangnya barang. Sehingga dari pernyataan tersebut dapat diartikan bahwa pengamanan fisik terhadap aset daerah berupa tanah dilaksanakan dengan tujuan mencegah terjadinya penurunan fungsi tanah dan penurunan nilai tanah, serta agar semua pihak

mengetahui bahwa tanah yang bersangkutan merupakan tanah milik pemerintah daerah.

Tata cara pengamanan fisik aset daerah berupa tanah sebagai berikut:

1. Memasang tanda letak tanah dengan membangun pagar batas, pemasangan tanda letak pada aset tanah milik daerah dilakukan sebagai upaya pengamanan aset daerah berupa tanah untuk menghindari adanya sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik pemerintah daerah.
2. Memasang tanda papan kepemilikan tanah, bahwa pemasangan tanda kepemilikan sangat diperlukan dengan maksud agar semua pihak.
3. Mengetahui bahwa tanah yang bersangkutan merupakan tanah milik pemerintah daerah. Dalam pemasangan papannya juga memperhatikan kualitas bahan yang digunakan agar tidak mudah rusak dan hilang.
4. Melakukan penjagaan, setelah pemasangan tanda batas dan tanda papan juga masih dilaksanakannya penjagaan dilokasi tanah agar tidak terjadi kerusakan maupun hilangnya tanda letak dan tanda papan tersebut.

c. Pengamanan Hukum

Pengamanan Hukum Pengamanan secara tindakan hukum atas Barang Milik Daerah berupa tanah dilakukan dengan maksud agar aset tanah tersebut memiliki kelengkapan berupa surat-menyurat seperti

sertifikat maupun data-data yang sah tentang kepemilikan tanah tersebut.

Bukti kepemilikan yang ada harus berkekuatan hukum seperti sertifikat tanah. Pengamanan dengan tindakan hukum terhadap aset tanah milik pemerintah daerah meliputi kegiatan melengkapi bukti status kepemilikan tanah tersebut. Tindakan hukum dilakukan apabila terjadi pelanggaran hak atau tindak pidana maupun perdata. Apabila terjadi suatu permasalahan maka pengamanan melalui upaya hukum terhadap tanah yang bermasalah dengan pihak lain dapat dilakukan dengan cara :

1. Negoisasi (musyawarah) untuk mencari penyelesaian;
2. Upaya pengadilan baik perdata maupun pidana;
3. Penerapan hukum.

Pengamanan Hukum terhadap Aset Tanah milik Pemerintah dilakukan terhadap :

1. Tanah yang belum memiliki sertifikat;
2. Tanah yang sudah bersertifikat namun belum milik Pemerintah.

5. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran Hak Atas Tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dari pemegang haknya yang dibuktikan dengan sertifikat tanah. Sertifikat Tanah diperoleh setelah tanah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu merupakan Lembaga non departemen yang ruang lingkupnya adalah Bidang Pertanahan. Pendaftaran tanah adalah 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- satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik..Pendaftaran Tanah secara Sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan).

5.1 Obyek Pendaftaran Tanah

Adapun obyek pendaftaran tanah seperti yang disebut dalam PP 24 Tahun 1997 Pasal 9, antara lain mencakup bidang-bidang tanah yang mempunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan dan tanah wakaf. Jenis lain adalah bidang tanah yang mempunyai dengan hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah Negara.

5.2 Syarat Pendaftaran Tanah

Adapun syarat pendaftaran tanah sebagai berikut :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.

3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Bukti pemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat.
5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan (yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti (BPHTB).
6. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

Setelah Anda menyiapkan berkas-berkas di atas, langkah selanjutnya adalah menyiapkan keterangan dan bukti berikut :

1. Identitas diri
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
3. Pernyataan tanah tidak sengketa
4. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik

B. KERANGKA KONSEPTUAL

Kerangka konseptual merupakan pembahasan yang lekat sekali dengan proses penelitian. Menyusun kerangka konseptual merupakan salah satu bagian paling dasar dalam proses penelitian. Dari berbagai definisi yang dikemukakan oleh para ahli di atas, kita dapat mengumpulkan dan merangkai definisi komprehensif dari kerangka konseptual. Bahwa kerangka konseptual adalah sebuah visualisasi atau gambaran atau juga berupa representasi tertulis dari hubungan antara variabel yang diteliti dalam penelitian. Atau dalam bahasa lain, kerangka konseptual merupakan susunan konstruksi logika berpikir yang diatur dalam rangka menjelaskan variabel penelitian yang akan diteliti. Umumnya, dalam sebuah penelitian,

kerangka konseptual dikembangkan berdasarkan kajian teori yang sesuai dengan topik penelitian.

1. Kerangka Teori

Untuk memahami kerangka konseptual dari sudut pandang penelitian ilmiah, maka perlu memahami terlebih dahulu konsep, teori, konsep teoritis, dan kerangka teori dari topik yang diambil.

Adapun topik yang diambil adalah *Pengaruh Penguasaan Fisik Masyarakat terhadap Proses Sertifikasi Aset Tanah Milik Pemerintah*.

Untuk menyampaikan kerangka dari teori atas topik yang diambil maka beberapa hal berkaitan dengan sudut pandang penelitian antara lain adalah

i. Teori :

Merupakan serangkaian konsep untuk menerangkan fenomena secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar variabel.

Pada hakikatnya menurut Islamy (2003:56) **Manajemen Publik** memiliki karakter antara lain:

1. Manajemen publik merupakan bagian yang sangat krusial menurut administrasi publik, lantaran administrasi publik tak membatasi dirinya hanya dalam pelaksanaan manajemen pemerintahan saja namun juga meliputi aspek politik, sosial, kultural, & aturan yg berpengaruh pada Lembaga lembaga publik;
2. Manajemen publik berkaitan dengan fungsi dan proses manajemen yang berlaku baik dalam sektor publik, juga sektor diluar pemerintahan yang tidak bertujuan mencari untung.

3. Manajemen publik memfokuskan atau mengarahkan administrasi public menjadi suatu profesi dan manajernya menjadi praktisi menurut profesi tersebut.
4. Manajemen publik berkaitan dengan kegiatan internal berdasarkan organisasi pemerintahan juga sektor non pemerintahan yg tidak bertujuan mencari untung.
5. Manajemen publik secara khusus menyuarakan tentang bagaimanakah organisasi publik melaksanakan kebijakan publik.
6. Manajemen publik memanfaatkan fungsi-fungsi: perencanaan,
7. Pengorganisasian, penggerakan, serta pengawasan sebagai wahana untuk mencapai tujuan publik, maka manajemen publik memfokuskan diri pada *the managerial tools, techniques, knowledges and skills* yang digunakan untuk membarui kebijakan menjadi pelaksanaan kegiatan.

Apabila dihubungkan dengan beberapa konsep yang sudah dijelaskan diatas, maka secara teori penelitian ini mendasarkan pada :

1. Peraturan perundangan yang berlaku pada penelitian ini adalah :
 - a.** Barang Milik Daerah diperoleh dari beban APBD maupun dari perolehan lainnya yang sah. Berdasarkan Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.
 - b.** Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik daerah,
 - c.** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2017 tentang pendaftaran

tanah.

- d.** Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.

2. Pendapat ahli serta dasar teori tentang konsep manajemen aset adalah :

a. Aset

Menurut *Doli D. Siregar (2004;178)* Aset secara umum adalah barang (thing) atau sesuatu barang (anything) yang mempunyai nilai ekonomi (economic value,) nilai komersial, (commercial value) atau nilai tukar (exchange value) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu.

b. Aset Tanah

Menurut pernyataan standar akuntansi pemerintah tanah merupakan aset tetap yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum dan berada pada kondisi siap pakai. *M.Yusuf (2013:120)* Tanah dapat diakui sebagai barang atau aset tetap jika memenuhi empat kriteria, yaitu: Mempunyai masa manfaat lebih dari 12 bulan, biaya perolehan aset dapat diukur secara handal, tidak dimaksudkan untuk dijual, diperoleh dengan maksud untuk digunakan.

c. Pengelolaan Aset Tanah

Pengelolaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai :

- (1) Proses, cara, perbuatan mengelola
- (2) Proses melakukan kegiatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain.
- (3) Proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi. Konsep Istilah pengelolaan dapat merupakan terjemahan dari kata “management” yang berarti proses penggunaan sumber daya secara efektif untuk mencapai sasaran.

Menurut *Siregar (2004)* Manajemen aset dibagi menjadi dalam lima tahapan kerja antara lain inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset serta pengawasan dan pengendalian aset. Dengan demikian manajemen aset yang dilakukan dapat menerapkan teori manajemen publik sesuai karakteristik yang sudah disampaikan sebelumnya.

Kelima tahapan tersebut saling berhubungan dan terintegrasi antara lain adalah :

1. **Inventarisasi aset** terdiri dari dua aspek, yaitu inventerisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lainlain. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi, pengelompokan dan pembukuan sesuai dengan tujuan aset.
2. **Legal audit** merupakan satu lingkup kerja pengelolaan aset yang

berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset.

3. **Penilaian aset** merupakan suatu proses untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai. Biasanya ini dikerjakan oleh konsultan penilaian yang independen. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.
4. **Optimalisasi pemanfaatan aset** merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensifik, lokasi, nilai, jumlah, volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut.
5. **Optimalisasi pemanfaatan aset** merupakan penggunaan aset yang sesuai dengan peruntukkan dan kegunaan aset. Aset yang tidak dapat dioptimalkan, harus dicari penyebabnya.
6. **Pengawasan dan pengendalian, pemanfaatan dan pengalihan aset** merupakan satu permasalahan yang sering menjadi hujatan kepada pemerintah daerah saat ini. Satu sarana yang efektif untuk meningkatkan kinerja aspek ini adalah penggunaan SIM A (Sistem Manajemen Aset). Melalui SIM A, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan

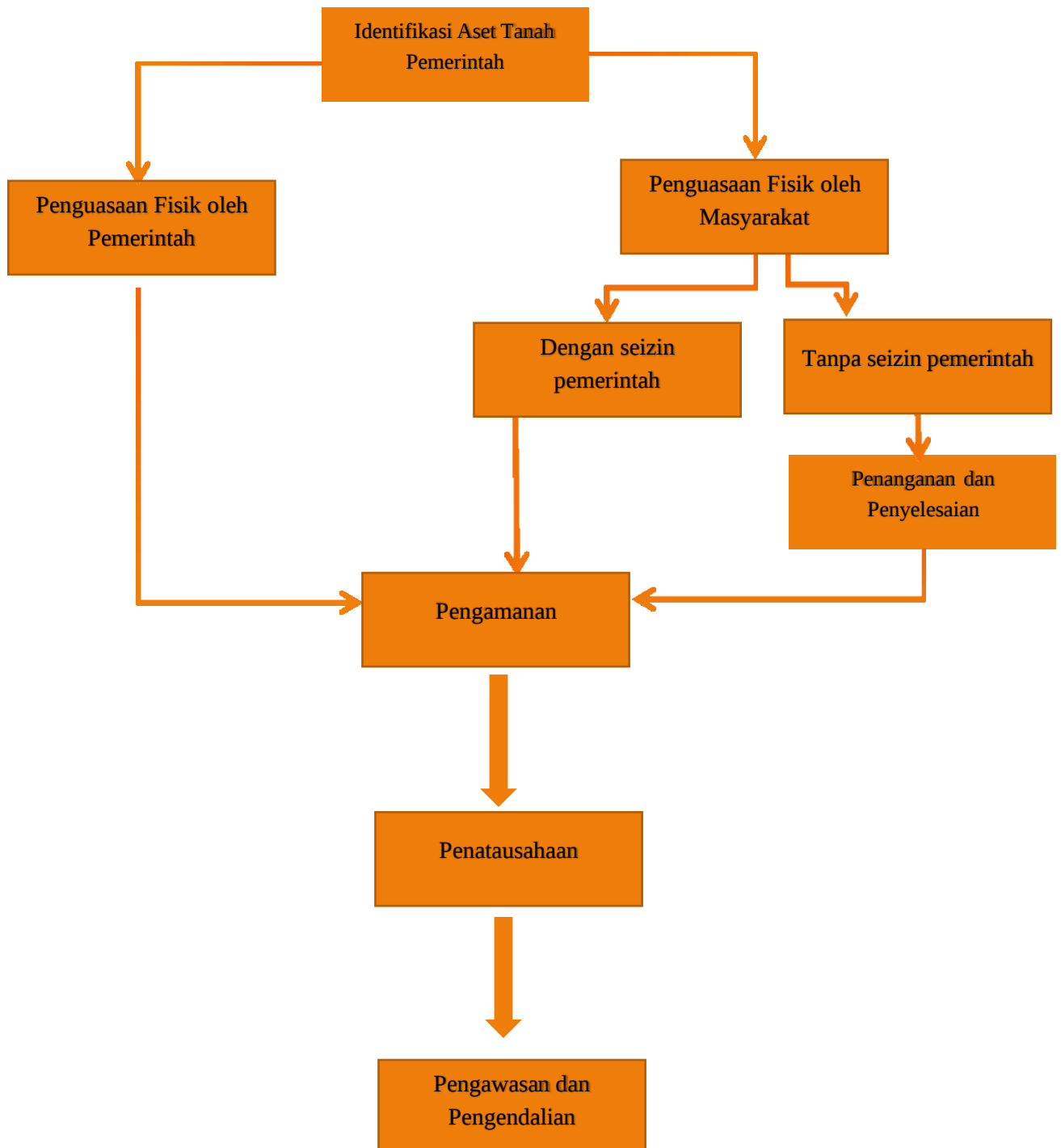
dan pengendalian yang lemah. Dalam SIM A ini keempat aspek di akomodasi dalam sistem dengan menambahkan aspek pengawasan dan pengendalian. Sehingga setiap penanganan aset termonitor jelas mulai dari penanganan hingga siapa yang bertanggung jawab menanganinya.

ii. Kerangka Teori

Berdasarkan penjelasan diatas maka kerangka teori yang dimaksud adalah bentuk alur pikir yang mendasari dilakukannya suatu penelitian. Beberapa teori sudah dijelaskan pada sub bab sebelumnya. Hal yang paling mendasar adalah sebagaimana tertuang dalam *Permendagri Nomor 19 Tahun 2016* tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah beberapa hal yang merupakan tahapan dari pengelolaan aset sekaligus merupakan pendekatan atas konsep manajemen adalah *Pengamanan, Penatausahaan, Pengawasan dan Pengendalian Aset Tanah* dan menurut *Siregar (2004)* *Manajemen aset* yang terbagi menjadi 5 tahapankerja.

Adapun bentuk alur pikir dari penelitian ini dapat dilihat pada skema berikut ini:

Gambar 2.2

Skema Kerangka Teori Penelitian

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah suatu visualisasi atau representasi tertulis dari hubungan antara variabel yang diteliti dalam suatu penelitian. Kerangka konseptual memuat konsep-konsep yang berkaitan dan disusun berdasarkan kajian teori yang sesuai dengan topik penelitian.

i. Konsep :

Merupakan suatu ide yang digunakan untuk menggambarkan pemikiran yang dituangkan dalam sebuah penelitian. Konsep tidak dapat diukur atau diamati secara langsung, agar dapat diukur dan diamati maka konsep harus dijabarkan dalam variabel penelitian.

Berdasarkan judul penelitian yang diangkat, maka variabel penelitian adalah :

- Penerbitan sertifikat tanah pemerintah
- Adanya penguasaan fisik masyarakat terhadap tanah pemerintah.
- Terhambatnya Proses penerbitan sertifikat tanah pemerintah.

Terhadap variabel yang sudah ditetapkan tersebut, apabila didekatkan dengan fakta dilapangan maka dapat didetailkan menjadi 2 tahapan proses:

ii. Kerangka Konseptual

Berdasarkan judul penelitian, maka konsep penelitian yang disusun berdasarkan kajian teori yang telah dijabarkan dalam variabel penelitian adalah :

a) Penerbitan sertifikat aset tanah pemerintah

Merupakan hasil identifikasi aset tanah pemerintah yang memenuhi syarat untuk diproses sertifikat guna mendapatkan kepastian hukum.

b) Penguasaan fisik masyarakat terhadap tanah pemerintah

Merupakan fakta dilapangan yang ditemukan karena kurangnya pengawasan serta kebijakan pemerintah untuk menarik sumber pendapatan daerah dalam bentuk pendapatan asli daerah.

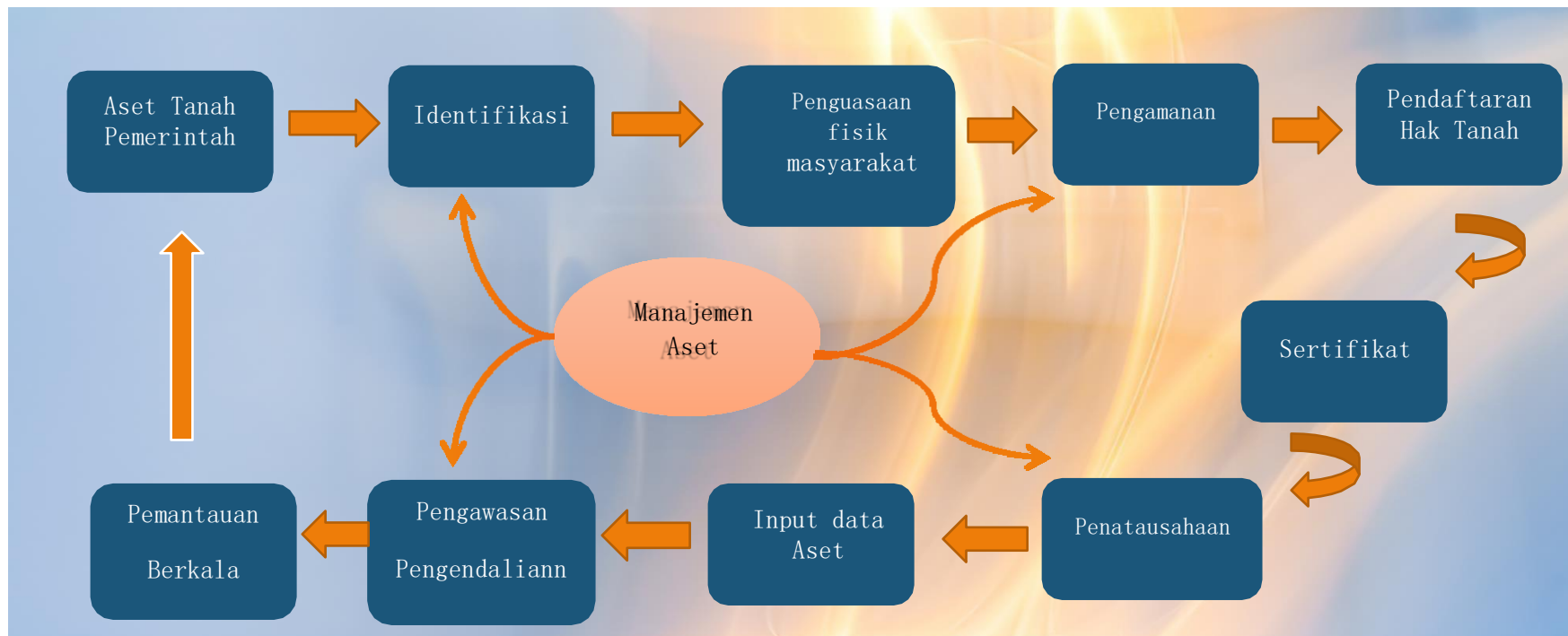
c) Terhambatnya proses penerbitan sertifikat tanah pemerintah

Dengan adanya penguasaan fisik masyarakat pada aset tanah pemerintah menjadi salah satu faktor penghambat upaya pemerintah dalam percepatan sertifikat.

Terhadap tiga variabel diatas, apabila disesuaikan dengan konsep manajemen meliputi :

1. Identifikasi aset tanah pemerintah
2. Pengamanan aset tanah pemerintah
3. Penatausahaan aset tanah pemerintah
4. Pengawasan dan pengendalian aset tanah pemerintah

Gambar 2.3

Skema Kerangka Konseptual Penelitian

Apabila dirunut dalam teori dasar manajemen menurut *Henry Fayol* merupakan sebuah proses berbagai kegiatan yang terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, koordinasi dan pengendalian.

Beberapa hal mengenai teori manajemen apabila dihubungkan dengan kerangka konseptual diatas, terutama dalam menyelesaikan persoalan yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Perencanaan

Merupakan sebuah penentuan strategi dan taktik dalam mencapai tujuan organisasi. Sesuai dengan penelitian, perencanaan adalah melakukan identifikasi aset tanah pemerintah.

2. Pengorganisasian

Merupakan proses pengalokasian sumberdaya dan pengaturan kegiatan untuk menjalankan rencana yang telah ditetapkan. Sesuai dengan penelitian, pengorganisasian yang dilakukan adalah dengan melakukan pemetaan penelitian, dimana dalam melakukan identifikasi akan dilakukan pemetaan penelitian yang meliputi pengecekan dokumen pendukung (pemetaan administrasi) dan survey lapangan (pemetaan fisik)

3. Pengarahan

Merupakan tindakan untuk mengusahakan agar semua unsur yang terlibat dapat melaksanakan tugasnya berdasarkan perencanaan yang telah ditetapkan.

Sesuai dengan penelitian, pengarahan yang dilakukan adalah

memberikan penegasan atas pemetaan yang dilakukan yaitu berupa penunjukan sasaran penelitian baik secara administrasi maupun fisik serta akses perizinan untuk melakukan penelitian.

4. Koordinasi

Merupakan kegiatan menyatukan dan menyelaraskan dari tahapan yang telah dilaksanakan untuk mencapai tujuan. Sesuai dengan penelitian, koordinasi yang dilakukan adalah melibatkan unsur terkait untuk membantu menyelesaikan permasalahan ini, unsur terkait dalam hal ini terdiri atas pemerintah daerah, badan pertanahan nasional dan masyarakat.

5. Pengendalian

Merupakan aktivitas yang dilakukan untuk memantau dan memastikan bahwa fungsi manajemen sudah dilaksanakan. Sesuai dengan penelitian, pengendalian yang dilakukan adalah dengan melakukan pengecekan tahapan secara keseluruhan untuk memastikan bahwa semua telah berjalan sesuai fungsi manajemen yang diterapkan.

C. PENELITIAN TERDAHULU

Penelitian terdahulu bertujuan untuk mendapatkan bahan perbandingan dan acuan, selain itu untuk menghindari kesamaan dengan penelitian ini. Berikut beberapa hasil penelitian terdahulu dalam tabel berikut ini :

Tabel 2.3
Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Variabel	Metode Analisis	Hasil Analisis
1	Mila Kusumawati ¹ , Zaili Rusli, September 2022	Analisis pengelolaan aset tanah milik pemerintah daerah di badan keuangan daerah kabupaten Siak	● Pengelolaan aset tanah milik pemerintah daerah	Deskriptif kualitatif	● Optimalisasi pemanfaatan aset sudah berjalan baik dalam bentuk dalam bentuk sewa dan pinjam pakai. ● Penilaian aset sudah berjalan sesuai dengan ketentuan. ● Pegawasan dan pengendalian aset sudah melibatkan inspektorat, BKD, OPD selaku pengguna aset. ● Inventarisasi dan pencatatan aset masih belum optimal, ditandai dengan masih adanya aset yang belum bersertifikat,

					data dan pengukuran dilapangan berbeda dengan yang tercatat.
2.	Romlah, 2020	Pengaruh manajemen aset terhadap tingkat optimalisasi aset tetap pemerintah kota Pare-Pare	☐ Manajemen aset pemerintah daerah dalam ☐ Inventarisasi, legal, audit, appraisal ☐ Optimalisasi aset pemerintah	Deskriptif kuantitatifs	● Terhadap ketersediaan aset dengan tingkat optimal aset berbanding positif. ● Terhadap legal audit dengan tingkat optimal aset berbanding positif ● Inventarisasi aset sangat berpengaruh dengan tingkat optimalisasi aset.
3.	Yulies Tiena Masrani, 2022	Pentingnya kepemilikan sertifikat tanah melalui pendaftaran tanah sebagai bukti hak	☐ Sertifikat tanah ☐ Sebagai bukti hak	Yuridis normatif	● Sertifikat tanah merupakan pemberian legalitas atas kepemilikan tanah dan telah mendapatkan kepastian hukum. ● Bukti hak dalam bentuk sertifikat dapat mencegah terjadinya sengketa batas. ● Kejelasan mengenai kewajiban perpajakan dengan diketahuinya luas sebidang tanah berdasarkan bukti kepemilikannya

4.	Kurniawati, 2021	Tinjauan Yuridis terhadap pelaksanaan sertifikasi tanah yang menjadi aset pemerintah kota Makassar	● Proses sertifikasi tanah ● Aset tanah pemerintah ● Faktor penghambat proses sertifikasi aset tanah pemerintah	Deskriptif kualitatif	● Salah satu bentuk pengamanan aset pemerintah adalah dalam bentuk pengamanan hukum ● Sertifikat tanah diawali dengan pendaftaran tanah merupakan upaya pengamanan hukum karena akan mendapatkan kepastian hukum ● Pemerintah setelah melakukan pendaftaran tanah akan mendapatkan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat dan akan terjamin eksistensi haknya.
5.	Rizki Febrisari, 2019	Penemuan Hukum oleh Hakim dalam perkara penguasaan fisik atas tanah	● Penemuan Hukum ● Penguasaan fisik atas tanah	Deskriptif kuantitatif	● Terwujudnya kepastian hukum terhadap keputusan penguasaan fisik atas tanah yang ditunjang dengan bukti kepemilikan atas tanah ● Bukti kepemilikan yang sah dan diakui oleh negara adalah Hak atas tanah yaitu sertifikat. ● Hukum tidak boleh bertentangan dan harus dimengerti masyarakat, mengarahkan masyarakat akan berpikir positif pada

					hukum negara yang telah ditentukan.
6.	Audry Zefanya, F.X Arsin Lukman, 2022	Tolak ukur pemenuhan penguasaan fisik atas tanah melalui pernyataan penguasaan fisik bidang tanah	☐ Penguasaan fisik tanah ☐ Pernyataan penguasaan fisik tanah	Yuridis normatif	● Surat penguasaan fisik merupakan alas hak yang diakui pemerintah dan dapat dijadikan bukti tambahan pengajuan sertifikat. ● Untuk memperkuat tatanan dan penguatan bukti kepemilikan disertai dengan pemanfaatan tanah yang dimiliki maka dibuat Surat penguasaan fisik
7.	Herdiyanti, 2020	Analisis Penyelesaian Konflik Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah pada pemerintah kota Makassar.	● Konflik pengelolaan aset tanah pemerintah ● Pihak ketiga yang berkonflik	Deskriptif kualitatif	● Mengupayakan penyelesaian konflik aet tanah pemerintah. ● Adanya kewenangan dalam pengelolaan aset dari pemerintah dan BPN ● Adanya faktor penghambat dan pendukung dalam penyelesaian aset pemerintah
8.	Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, Gunarto, 2018	Efektifitas pengecekan sertifikat terhadap pencegahan sengketa tanah dalam proses	● Pengecekan sertifikat. ● Pencegahan sengketa	Yuridis empiris	● Prosedur pengecekan sertifikat terhadap penecegahan sengketa tanah dalam peralihan hak atas tanah. ● Efektifitas pengecekan sertifikat terhadap pencegahan

		peralihan hak atas tanah			sengketa tanah dalam proses peralihan hak atas tanah
9.	Bayu Eko Ardiyanto, 2022	Pengamanan aset tetap berupa tanah di Badan Keuangan dan Aset Daerah kabupaten Sleman.	● Pengelolaan aset ● Pengamanan ● Aset tanah	Kualitatif Deskriptif	● Pengamanan administrasi terhadap aset berupa menghimpun, mencatat, menyimpan, menatausahakan dokumen bukti kepemilikan tanah secara tertib dan aman. ● Pengamanan fisik lebih kepada aset ranah berupa pemasanga patok batas, pemagaran, papan plang nama dan penjagaan berkala. ● Pengamanan hukum yang dilakukan berupa upaya mendapatkan kepastian hukum dengan adanya legalitas tanah yang telah didaftarkan.
10.	Asna Diroya, Roby Sayiful Ubed, 2020	Tinjauan pelaksanaan sertifikasi barang milik negara berupa tanah dalam rangka pengamanan barang milik negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.	● Sertifikasi tanah ● Pengamanan barang milik negara	Kualitatif dan Kuantitatif	● Pembinaan program percepatan sertifikasi BMN berupa tanah pada Kementerian Negara/Lembaga. ● Melakukan verifikasi atas hasil identifikasi dan pendataan BMN berupa tanah.

					● Menyusun daftar bidang tanah yang diindikasikan dan dinominasikan untuk masuk program percepatan
11.	Qisthy Muhammad Rasyid, Antik Bintari, Saifullah Zakaria, 2021	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Proyek Strtegis Nasional pada tahapan periapan oleh pemerintah provinsi Jawa Barat.	● Pengadaan tanah ● Tahapan persiapan ● Implementasi program	Kualitatif Deskriptif	● Pelaksanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional ● Analisis SWOT dalam Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional ● Upaya alternatif yang dapat dilakukan dari hasil analisis (SWOT) terkait Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Sumber : Kumpulan Naskah AdemiK sebagai Rujukan Penelitian

BAB III METODE PENELITIAN

A. RANCANGAN DAN JENIS PENELITIAN

1. Rancangan Penelitian

Rancangan penelitian sejatinya lebih mengacu pada strategi keseluruhan yang kita pilih untuk mengintegrasikan berbagai komponen penelitian dengan cara yang logis. Rancangan penelitian juga bisa diartikan sebagai kerangka kerja metode dan teknik penelitian yang dipilih oleh seorang peneliti. Desain ini memungkinkan para peneliti untuk mengasah metode penelitian yang cocok untuk materi pelajaran dan mengatur studi mereka untuk sukses.

Adapun rancangan penelitian yang dilakukan berdasarkan analisa konsep yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya terutama konsep manajemen publik adalah sebagai berikut :

- I. Melakukan perencanaan terhadap Aset Tanah Pemerintah
- II. Melakukan pendataan atas Aset Tanah Pemerintah (Identifikasi)
- III. Adanya penguasaan fisik masyarakat (Hasil Identifikasi)
- IV. Melakukan proses pendaftaran hak atas tanah (Pengamanan)
- V. Sertifikat Aset Pemerintah (hasil pendaftaran hak atas tanah)
- VI. Melakukan penatausahaan aset pemerintah :
- VII. *Meng-up date* aset dengan menginput data pada SIM A
- VIII. Mengarsipkan berkas Asli sertifikat sebagai bukti fisik

IX. Melakukan pengawasan dan pengendalian Aset Pemerintah

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan metode penelitian dengan mengeksplorasi dan memahami makna yang berasal dari masalah sosial dan kemanusiaan. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan peristiwa atau fenomena di lapangan dengan data sistematis, aktual terhadap populasi tertentu mengenai sifat-sifat dan karakteristik. Penelitian ini juga tidak dilakukan dengan mempergunakan rumus-rumus dan simbol statistik yang bertujuan menjelaskan fenomena melalui pengumpulan data, lebih ditekankan pada persoalan kedalaman (kaulitas) bukan banyaknya (kuantitas) data. Pendekatan yang digunakan adalah deskriptif analitis

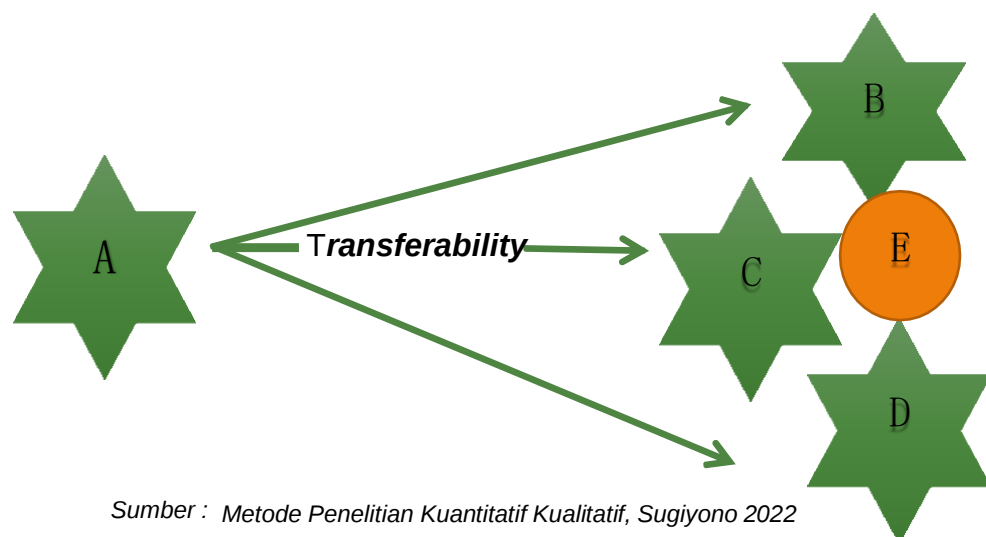
Menurut Issac sebagaimana diintrodusir Umar, bahwa **pendekatan deskriptif** bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fakta dan karakteristik populasi tertentu atau bidang tertentu secara faktual dan cermat. Dengan kata lain, pendekatan deskriptif adalah suatu metode penelitian dengan melihat kondisi, gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta yang diselidiki dan hasilnya dapat digunakan untuk pengambilan keputusan dimasa mendatang. Pendekatan ini bertujuan untuk mendapatkan uraian mendalam tentang tulisan dan tingkah laku, yang dapat diamati dari suatu individu maupun kelompok masyarakat yang dikaji dari sudut pandang yang komprehensif.

Dalam penelitian kualitatif tidak menggunakan populasi, karena

penelitian kualitatif berangkat dari kasus atau fenomena tertentu yang menarik untuk diteliti yang ada pada situasi sosial tertentu dan hasil kajiannya tidak akan diberlakukan ke populasi tetapi ditransferkan ke tempat lain pada situasi sosial yang memiliki kesamaan dengan situasi sosial pada kasus yang dipelajari. Sampel pada penelitian kualitatif adalah narasumber atau partisipan, informan, bukan responden.

Gambar 3.1

Model Generalisasi Penelitian Kualitatif



Sumber : Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, Sugiyono 2022

Adapun jenis penelitian kualitatif yang akan dilakukan dalam penelitian yang berjudul *pengaruh penguasaan fisik masyarakat terhadap proses sertifikasi aset tanah pemerintah*, berdasarkan penjelasan diatas dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Fenomena sosial yang terjadi adalah adanya penguasaan fisik fisik masyarakat terhadap aset tanah milik pemerintah.
2. Hal yang melatarbelakangi fenomena tersebut untuk diteliti adalah adanya penataan aset tanah pemerintah untuk mendapatkan kepastian

hukum atas keberadaannya dalam bentuk penanganan sertifikat.

Beberapa tahapan penelitian yang akan dilakukan adalah :

- 1) Melakukan wawancara dengan tatap muka secara langsung dengan narasumber yaitu :
 - a) Pemerintah/Dinas pengampu kegiatan
 - b) Pemerintah setempat (Lurah/Staf Lurah yang membidangi)
 - c) Masyarakat
 - d) Badan Pertanahan Nasional
- 2) Melakukan tinjauan/survey lapangan

Adapun tujuan melakukan peninjauan lapangan adalah :

- a) Mengambil data lapangan atas tanah pemerintah yang dikuasai oleh masyarakat.
- b) Memastikan kondisi eksisting tanah yang dikuasai masyarakat.
- 3) Mengetahui batas tanah yang telah dikuasai oleh masyarakat
- 4) Mendata surat kepemilikan, dokumen pendukung lainnya, surat perizinan maupun dokumen pembebasan.
 - a) Memastikan alas hak yang dimiliki
 - b) Memastikan dokumen pendukung lainnya yang diyakini menjadi bukti kepemilikan masyarakat
 - c) Data dokumen pembebasan yang dimiliki pemerintah.
- 5) Menginput data menjadi sebuah pemetaan atas beberapa tanah yang ada penguasaan fisik pemerintah.

B. LOKASI DAN WAKTU PENELITIAN

Salah satu unsur penting terselenggaranya penelitian atau yang menentukan keberhasilan penelitian adalah lokasi dan waktu penelitian dimana kedua hal menentukan keberhasilan penelitian.

1. Lokasi penelitian

Adapun yang menjadi lokus penelitian adalah Tanah Aset Pemerintah yang berada di Kawasan Pemerintahan yang terletak di Kelurahan Nipah-Nipah yang berada di kecamatan Penajam.

Pada Tabel berikut dapat menjelaskan Rencana Lokasi Penelitian adalah sebagai berikut :

Tabel 3.1

Lokasi Penelitian

No	Lokasi	Alamat
1.	Lahan Pemerintah Kawasan Pemerintahan	Kelurahan Nipah-Nipah Kec. Penajam
2.	Kantor Badan Keuangan dan Aset Daerah	Jl. Coastal Road Kel Nipah-Nipah Kec. Penajam
3.	Kantor Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan	Kompleks Perkantoran Jl. Propinsi km.9 Kel. Nipah-Nipah
4.	Badan Pertahanan Nasional	Kompleks Perkantoran Jl. Propinsi km.9 Kel. Nipah-Nipah Kec. Penajam
5.	Kantor Lurah Nipah-Nipah	Jl. Propinsi km.7 Kel. Nipah-Nipah Kec. Penajam

2. Waktu Penelitian

Adapun time schedule yang direncanakan dalam pelaksanaan penelitian ini dapat dilihat dalam bagan berikut.

Tabel 3.2

Waktu Penelitian

No.	Uraian Kegiatan	Januari				Februari				Maret				April			
		Minggu ke-															
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Persiapan Penelitian																
2.	Perencanaan																
3.	Pendataan dan Wawancara																
4.	Tinjauan Lapangan																
5.	Identifikasi Data																
6.	Pengolahan Data																
7.	Penyusunan Laporan																

C. INSTRUMEN PENGUMPULAN DATA (SUMBER DATA)

Terdapat dua hal utama yang mempengaruhi kualitas hasil penelitian yaitu kualitas instrumen penelitian dan kualitas pengumpulan data. Dalam penelitian kualitatif yang menjadi instrumen atau alat penelitian adalah peneliti itu sendiri sehingga peneliti harus divalidasi sejauh mana

melakukan penelitian yang selanjutnya terjun ke lapangan.

Menurut *Nasution (1988)* ciri-ciri peneliti sebagai instrumen adalah sebagai berikut :

1. Memiliki kepekaan terhadap segala stimulus dari lingkungan penelitian bisa memperkirakan bermakna atau tidak bagi penelitian.
2. Dapat menyesuaikan diri terhadap semua aspek keadaan dan dapat mengumpulkan data yang bervariasi.
3. Tiap situasi merupakan keseluruhan, tidak ada instrumen berupa test atau angket yang dapat mengungkap keseluruhan situasi kecuali manusia.
4. Dapat menganalisa data yang diperoleh untuk dilakukan analisa.
5. Dapat mengambil kesimpulan dari data yang dikumpulkan,

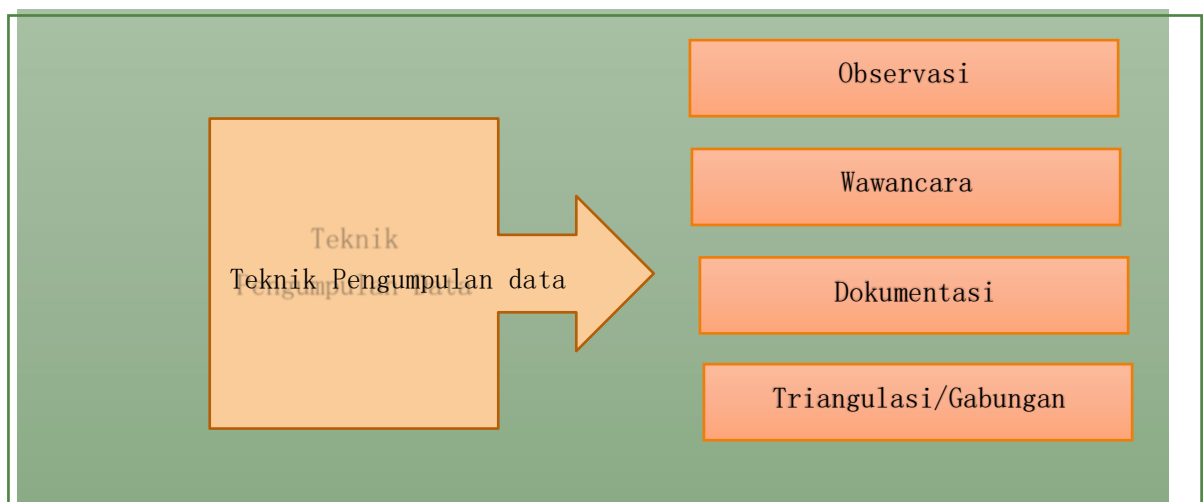
Menggunakan test atau angket yang bersifat kuantitatif yang diutamakan adalah respon yang dapat dikuantifikasi agar dapat diolah secara statistik. Menurut *Sugiyono (2013:137)*, pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai *setting*, berbagai sumber, dan berbagai cara. Bila dilihat dari sumber datanya maka pengumpulan data dapat menggunakan sumber primer dan sumber sekunder.

1. Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Sumber data primer ini bisa diambil dengan cara melakukan kuesioner atau wawancara dengan sasaran adalah:
 - a) Masyarakat yang memiliki penguasaan fisik terhadap aset tanah pemerintah.

- b) Pegawai yang bekerja pada SKPD maupun instansi terkait.
2. Sumber sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Sumber data sekunder pada penelitian ini seperti data jumlah Aset Tanah Pemerintah, Alas Hak, Surat Izin yang berkaitan, Data/Berkas pendukung, Sebaran Peta Bidang, peraturan dan regulasi yang terkait, buku dan jurnal-jurnal penelitian.

Gambar 3.2

Teknik Pengumpulan Data



Menurut *Catherine Marshall, Gretchen B. Rossman* menyatakan bahwa pengumpulan data pada penelitian kualitatif dilakukan pada kondisi alamiah, sumber data primer dengan teknik :

a) Observasi

Dalam observasi, peneliti terlibat dalam kegiatan sehari-hari terhadap objek penelitian yang merupakan sumber data penelitian. Adapun manfaat observasi menurut *Patton dalam Nasution (1988)* adalah :

1. Peneliti akan mampu memahami konteks data dalam keseluruhan situasi

sosial, jadi akan dapat diperoleh gambaran secara holistik atau menyeluruh.

2. Memperoleh pengalaman secara langsung sehingga memungkinkan peneliti menggunakan penekatan induktif sehingga ada kemungkinan melakukan penemuan atau discovery.
3. Hal-hal yang tidak diamati atau yang kurang dapat ditemukan ketika observasi.
4. Dapat menemukan hal-hal yang tidak terungkap oleh responden dalam wawancara karena bersifat sensitif karena dapat merugikan nama lembaga.
5. Dapat menemukan hal-hal yang diluar persepsi responden, sehingga peneliti memperoleh gambaran yang lebih komprehensif.
6. Dapat memperoleh kesan pribadi dan dapat merasakan suasana situasi sosial yang diteliti.

Menurut *Spradley*, obyek penelitian yang dilakukan terdiri atas tiga komponen yaitu tempat, pelaku dan aktivitas.

b) Melakukan wawancara

Menurut *Esterberg (2002)*, Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti maupun jika peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden

yang lebih mendalam.

Adapun tahapan wawancara menurut *Lincoln dan Guba dalam Sanapiah Faisal* ada tujuh tahapan wawancara dalam penelitian kualitatif yaitu :

1. Menetapkan kepada siapa wawancara itu dilakukan
2. Menyiapkan pokok-pokok masalah yang menjadibahan pembicaraan.
3. Mengawali atau membuka alur wawancara.
4. Melangsungkan alur wawancara
5. Mengkonfirmasi ikhtisar hasil wawancara dan mengakhirinya
6. Menuliskan hasil wawancara ke dalam catatan lapangan
7. Mengidentifikasi tindak lanjut hasil wawancara yang telah diperoleh.

c) Dokumentasi

Menurut *Sugiyono (2007)* cara yang digunakan untuk mendapatkan informasi dalam bentuk buku, arsip, tulisan, gambar atau angka yang berupa laporan serta keterangan yang mendukung penelitian.

Dalam penelitian peneliti mengumpulkan catatan atau bukti-bukti yang mendukung dalam penelitian. Selain itu peneliti juga akan mengumpulkan data berupa dokumentasi maupun foto-foto pada saat wawancara berlangsung dan foto lainnya sebagai pendukung hasil penelitian.

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa Sumber Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data Administrasi

Data Administrasi merupakan suatu data yang digunakan menjadi dasar melaksanakan kegiatan, ditetapkan berdasarkan aturan dan hukum yang berlaku, penetapannya oleh Pemerintah, dapat dipertanggungjawabkan serta berasal dari sumber yang jelas.

Beberapa Data Administrasi yang diperlukan adalah:

1. Peta Bidang Pembebasan Tanah
2. Alas Hak yang dimiliki
3. Data perizinan lain yang terbitkan oleh instansi yang berwenang
4. Sket pemetaan wilayah penelitian
5. Dokumen lainnya sebagai pendukung

2. Data Teknis

Data Teknis merupakan suatu data yang diambil dan dapat menjadi acuan dalam melaksanakan kegiatan, merupakan hasil dari peninjauan lapangan, telah dilakukan pengolahan data dengan metode tertentu serta dapat menjadi rujukan dalam memutuskan suatu persoalan

Beberapa Data Teknis yang diperlukan adalah :

- a) Data pengecekan batas tanah
- b) Data pengecekan titik koordinat
- c) Daftar pertanyaan untuk masyarakat, untuk pemerintah kelurahan-kecamatan serta untuk stakeholder pemerintah.

D. TEKNIK PENGAMBILAN SAMPEL

Berdasarkan pendapat ahli Prof. Dr. Sugiyono dijelaskan Teknik Pengambilan Sampel dikelompokkan menjadi dua yaitu:

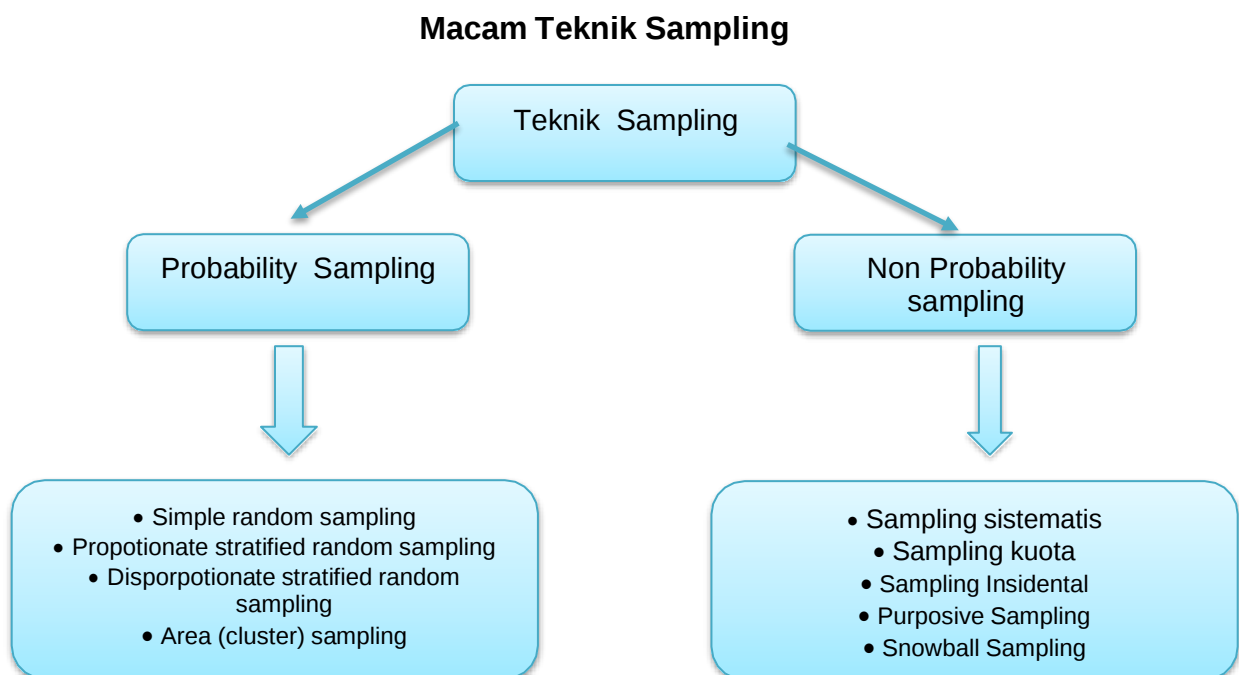
a. Probability Sampling

Merupakan teknik pengambilan sampel yang memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur (anggota) populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel.

b. Nonprobability Sampling

Merupakan teknik pengambilan sampel yang tidak memberikan peluang/kesempatan yang sama bagi setiap unsur (anggota) populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel.

Gambar 3.3



Dalam penelitian kualitatif teknik sampling yang sering digunakan adalah jenis Non probability sampling yaitu *purporsive sampling* dan *snowball sampling*.

Tabel 3.4
**Perbedaan Teknik Purporsive Sampling
dan Snowball Sampling.**

Purporsive sampling	Snowball sampling.
Teknik pengambilan sampel dengan sumber data dengan pertimbangan tertentu (narasumber dianggap paling memahami persoalan sehingga memudahkan dalam menjelajahi obyek yang diteliti)	Teknik pengambilan sampel dimana sumber data yang awalnya jumlahnya sedikit lama-lama menjadi besar. (hal ini dilakukan karena dari jumlah data yang sedikit belum mampu memberikan data yang memuaskan)

Pendapat ahli Sanafiah Faisal (1990) dengan mengutip pendapat Spradley mengatakan bahwa sample sebagai sumber data atau informan harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

- i. Narasumber atau informan memahami atau menguasai sesuatu yang menjadi permasalahan.
- ii. Narasumber atau informan berkecimpung dalam bidang atau kegiatan yang sedang diteliti.
- iii. Narasumber atau informan mempunyai cukup waktu untuk dimintai

informasi

- iv. Narasumber atau informan cenderung menyampaikan informasi berdasarkan fakta yang terjadi.
- v. Narasumber atau informan bersemangat untuk dijadikan narasumber

Berdasarkan teori diatas penelitian yang dilakukan teknik pengambilan sampel secara *purposive sampling* dengan pertimbangan bahwa narasumber sebagai informan dalam penelitian untuk mendapatkansumber data adalah dapat memahami dan menguasai sesuatu permasalahan.

Adapun narasumber atau informan yang dapat dijadikan sumber informasi dan data dalam penelitian ini dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 3.5
Data Nara Sumber dan Informan Penelitian

No.	Narasumber/Informan	Kedudukan	Keterangan
1.	Masyarakat	Sebagai pemilik penguasaan fisiktanah pada Kawasan Pemerintahan	5 orang
2.	Kabid Pertanahan dan Pemakaman	ASN pada DPKPP	1 orang
3.	Tenaga Ahli Pertanahan	THL pada DPKPP	1 orang
4.	Jabatan Fungsional Umum	ASN pada DPKPP	1 orang

5.	Tim Teknis Survey dan Pengukuran	THL pada DPKPP	1 orang
6.	Kabid Aset daerah	ASN pada BKAD	1 orang
7.	Kasubbid Pengawasan dan Pengendalian	ASN pada BKAD	1 orang
8.	Administrasi Aset Daerah	THL pada BKAD	1 orang
9.	Kepala Seksi Survey dan Pemetaan	ASN pada ATR-BPN	1 orang
10.	Pejabat Fungsional	ASN pada ATR-BPN	1 orang
11.	Kasi PPSDA pada Kel. Nipah – Nipah	ASN padakelurahan	1 orang

Keterangan :

Keterangan :

- DPKPP (Dinas Permahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan)
- BKAD (Badan Keuangan dan Aset Daerah)
- ATR-BPN (Agraria Tata Ruang-Badan Pertanahan Nasional)
- PPSDA (Pertanahan dan Pengelolaan Sumber Daya Alam)
- ASN (Aparatur Sipil Negara)
- THL (Tenaga Harian Lepas)

Berdasarkan narasumber yang diajukan dalam penelitian ini terdapat

2 kluster narasumber yaitu :

1. ***Kluster Penguasaan Fisik*** terdiri dari Masyarakat, berasal dari lokasi penelitian yaitu berdasarkan aset tanah pemerintah berada pada Kawasan Pemerintahan yang direncanakan ada 5 informan.
2. ***Kluster Instansi Pemerintah*** terdiri dari ASN dan THL yang berkaitan dengan obyek penelitian, berasal dari 5 lokasi penelitian yaitu Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan, Badan Keuangan

dan Aset Daerah, Agraria Tata Ruang-Badan Pertanahan Nasional, Kantor Kecamatan Penajam dan Kantor Kelurahan Nipah-Nipah, direncanakan ada 10 informan.

Tabel 3.6

Obyek Penelitian

No.	Lokasi	Alamat	Pelaku	Aktivitas
1	Lahan Kawasan Pemerintahan (Aset pemerintah)	Kelurahan Nipah-Nipah Kec. Penajam	Masyarakat	Adanya penguasaan fisik (berkebun, tempat tinggal, usaha/dagang)
2	Kantor Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan	Jl.Provinsi km 9 Kelurahan Nipah-Nipah Kec. Penajam	Pegawai (ASN/THL)	Identifikasi aset tanah pemerintah dan melakukan pendaftaran hak tanah untuk sertifikat
3	Kantor Badan Keuangan dan Aset Daerah	Jl.Coastal Road Kelurahan Nipah-Nipah Kec. Penajam	Pegawai (ASN/THL)	Melakukan inventarisir aset tanah pemerintah serta melakukan pendataan atas pemanfaatant tanah aset pemerintah

4	Kantor Badan Pertanahan Nasional Agraria Tata Ruang Kabupaten	Jl.Provinsi km 9 Kelurahan Nipah-Nipah Kec. Penajam	Pegawai (ASN/THL)	Melakukan proses Sertifikasi Aset Tanah milik Pemerintah daerah
5.	Kantor Lurah Nipah-Nipah	Jl.Propinsi km.7 Kel. Nipah-Nipah Kec. Penajam	Pegawai (ASN/THL)	Melakukan pengukuran lapangan, pencatatan dan registrasiatas kepemilikan tanah

E. TEKNIK ANALISIS DATA

Dalam penelitian kualitatif data diperoleh dari berbagai sumber dengan menggunakan teknik pengumpulan data metode triangulasi/gabungan dari observasi, wawancara dan dokumentasi.

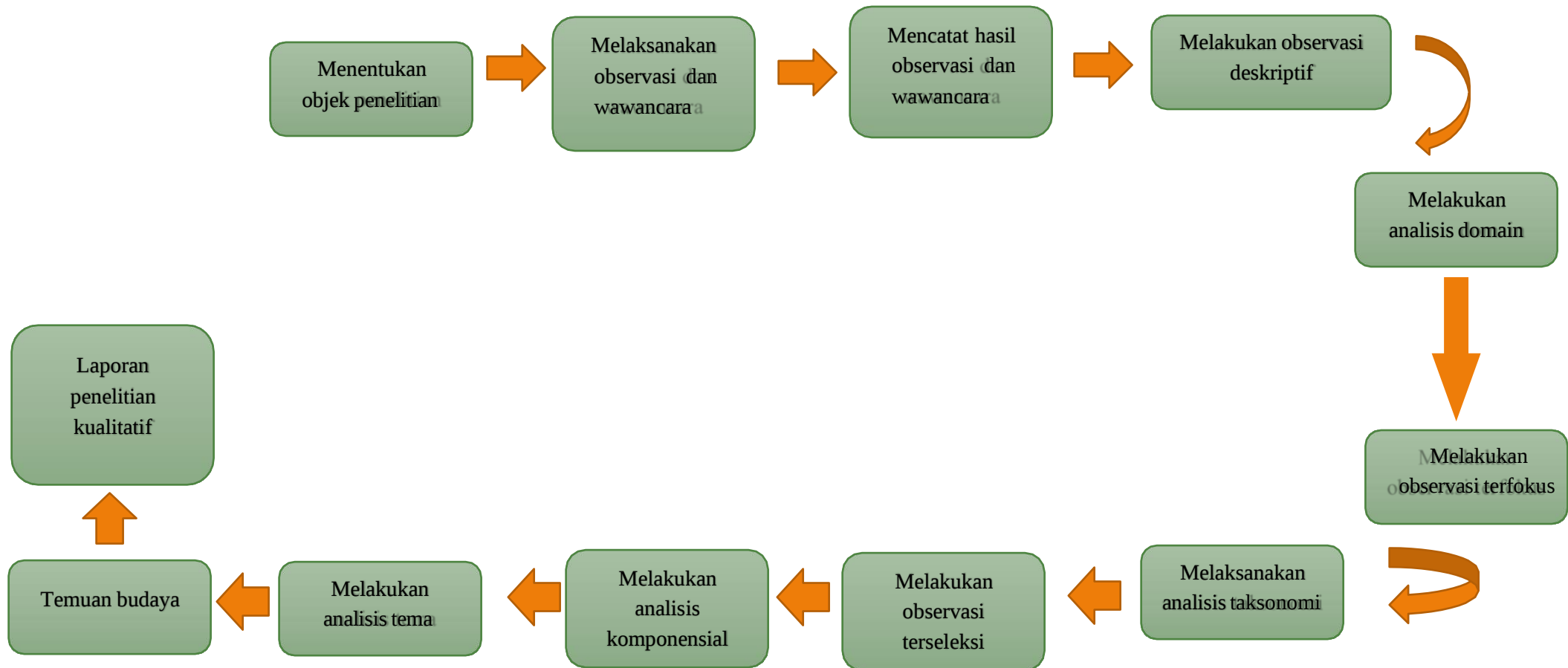
Menurut *Spradley (1980)* menyatakan bahwa analisis dalam penelitian jenis apapun adalah merupakan cara berpikir yang berkaitan dengan pengujian secara sistematis terhadap sesuatu untuk menentukan bagian, hubungan antara bagian, dan hubungannya dengan keseluruhan. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi

Analisis data Model Spradley

Spradley (1980) membagi analisis data dalam penelitian kualitatif berdasarkan tahapan dalam penelitian kualitatif, terdapat tahapan analisis data yang dilakukan dalam penelitian kualitatif yaitu **analisis Domain, Taksonomi, Komponensial, Tema Kultural**. Gambar berikut dapat menjelaskan tahapan penelitian kualitatif menurut *Spradley (1980)*.

Gambar 3.4

Tahapan Penelitian Kualitatif



Sumber : Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, Sugiyono 202

Berdasarkan bagan diatas, terdapat *tahapan analisis data* yang dilakukan dalam penelitian kualitatif yaitu :

a. Analisis Domain

Setelah melakukan tahapan awal (objek penelitian, observasi dan wawancara, mencatat hasil observasi, melakukan observasi deskriptif), selanjutnya melakukan analisis domain.

Merupakan sebuah analisa untuk memperoleh gambaran umum/menyeluruh dari objek penelitian atau situasi sosial. Peneliti menetapkan domain/kategori tertentu sebagai pijakan untuk penelitian selanjutnya. Makin banyak domain yang dipilih maka makin banyak waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan penelitian.

Untuk menentukan domain dari konteks objek yang diteliti, Spradley menyarankan untuk melakukan *analisis hubungan semantik* antara kategori yang meliputi sembilan (9) tipe. Tipe dimaksud terdiri dari :

1. Jenis
2. Pelaku/Subjek
3. Sebab akibat
4. Rasional
5. Lokasi untuk melakukan sesuatu
6. Fungsi
7. Cara mencapai tujuan
8. Urutan

9. Atribut

b. Analisis Taksonomi

Langkah ini dilakukan untuk mencari bagaimana domain yang dipilih itu dapat dijabarkan lebih rinci, untuk mengetahui struktur internalnya dilanjutkan dengan mencari perbedaan spesifik setiap rincian yang dihasilkan. Analisis Taksonomi adalah analisis terhadap keseluruhan data yang terkumpul berdasarkan domain yang ditetapkan. Domain yang telah ditetapkan tersebut menjadi cover term oleh peneliti dapat diurai secara lebih rinci dan mendalam melalui analisis taksonomi ini. Pengumpulan data dilakukan secara terus menerus melalui pengamatan, wawancara, dokumentasi sehingga data terkumpul menjadi banyak.

Hasilnya dapat disajikan dalam bentuk diagram kotak (box diagram), diagram garis dan simpul (line and node diagram) maupun out line.

c. Analisis Komponensial

Analisis selanjutnya yang dilakukan dengan mencari ciri yang spesifik pada setiap struktur internal dengan cara mengkontraskan antar elemen .

Dilakukan melalui observasi dan wawancara terseleksi dengan pertanyaan yang mengkontraskan.

Pada analisis komponensial yang dicari untuk diorganisasikan dalam domain bukanlah keserupaan dalam domain, tetapi justru memiliki perbedaan yang kontras. Data ini dicari melalui observasi,

wawancara dan dokumentasi yang terseleksi.

d. Analisis Tema Budaya

Merupakan analisis yang terakhir yang aktivitasnya adalah mencari hubungan diantara domain dan bagaimana hubungannya dengan keseluruhan. Merupakan upaya mencari benang merah yang mengintegrasikan lintas domain yang ada.

Dengan ditemukannya benang merah dari hasil analisis domain, taksonomi dan komponensial tersebut maka selanjutnya akan tersusun suatu konstruksi bangunan atas situasi sosial/obyek penelitian yang sebelumnya masih gelap atau remang-remang dan setelah dilakukan penelitian maka akan menjadi lebih terang dan jelas.

Terhadap keempat tahapan diatas maka dapat disimpulkan bahwa analisis domain merupakan Langkah pertama dalam penelitian kualitatif dengan tujuan untuk memperoleh gambaran umum yang menyeluruh tentang obyek penelitian. Selanjutnya analisis taksonomi yang aktivitasnya adalah menjabarkan secara rinci domain yang dipilih, selanjutnya analisis komponensial mencari perbedaan spesifik setiap rincian dalam analisis taksonomi dan yang terakhir adalah analisis tema yaitu mencari hubungan diantara domain dan bagaimana hubungannya dengan keseluruhan.

Tabel 3.7
**Analisa Hubungan Semantik Penguasaan Fisik Masyarakat terhadap
 Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah**

No.	Hubungan Semantik	Bentuk	Aplikasi/Penerapan
1.	Jenis	X adalah jenis dari Y	Sertifikat hak pakai adalah jenis dari penetapan hak atas tanah melalui pendaftaran .
2.	Pelaku/Subjek	X adalah tempat dari Y	Kawasan pemerintah merupakan aset tanahpemerintah yang merupakan tempat dimana masyarakat menguasai secara fisik atau memanfaatkan tanah. Dalam hal ini subjek adalah Masyarakat yang menguasai fisik tanah pemerintah
3.	Sebab Akibat	X adalah akibat dari Y	Terhambatnya proses sertifikat tanah pemeritah adalah akibat dari adanya penguasaan fisik masyarakat pada aset tanah tersebut.
4.	Rasional	X akan mempengaruhi Y	Penguasaan fisik masyarakat terhadap aset tanah pemerintah akan mempengaruhi proses sertifikasi aset tanah pemerintah.

5.	Lokasi untuk melakukan sesuatu	X adalah tempat untuk melakukan Y	ATR-BPN adalah tempat untuk melakukan proses sertifikasi diantaranya sertifikasi aset tanah pemerintah.
6.	Fungsi	X digunakan untuk fungsi Y	Pemetaan dan pemasangan tanda batas digunakan untuk penetapan bidang tanah.
7.	Cara untuk mencapai tujuan	X adalah cara untuk melakukan tujuan Y	Identifikasi lapangan dan administrasi telah clear salah satu cara atau syarat untuk melakukan sertifikasi aset tanah pemerintah.
8.	Urutan	X merupakan tahap setelah Y	Proses pendaftaran hak atas tanah merupakan tahap setelah identifikasi bidang tanah dilapangan dan secara administrasi dinyatakan sudah clear.
9.	Atribut	X merupakan karakteristik Y	Karakteristik aset tanah pemerintah adalah apabila telah mendapat kepastian hukum berupa sertifikat.

Untuk memudahkan dalam melakukan analisis domain terhadap data yang terkumpul dari observasi, pengamatan dan dokumentasi maka sebaiknya menggunakan lembar kerja analisis domain. Adapun analisis kertas kerja domain disajikan dalam tabel 3.8 berikut ini.

Tabel 3.8
**Analisis Domain Penguasaan Fisik Masyarakat terhadap
 Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah**

No.	Rincian Domain	Hubungan Semantik	Domain
1.	● Sertifikat Hak Pakai ● Sertifikat Hak Milik ● Sertifikat Hak Guna Usaha ● Sertifikat Hak Guna Bangunan	Adalah jenis dari	Hak atas tanah
2.	● Masyarakat ● Pegawai Instansi terkait yang terlibat langsung.	Adalah Pelaku/Subjek	Dalam hal ini subjek adalah Masyarakat yang menguasai fisik tanah pemerintah serta pegawai instansi terkait yang terlibat langsung tupoksinya.

3.	● Penguasaan fisik masyarakat tanpa izin pemerintah ● Penguasaan fisik masyarakat dengan seizin pemerintah ● Pengakuan kepemilikan oleh masyarakat ● Pengakuan ahli waris yang merasa tanahnya belum dibebaskan	Adalah sebab dari	Terhambatnya proses sertifikat tanah pemerintah
4.	● Penguasaan fisik masyarakat tanpa izin pemerintah ● Penguasaan fisik masyarakat dengan seizin pemerintah ● Pengakuan kepemilikan oleh masyarakat ● Pengakuan ahli waris yang merasa tanahnya belum dibebaskan	Akan mempengaruhi terhadap	Proses sertifikat tanah pemerintah

5.	● Pihak RT ● Pihak Desa/Kelurahan ● Pihak ATR-BPN	Lokasi untuk melakukan sesuatu/pekerjaan	Adalah tempat untuk melakukan proses sertifikasi aset tanah pemerintah.
6.	● Pemetaan ● Pemasangan Tanda Batas ● Overlay terhadap bidang batas ● Pengambilan bidang melalui citra	Adalah Fungsi	Digunakan untuk penetapan bidang tanah.
7.	● Identifikasi lapangan dan administrasi ● Sket bidang hasil pengukuran ● Pengecekan bidang terhadap asal usul aset	Cara untuk mencapai tujuan/kegunaan untuk	Untuk melakukan sertifikasi aset tanah pemerintah.
8.	● Identifikasi lapangan dan administrasi ● Sket bidang hasil pengukuran	Merupakan urutan dalam	Proses pendaftaran hak atas tanah

	● Pengecekan bidang terhadap asal usul aset		
9.	● Sertifikat Hak Pakai ● Hibah ke pemerintah daerah ● Surat penguasaan fisik untuk bangunan milik pemerintah.	Adalah atribut	Merupakan aset tanah pemerintah

F. VALIDITAS DAN RELIABILITAS PENELITIAN KUALITATIF

Uji keabsahan data dalam penelitian ditekankan pada uji Validitas dan Reliabilitas. Validitas merupakan derajat ketepatan antara data yang terjadi pada obyek penelitian dengan data yang dilaporkan oleh peneliti. Dengan demikian dikatakan Valid apabila data yang tidak berbeda antara data yang dilaporkan oleh peneliti maupun data yang terjadi sesungguhnya di lapangan.

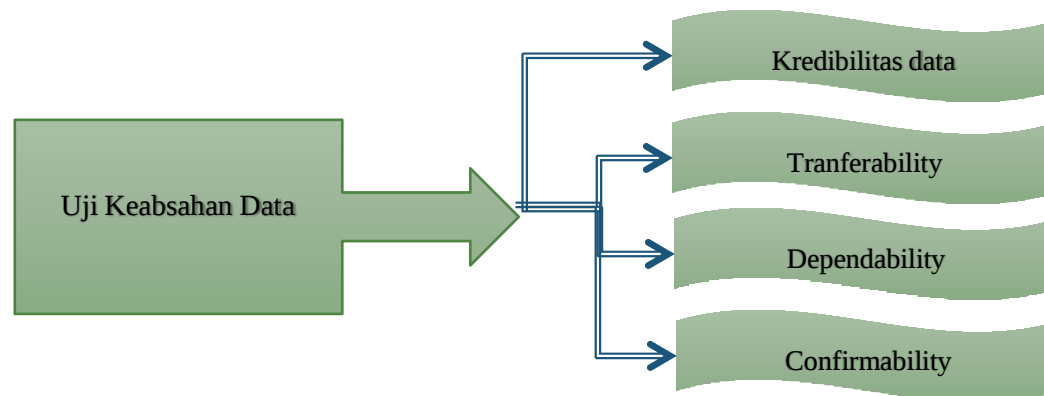
Dalam hal reliabilitas, menurut *Susan Stainback (1988)* menyatakan bahwa reliabilitas berkenaan dengan derajat konsistensi dan stabilitas data atau temuan. Pengertian reliabilitas dalam penelitian kualitatif bahwa suatu realitas itu bersifat majemuk/ganda, dinamis/selalu berubah sehingga tidak ada konsisten.

Dalam penelitian kualitatif temuan atau data dapat dinyatakan valid apabila tidak ada perbedaan dengan apa yang dilaporkan peneliti dengan apa yang sesungguhnya terjadi pada obyek yang diteliti.

Kebenaran realistis tidak bersifat tunggal melainkan jamak dan tergantung pada konstruksi manusia, dibentuk dalam diri seorang sebagai hasil prosesmental setiap individu dengan berbagai latar belakangnya.

Gambar berikut menunjukkan uji keabsahan data pada penelitian kualitatif.

Gambar 3.5
Uji Keabsahan Data pada Penelitian Kualitatif



Sumber : *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*, Sugiyono 202

1) Kredibilitas Data

Merupakan kepercayaan terhadap hasil penelitian kualitatif yang dilakukan dengan beberapa tahapan antara lain : perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan, triangulasi, diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus negatif dan member check.

2) Transferability

Merupakan validitas eksternal yang menunjukkan derajat ketepatan atau dapat diterapkan hasil penelitian ke populasi dimana sampel tersebut diambil. Menurut Sanafiah Faisal, 1990 menyatakan apabila pembaca laporan penelitian memperoleh gambaran yang sedemikian jelasnya, dan bagaimana suatu hasil penelitian dapat diberlakukan, maka laporan tersebut memenuhi standar.

3) Dependability

Dalam penelitian ini dependability disebut juga reliabilitas, suatu penelitian dikatakan reliabel apabila orang lain dapat mereplikasi proses penelitian tersebut,

Dilakukan dengan melakukan audit secara keseluruhan proses penelitian. Sering terjadi peneliti tidak melakukan proses penelitian ke lapangan tetapi hanya memberikan data.

4) Confirmability

Pada tahapan ini perlu dilakukan uji obyektifitas atau yang disebut Confirmability. Penelitian dikatakan obyektif apabila hasil penelitian telah disepakati banyak orang.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

Pada Bab ini penelitian akan menguraikan data hasil penelitian tentang permasalahan yang telah dirumuskan pada Bab I, yaitu mengenai UPAYA PEMERINTAH DALAM PROSES SERTIFIKASI ASET TANAH PEMERINTAH TERHADAP PENGUASAAN FISIK MASYARAKAT DALAM ASET TANAH PEMERINTAH DI KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA.

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif yang merupakan metode penelitian dengan mengeksplorasi dan memahami makna yang berasal dari masalah sosial dan kemanusiaan, sehingga pada penelitian ini lebih ditekankan pada persoalan kedalaman (kualitas) bukan banyaknya (kuantitas) data.

Untuk dapat mengetahui sejauh mana informasi diberikan oleh informan maka peneliti menggunakan beberapa tahapan :

1. Menetapkan narasumber atau informan sebagai subyek wawancara
2. Menyusun draft pertanyaan wawancara berdasarkan dari unsur-unsur utama atau pokok-pokok masalah yang menjadi bahan pembicaraan.
3. Membuka atau mengawali alur wawancara
4. Melakukan wawancara dengan *informan utama* dan informan pendukung.

Adapun informan utama terdiri dari beberapa masyarakat yang menguasai

secara fisik tanah dalam aset tanah pemerintah, sedangkan informan pendukung terdiri dari pihak instansi pemerintah yang tupoksi berhubungan langsung dengan kepemilikan aset tanah pemerintah.

5. Mengkonfirmasi ikhtisar hasil wawancara dan mengakhirinya.
6. Menuliskan hasil wawancara ke dalam catatan lapangan.
7. Mengumpulkan dokumentasi selama wawancara untuk melengkapi data-data yang berhubungan dengan penelitian.
8. Memindahkan data penelitian yang berbentuk draft dari semua pertanyaan yang diajukan kepada informan.
9. Menganalisis hasil data dan wawancara yang telah dilakukan. Agar pembahasan lebih sistematis dan terarah maka peneliti membagi kedalam tiga kategori antara lain adalah :
 - a. Gambaran Penelitian
 - b. Analisa Hasil Penelitian
 - c. Penyajian Hasil Penelitian

a. Gambaran Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Adapun yang menjadi lokasi penelitian adalah tanah aset pemerintah yang berada dalam Kawasan Pemerintahan secara administrasi berada di Kelurahan Nipah-Nipah Kecamatan Penajam. Berdasarkan letak lokasi penelitian sesuai dengan titik koordinat, maka dapat dilihat pada tabel 4.1 berikut ini.

Tabel 3.9

Lokasi Penelitian Berdasarkan Titik Koordinat

No.	Lokasi Penelitian	Titik Koordinat	Keterangan
1.	Toko ATK samping Nasi Uduk UTI	470.810,092, 9.854.900,437	Objek Utama
2.	Warung Nasi Uduk UTI	470.815,383, 9.854.892,764	Objek Utama
3.	Warung Makan Belakang RSUD	470.296,712, 9.855.159,918	Objek Utama
4.	Kebun samping Gudang Aset	470.084,801, 9.855.016,267	Objek Utama
5.	Kebun Pondok Belanda	470.418,971, 9.855.030,555	Objek Utama
6.	Warung Bule Kantin Belakang Pemkab	469.805,586, 9.855.081,064	Objek Utama
7.	Disperkimtan	470.089,245, 9.855.119,966	Objek Pendukung
8.	BKAD	470.646,705, 9.855.280,029	Objek Pendukung

9.	ATR-BPN	470.179,777, 9.855.179,035	Objek Pendukung
10.	Kantor Kelurahan Nipah-Nipah	470.932,017, 9.856.536,467	Objek Pendukung

Sumber : Data Kompilasi Hasil Survey Lapangan dan Ploting Koordinat Tim Patok Disperkintan Kab. PPU

Kemudahan akses lokasi penelitian mudah dijangkau karena berada di poros jalan coastal road sehingga memudahkan peneliti dalam mengakses data dan informasi.

Bahwa saat ini lokasi penelitian yang berada di Kawasan pemerintahan selain terdapat fasilitas pemerintahan seperti bangunan pemerintah, juga terdapat fasilitas Pendidikan dan sarana olah raga, sementara tanah yang belum dimanfaatkan pemerintah masyarakat telah memanfaatkan untuk tujuan tertentu.

1.1 Objek Penelitian

Sebagai gambaran yang menjadi obyek penelitian adalah sebagai berikut :

a. Objek Utama merupakan Kluster Penguasaan Fisik

Merupakan sasaran penelitian penting yang menjadi dasar rumusan masalah dan akan dilakukan analisa berdasarkan metode kualitatif serta hasil wawancara dengan narasumber yang menguasai objek utama. Objek utama ini terdiri dari :

1. Tanah aset pemerintah yang berada dalam Kawasan Pemerintahan yang dikuasai oleh masyarakat dan dimanfaatkan sebagai tempat usaha.
2. Tanah aset pemerintah yang berada dalam Kawasan Pemerintahan yang dikuasai oleh masyarakat dan dimanfaatkan sebagai kebun.
3. Tanah aset pemerintah yang berada dalam Kawasan Pemerintahan yang dikuasai oleh masyarakat dan dimanfaatkan sebagai tempat tinggal

b. Objek Pendukung merupakan Kluster Instansi Pemerintah

Merupakan sasaran penelitian pendukung yang dapat melengkapi data sehingga permasalahan dapat diberikan solusi. Adapun objek pendukung ini terdiri dari tempat dimana instansi pemerintah yang berkaitan dengan tupoksi dalam penelitian itu berada. Berikut objek pendukung dimaksud adalah :

1. Kantor Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan yang mempunyai kewenangan melakukan identifikasi asset tanah pemerintah dan melakukan proses pendaftaran hak atas tanah dalam rangka sertifikasi tanah pemerintah.
2. Kantor Badan Keuangan dan Aset Daerah yang mempunyai kewenangan melakukan identifikasi aset tanah pemerintah dengan melakukan pengamanan fisik, pengamanan administrasi dan pengamanan hukum serta melakukan pemanfaatan aset tanah milik pemerintah.

3. Kantor Badan Pertanahan Nasional Agraria Tata Ruang Kabupaten yang mempunyai kewenangan melakukan proses sertifikasi tanah pemerintah yang diusulkan pemerintah serta menerbitkan sertifikat tanah pemerintah.
4. Kantor Lurah Nipah-Nipah yang mempunyai kewenangan melakukan pengukuran lapangan, pencatatan dan registrasi atas kepemilikan tanah

1.2 Subjek Penelitian

b. Subjek Utama merupakan Kluster Penguasaan Fisik

Merupakan narasumber atau informan yang terdiri dari Masyarakat yang menguasai secara fisik untuk tujuan tertentu diatas tanah milik pemerintah.

Saat ini penguasaan fisik masyarakat di atas tanah pemerintah berdasarkan objek penelitian dimanfaatkan selain untuk membuka usaha, berkebun juga sebagai tempat tinggal. Peneliti mengambil sample beberapa subjek penelitian berdasarkan pemanfaatannya. Diantaranya adalah :

1. Nama Nara Sumber : Ibu Nurlina

Pemanfaatan atas penguasaan tanah pemerintah : tempat usaha dan Rumah tinggal.

2. Nama Nara Sumber : Ibu Yunanti Ani

Pemanfaatan atas penguasaan tanah pemerintah : tempat usaha dan rumah tinggal.

3. Nama Nara Sumber : Bp. Sudirman/ Bu Jusliani

Pemanfaatan atas penguasaan tanah pemerintah : rumah tinggal dan tempat usaha

4. Nama Nara Sumber : Bp. Agus/ Bu Fatmawati

Pemanfaatan atas penguasaan tanah pemerintah : berkebun dan rumah tinggal

5. Nama Nara Sumber : Bu Siti Johar

Pemanfaatan atas penguasaan tanah pemerintah : berkebun dan rumah tinggal

6. Nama Nara Sumber : Bu Mubandiyah

Pemanfaatan atas penguasaan tanah pemerintah : rumah tinggal dan tempat usaha

c. Subjek Pendukung merupakan Kluster Instansi Pemerintah

Merupakan narasumber atau informan yang terdiri dari pegawai instansi pemerintah yang berkompeten secara tupoksi berkaitan dengan aset tanah pemerintah.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, objek pendukung terdiri atas pegawai instansi pemerintah pada :

1. Nama instansi : Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman

Narasumber :

(i) Kepala Bidang Pertanahan dan Pemakaman

(ii) Tenaga Ahli Pertanahan

(iii) Pengolah Data Survey dan Pengukuran

(iv) Tim Pemetaan

(v) Admin Pertanahan

2. Nama instansi : Badan Keuangan dan Aset Daerah

Narasumber :

(i) Kasubid Pengawasan dan Pengendalian Aset Daerah

(ii) Admin Aset Daerah

3. Nama instansi : Badan Pertanahan Nasional Kab. PPU

Narasumber :

(i) Kasi Survey dan Pemetaan BPN

(ii) Fungsional BPN

4. Nama instansi : Kelurahan Nipah-Nipah

Narasumber :

(i) Kasi Pemerintahan

b. Analisa Hasil Penelitian

Setelah melakukan observasi berupa tinjauan lapangan, wawancara, mencatat hasil observasi, mengumpulkan dokumentasi maka tahapan selanjutnya adalah melakukan analisa untuk memperoleh gambaran umum dari objek penelitian atau mengetahui situasi sosial yang terjadi.

Berdasarkan penjelasan pada bab terdahulu, tahapan analisis data dalam penelitian kualitatif adalah sebagai berikut :

1. Analisa Domain

Dalam melakukan Analisa Domain maka akan dilakukan pendekatan menggunakan analisis Hubungan Semantik yang memiliki sembilan (9) tipe analisis. Sebagaimana yang sudah dijelaskan pada Tabel 3.6 mengenai Analisa Hubungan Semantik Penguasaan Fisik Masyarakat Terhadap Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah.

Untuk memudahkan dalam melakukan analisis domain terhadap data yang terkumpul dari hasil observasi, wawancara dan pengamatan maka digunakan lembar kerja analisis domain dengan memasukkan tipe hubungan semantik yang sudah ditetapkan.

Tabel 3.10

**Analisa Hubungan Semantik Penguasaan Fisik Masyarakat
terhadap Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah Berdasarkan
Observasi Lapangan**

No.	Hubungan Semantik	Bentuk	Aplikasi/Penerapan
1.	Jenis	X adalah jenis dari Y	Sertifikat hak pakai adalah jenis dari penetapan hak atas tanah melalui pendaftaran, dimana salah satu peran pemerintah adalah melakukan Sertifikasi Tanah Kawasan Pemerintahan untuk mendapatkan Kepastian Hukum secara legal Fakta saat ini beberapa tanah pemerintah dalam Kawasan Pemerintah telah dikuasai secara fisik oleh masyarakat. Sehingga tanah pemerintah adalah jenis dari penguasaan fisik penguasaan fisik masyarakat.

2.	Pelaku/Subjek	X adalah pelaku/subjek Y	Pelaku merupakan masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan tanah milik pemerintah. Sementara peruntukan tanah tersebut adalah untuk menyediakan fasilitas sarana prasarana pemerintah yang bisa mendukung percepatan pembangunan, namun karena saat ini pemerintah belum sepenuhnya memberikan kebijakan atas pembangunan fisik dalam Kawasan tersebut sementara telah tersedia tanah pemerintah melalui proses pembebasan sehingga banyak dimanfaatkan masyarakat untuk tujuan tertentu.
3.	Sebab Akibat	X adalah akibat dari Y	Salah satu penyebab belum dilaksanakannya pembangunan fisik adalah karena legalitas lahan dalam bentuk sertifikat belum diterbitkan Faktor penyebab terhambatnya proses sertifikat tanah pemerintah adalah akibat dari adanya penguasaan fisik masyarakat pada aset tanah tersebut.

4.	Rasional	X akan mempengaruhi Y	Adanya peran masyarakat dalam penguasaan fisik tanah aset pemerintah dalam Kawasan Pemerintahan dapat mempengaruhi proses sertifikasi aset tanah pemerintah. Sertifikat aset tanah pemerintah diperlukan sebagai dasar legalitas yang pasti dalam rangka pembangunan gedung, sarana-prasarana pemerintah, fasilitas pendukung milik pemerintah dalam Kawasan Pemerintahan.
5.	Lokasi untuk melakukan sesuatu	X adalah tempat untuk melakukan Y	Sesuai dengan tugas pokok fungsinya bahwa Kantor ATR-BPN memiliki kewenangan melakukan proses pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah; sehingga secara umum kantor BPN adalah sebagai lokasi atau tempat melakukan proses sertifikasi Selain itu juga tanah di Kawasan Pemerintahan yang merupakan aset milik pemerintah merupakan tempat yang selanjutnya akan diusulkan proses sertifikatnya agar memperoleh kepastian hukum sehingga diharapkan menjadi salah satu faktor percepatan

			pembangunan.
6.	Fungsi	X digunakan untuk fungsi Y	Secara teknis adanya pemetaan dan pemasangan tanda batas digunakan untuk penetapan bidang tanah yang menjadi dasar penerbitan peta bidang, Perlunya peran pemerintah untuk mengatur serta mengawasi pengelolaan aset tanah pemerintah terutama yang dalam penguasaan secara fisik oleh masyarakat.
7.	Cara untuk mencapai tujuan	X adalah cara untuk melakukan tujuan Y	Identifikasi lapangan dan administrasi telah clear salah satu cara atau syarat untuk melakukan sertifikasi aset tanah pemerintah. Terhadap fakta dilapangan yang terjadi perlu dilakukan pendekatan secara bijak dan penyempurnaan peraturan dalam pemanfaatan tanah milik pemerintah

8.	Urutan	X merupakan tahap setelah Y	Untuk mencapai tujuan akhir yaitu legalitas berupa sertifikat tanah pemerintah, maka perlu dilakukan pendekatan baik secara formal berupa sosialisasi maupun informal sesuai dengan aturan yang ditetapkan, kemudian dilakukan identifikasi tanah yang akan akan diusulkan sertifikatnya, melengkapi data dokumen pendukung, selanjutnya proses pendaftaran hak atas tanah dan secara administrasi dinyatakan sudah clear.
9.	Atribut	X merupakan karakteristik Y	Karakteristik aset tanah pemerintah adalah apabila telah mendapat kepastian hukum berupa sertifikat.

Sumber : Sugiyono 2022, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*

Berdasarkan Analisa Hubungan Sematik yang diuraikan pada tabel diatas, maka untuk memudahkan dalam melakukan analisis domain terhadap data yang terkumpul, peneliti membuat lembaran kerja analisis domain terkait dengan Penguasaan Fisik Masyarakat terhadap proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah pada Tabel berikut ini ;

Tabel 4.0

**Lembar Kerja Analisis Domain atas Penguasaan Fisik
Masyarakat terhadap Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah
Berdasarkan Observasi Lapangan**

No.	Rincian Domain	Hubungan Semantik	Domain
1.	● Sertifikat ● Tanah Pemerintah	Adalah jenis dari	Hak atas tanah Penguasaan Fisik Masyarakat

2.	● Pemilik tanah secara fisik yang menguasai di atas aset milik pemerintah ● Pegawai Kantor Instansi Pemerintah yang terkait	Adalah Pelaku/Subjek	Pelaku/subjek penguasaan fisik masyarakat pada aset tanah pemerintah. Merupakan sebagai tempat wawancara dimana pegawainya berperan sebagai informan atau narasumber dalam penelitian.
3.	● Terhambatnya pembangunan fisik pada kawasan pemerintahan. ● Terhambatnya proses sertifikat tanah pemerintah	Adalah sebab dari	Proses sertifikat tanah pemerintah yang terkendala. Penguasaan Fisik Masyarakat pada tanah milik pemerintah.
4.	● Penguasaan fisik masyarakat di atas tanah milik pemerintah	Akan mempengaruhi terhadap (hubungan rasional)	Proses sertifikat tanah pemerintah

	● Kegiatan pematokan batas tanah serta kelengkapan dokumen pendukung, ● Adanya legalitas tanah milik pemerintah berupa sertifikat ● Pengaturan mekanisme penguasaan fisik masyarakat diatas tanah pemerintah		Percepatan proses Sertifikasi aset tanah pemerintah Percepatan pembangunan fisik berupa sarana prasarana pemerintah dalam kawasan pemerintahan Meminimalkan konflik kepentingan, antara hak masyarakat dengan kepentingan pemerintah, melakukan pendekatan persuasif dan sosialisasi.
5.	● Kawasan Pemerintahan Kel. Nipah-Nipah. ● Disperkimtan	Lokasi untuk melakukan sesuatu/pekerjaan	Adalah tempat untuk melakukan identifikasi lahan usulan sertifikasi tanah pemerintah Instansi yang diberi kewenangan untuk mengelola data dan menginventarisasi dokumen pendukung pemerolehan tanah milik pemerintah

	● BKAD ● Pihak ATR-BPN		Instansi yang diberi kewenangan untuk mengelola aset pemerintah termasuk aset tanah. Memiliki kewenangan melakukan proses pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah; sehingga secara umum kantor BPN adalah sebagai lokasi atau tempat melakukan proses sertifikasi
6.	● Pemetaan ● Pemasangan Tanda Batas ● Overlay terhadap bidang batas ● Pengambilan bidang melalui citra	Adalah Fungsi	Digunakan untuk penetapan bidang tanah sebagai dasar proses sertifikasi.

7.	● Identifikasi lapangan dan administrasi ● Sosialisasi/pendekatan humanis kepada masyarakat yang menguasai fisik diatas tanah pemerintah ● Sket bidang hasil pengukuran ● Pengecekan bidang terhadap asal usul aset	Cara untuk mencapai tujuan/kegunaan untuk	Untuk melakukan sertifikasi aset tanah pemerintah.
8.	● Identifikasi lapangan dan administrasi ● Pengukuran lokasi usulan oleh Tim BPN ● Sket bidang hasil pengukuran	Merupakan urutan dalam	Proses pendaftaran hak atas tanah

	● Pengecekan bidang terhadap asal usul aset ● Penyelesaian sengketa jika ditemukan konflik ● Pemeriksaan Tanah oleh Panitia BPN ● Proses penerbitan sertifikat		
9.	● Sertifikat Hak Pengelolaan ● Surat penguasaan fisik untuk bangunan milik pemerintah.	Adalah atribut	Merupakan aset tanah pemerintah yang mempunyai kepastian hukum.

Sumber : Sugiyono 2022, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif

Berdasarkan lembaran analisis domain tersebut maka telah ditemukan sembilan (9) domain yang terkait dengan Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah yang terdapat penguasaan fisik pemerintah, yaitu :

1. Hak atas tanah pemerintah atas penguasaan fisik masyarakat.
2. Pelaku/Subjek dalam penelitian.
3. Terhambatnya proses sertifikat tanah pemerintah.
4. Melakukan pendekatan persuasif dan sosialisasi kepada masyarakat yang menguasai secara fisik diatas tanah pemerintah akan meminimalkan konflik yang akan ditimbulkan sehingga proses sertifikasi tanah pemerintah dapat berjalan.
5. Merupakan tempat melakukan penelitian, baik dalam melakukan identifikasi lapangan, inventarisasi data sampai dengan proses sertifikasi.
6. Penetapan bidang tanah sebagai dasar memproses sertifikat.
7. Upaya melaksanakan proses sertifikasi tanah pemerintah khususnya yang terdapat penguasaan fisisk masyarakat,
8. Proses pendaftaran hak atas tanah
9. Aset tanah pemerintah yang mempunyai kepastian hukum.

Dari analisa domain tersebut diatas yang diperoleh berdasarkan situasi sosial pada lokasi penelitian maka selanjutnya domain yang dipilih ditetapkan sebagai fokus penelitian yang perlu diperdalam lagi dengan pengumpulan data

di lapangan.

Pengumpulan data dilakukan melalui pengamatan, wawancara dan dokumentasi sehingga diperoleh data yang cukup untuk dilakukan analisa hasil penelitian.

2. Analisa Taksonomi

Analisis selanjutnya dilakukan setelah domain dapat ditentukan maka akan dilakukan penjabaran menjadi lebih rinci untuk mengetahui strukstur internalnya. Hal ini dilakukan melalui analisis taksonomi.

Adapun analisis taksonomi dari domain yang telah ditetapkan dapat dirincikan sebagai berikut :

1. Hak atas tanah pemerintah atas penguasaan fisik masyarakat (Domain 1)

Bahwa berdasarkan analisa diketahui proses sertifikasi tanah pemerintah yang berada dalam penguasaan fisik masyarakat akan lebih kompleks dan diperlukan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan proses sertifikasi tanah pemerintah tanpa adanya penguasaan fisik masyarakat.

Pada gambar 4.1 peneliti mencoba mendetilkan mengenai rangkaian proses pengurusan Hak Atas Tanah milik Pemerintah dalam bentuk sertifikat dalam bentuk diagram garis dengan mengacu pada dua kasus yaitu Tanpa Penguasaan Fisik Masyarakat dan Dengan Penguasaan Fisik Masyarakat.

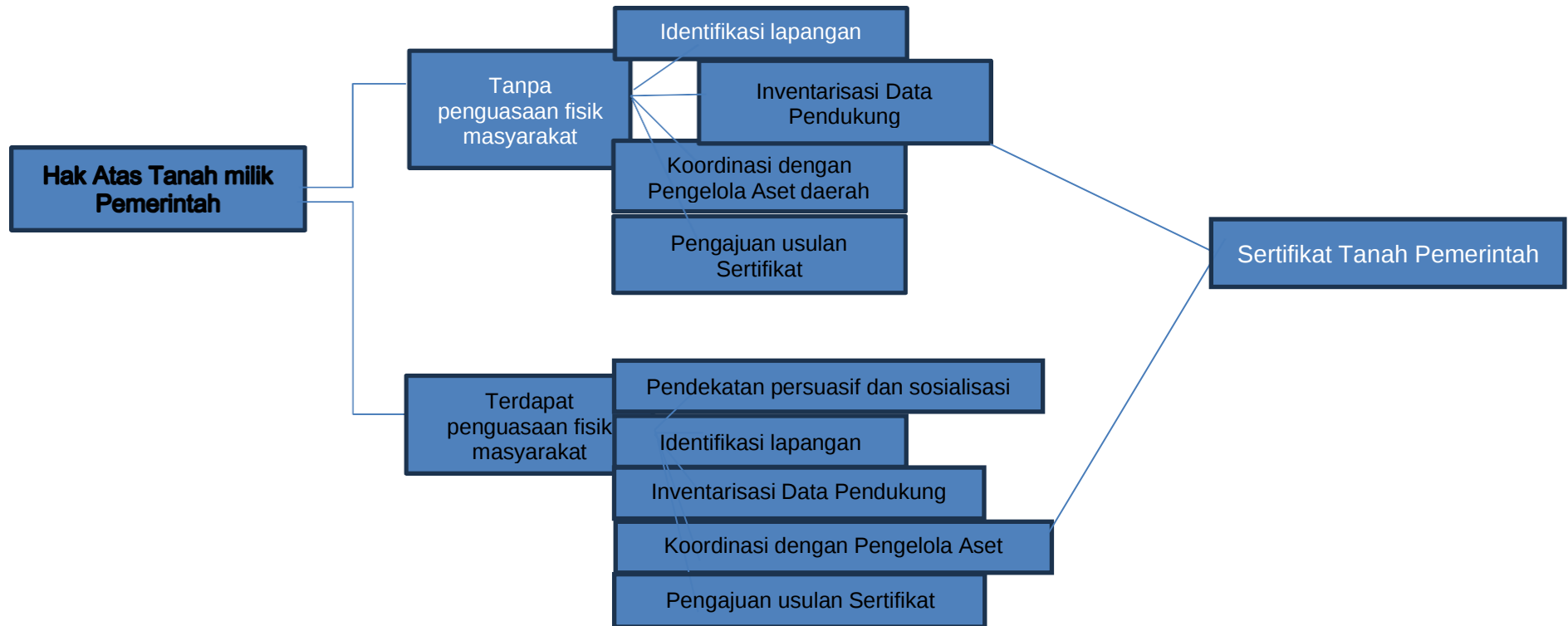
Dari diagram tersebut terlihat perbedaan khususnya pada kasus Dengan

Penguasaan Fisik Masyarakat maka ada tahapan yang harus dilakukan untuk meminimalkan konflik sosial yaitu dilakukan dengan pendekatan persuasif dan sosialisasi.

2. Pelaku atau Subjek Penelitian (Domain 2)

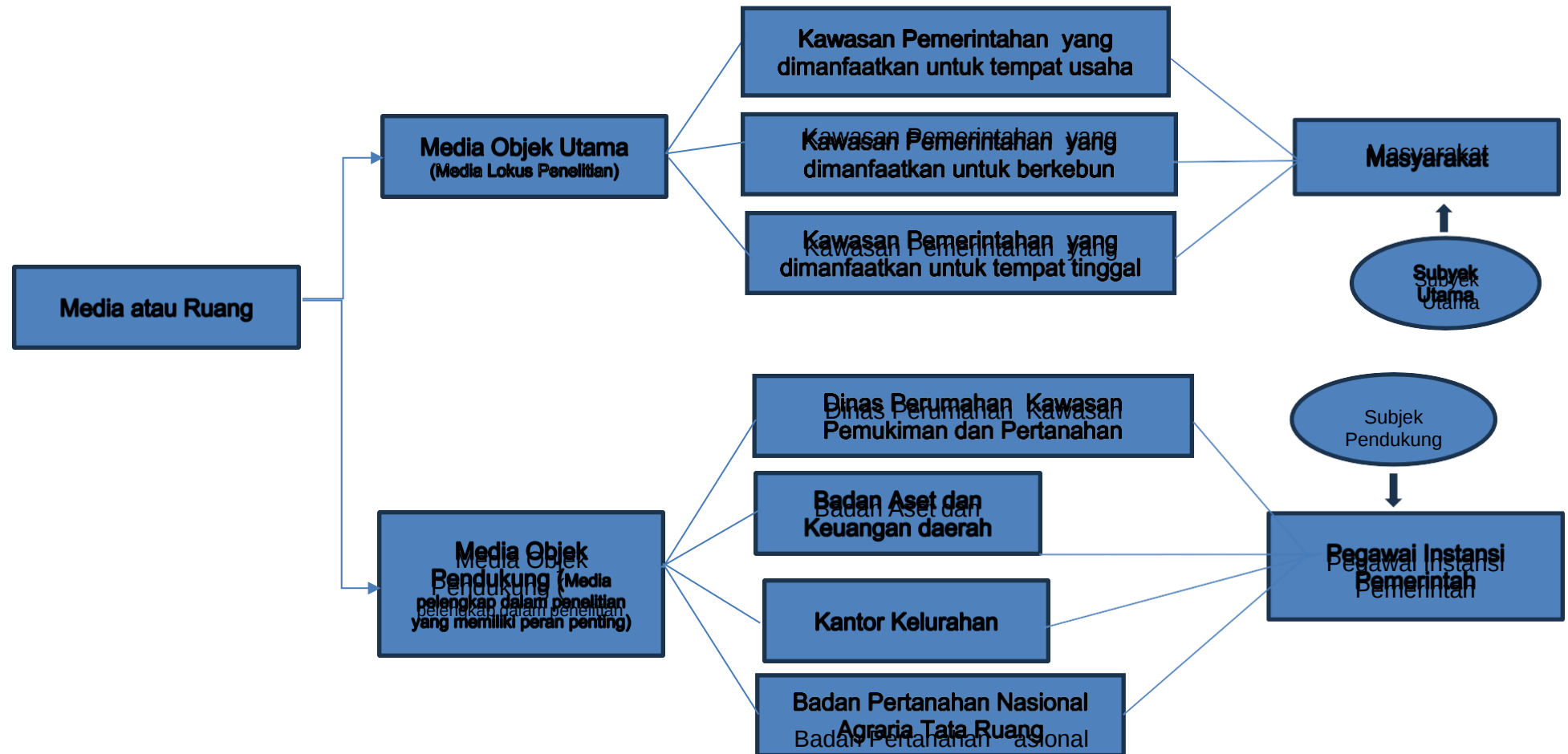
Fokus berikutnya adalah mengenai pelaku atau subjek penelitian dimana terdapat dua aspek subjek penelitian yaitu subjek utama dan subjek pendukung, kedua aspek tersebut berkaitan dengan objek penelitian dalam gambar 4.2 berikut.

Gambar. 4.1

Analisa Taksonomi pada Domain 1

Gambar. 4.2

Analisa Taksonomi pada Domain 2



Berdasarkan gambar 4.2 maka dapat dilihat bahwa dalam penelitian ini menggunakan objek yaitu manusia sebagai narasumber atau informan yang dibagi dalam dua kluster objek yaitu objek utama dan objek pendukung.

Adapun objek utama merupakan sasaran penelitian penting yang menjadi lokus permasalahan dan memerlukan objek lain sebagai penukung karena memiliki hubungan atau korelasi yang erat terhadap lokus masalahnya. *Objek utama* ini terdiri dari masyarakat yang menguasai serta menfaatkan secara fisik untuk kepentingannya di atas tanah pemerintah. Sedangkan *objek pendukung* merupakan pegawai instansi pemerintah yang berkaitan langsung dengan proses sertifikasi tanah pemerintah,

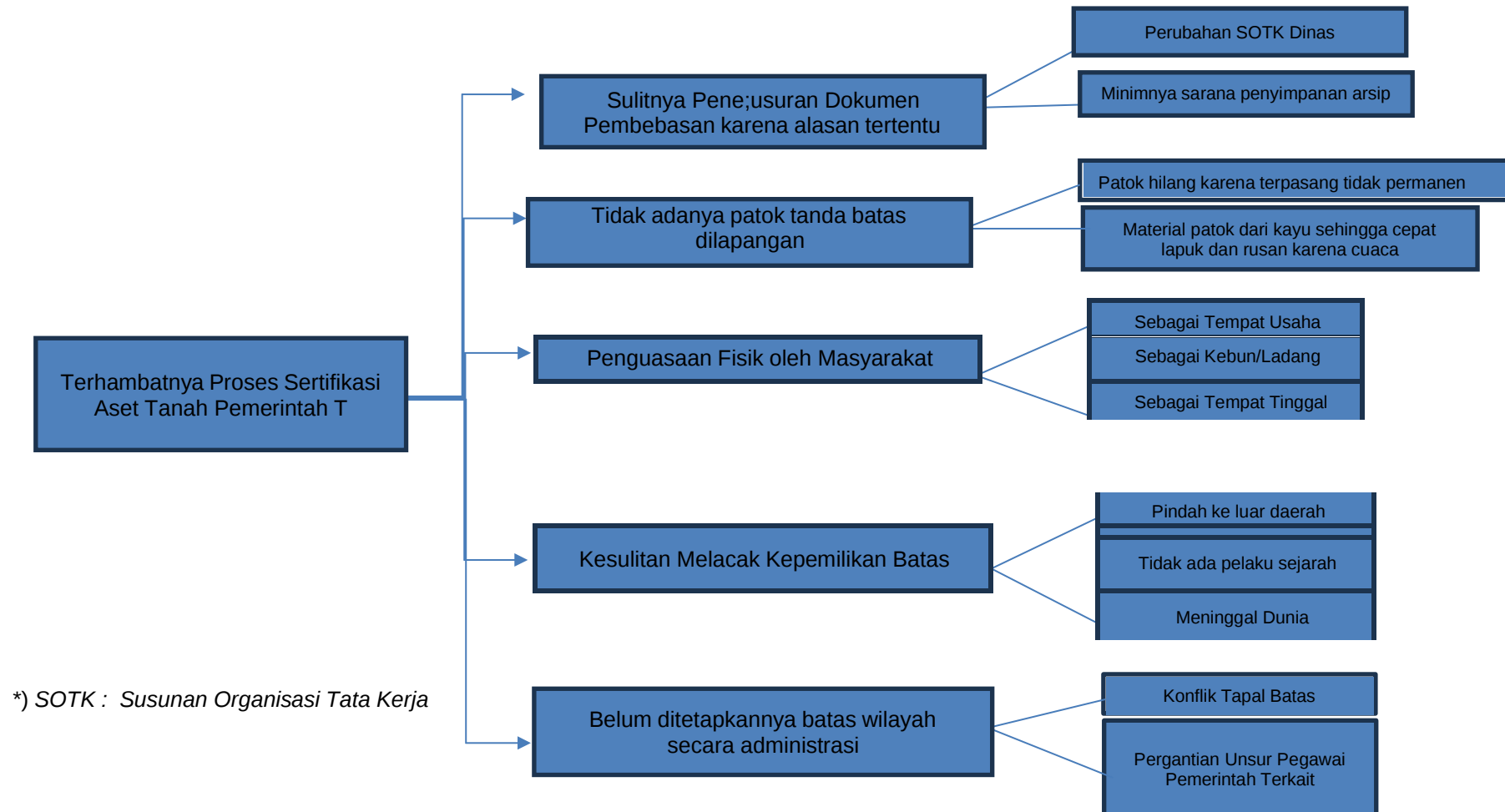
3. *Terhambatnya Proses Sertifikasi Tanah Pemerintah (Domain 3)*

Berdasarkan penjelasan pada tujuan penelitian salah satunya adalah menganalisa terhadap terhambatnya proses sertifikasi aset tanah pemerintah. Sebagai bagian dari pengamanan secara hukum salah satu upaya yang ditempuh oleh pemerintah terhadap aset tanah yang dimiliki adalah pelaksanaan sertifikasi untuk mendapatkan status hukum yang pasti.

Domain ke 3 ini dapat dituangkan dalam analisa taksonomi sebagaimana dirincikan dalam gambar 4.3 berikut ini.

Gambar. 4.3

Analisa Taksonomi pada Domain 3



Berdasarkan hasil analisa taksonomi pada Domain 3 maka sesuai dengan lokus penelitian maka permasalahan terhambatnya proses sertifikasi aset tanah pemerintah dibatasi karena adanya penguasaan fisik masyarakat,

Berdasarkan tinjauan lapangan, beberapa alasan masyarakat menguasai tanah pemerintah karena beberapa hal diantaranya adalah :

- a. Sebagai tempat usaha
- b. Dijadikan ladang atau kebun
- c. Sebagai tempat tinggal

Berdasarkan hasil wawancara terhadap masyarakat juga diperoleh informasi serta alasan mengapa mereka menguasai tanah pemerintah.

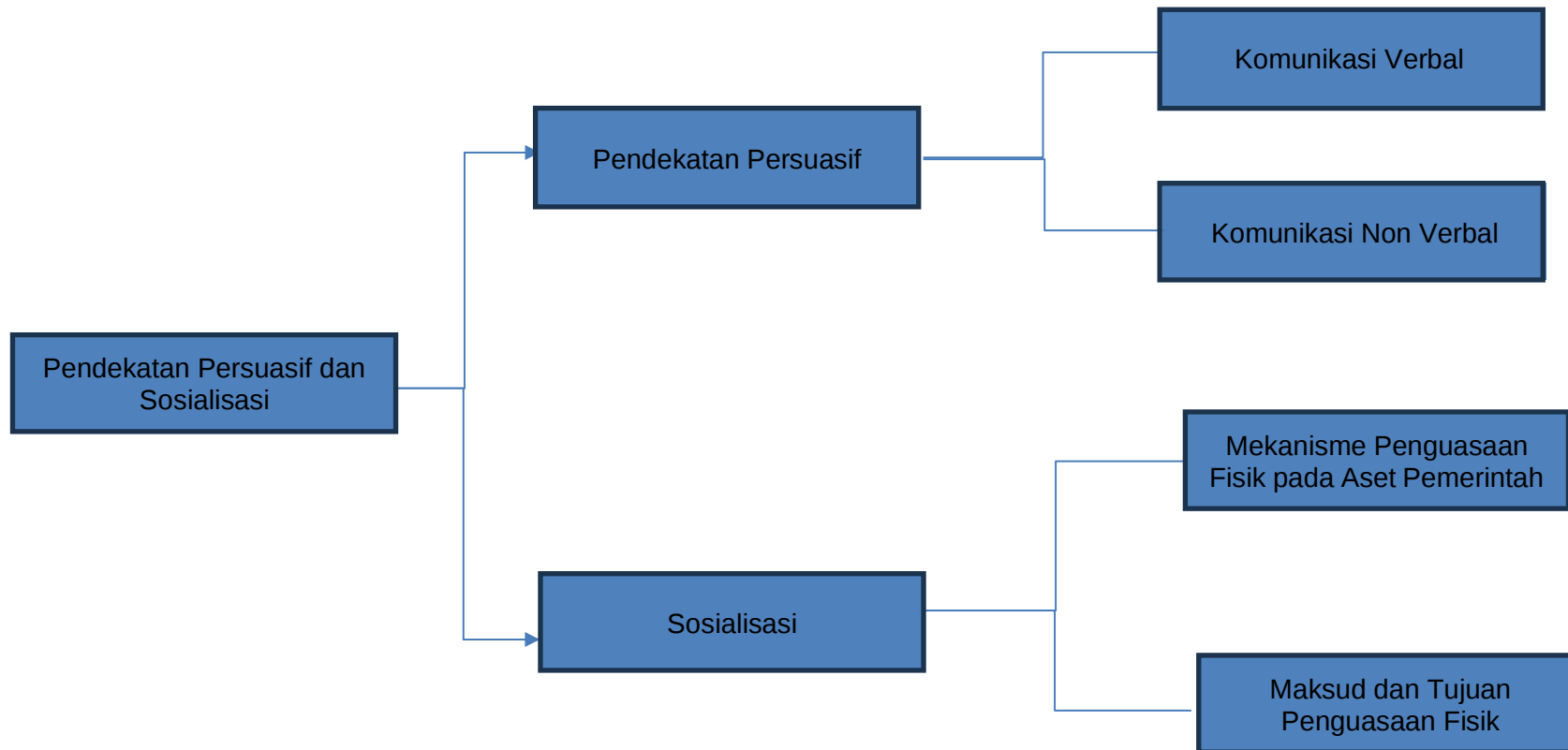
4. Melakukan pendekatan persuasif dan sosialisasi (Domain 4)

Domain 4 sudah mengarah dan mengerucut pada permasalahan yang dihadapi sesuai tujuan penelitian.

Adanya keterlibatan masyarakat yang telah menguasai secara fisik atas tanah pemerintah, diperlukan hadirnya pemerintah memberikan solusi terbaik atas hal tersebut. Pemerintah harus bijak dalam menyikapi fenomena tersebut sehingga akan meminimalkan konflik yang dapat timbul.

Domain ke 4 ini dapat dituangkan dalam analisa taksonomi sebagaimana dirincikan dalam gambar 4.4 berikut ini.

Gambar. 4.4

Analisa Taksonomi pada Domain 4

Dapat dilihat dalam gambar 4.4 diatas, bahwa salah satu tahapan pemerintah dalam melaksanakan kegiatan dalam hal ini program sertifikasi pada tanah pemerintah yang ada penguasaan fisik masyarakat adalah dengan cara pendekatan persuasif dan sosialisasi.

Pendekatan persuasif merupakan pendekatan dengan komunikasi khusus untuk mempengaruhi sikap, pendapat maupun perilaku seseorang baik secara verbal maupun non verbal.

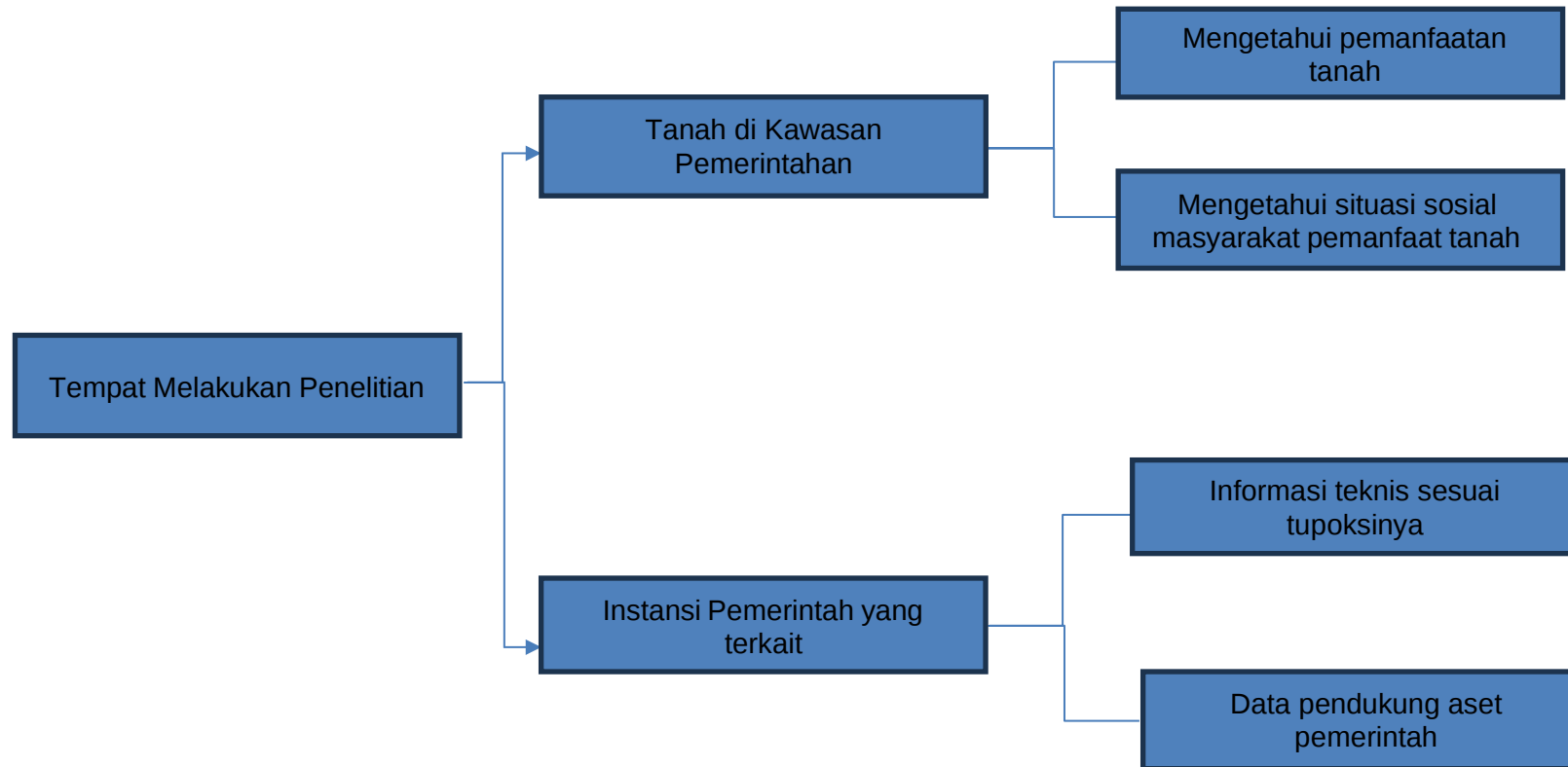
Sosialisasi merupakan bagian dari penyampaian informasi mengenai hal – hal yang telah ditetapkan khususnya mengenai pengaturan penguasaan dan pemanfaatan fisik masyarakat atas tanah milik pemerintah.

5. Tempat melakukan penelitian (Domain 5)

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana pengaruh penguasaan fisik masyarakat atas tanah aset pemerintah terhadap proses sertifikasi sehingga perlu dilakukan observasi lapangan untuk memastikan penelitian yang dilakukan adalah real dengan kondisi saat ini.

Salah satu faktor penentu yang berperan dalam observasi lapangan adalah tempat atau lokasi penelitian. Domain ke 5 ini dapat dituangkan dalam analisa taksonomi sebagaimana dirincikan dalam gambar 4.5 berikut ini.

Gambar. 4.5

Analisa Taksonomi pada Domain 5

Berdasarkan gambar diatas tempat untuk melakukan penelitian terdiri dari dua tempat yaitu :

1. Kawasan Pemerintahan

Kawasan pemerintahan merupakan tempat penelitian atau objek utama dalam mencari data dan informasi khusus pada masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan tanah pemerintah untuk kepentingan tertentu.

Tujuan peneliti melakukan observasi lapangan ke lokasi tersebut adalah :

- a. Mengetahui pemanfaatan tanah pemerintah oleh masyarakat
- b. Mengetahui status sosial pemanfaat tanah pemerintah dalam hal ini masyarakat.

2. Instansi Pemerintah yang terkait

Instansi pemerintah terkait yang dimaksud disini adalah instansi yang dalam tupoksinya menangani segala bentuk proses pemanfaatan, pengelolaan serta pengamanan aset tanah.

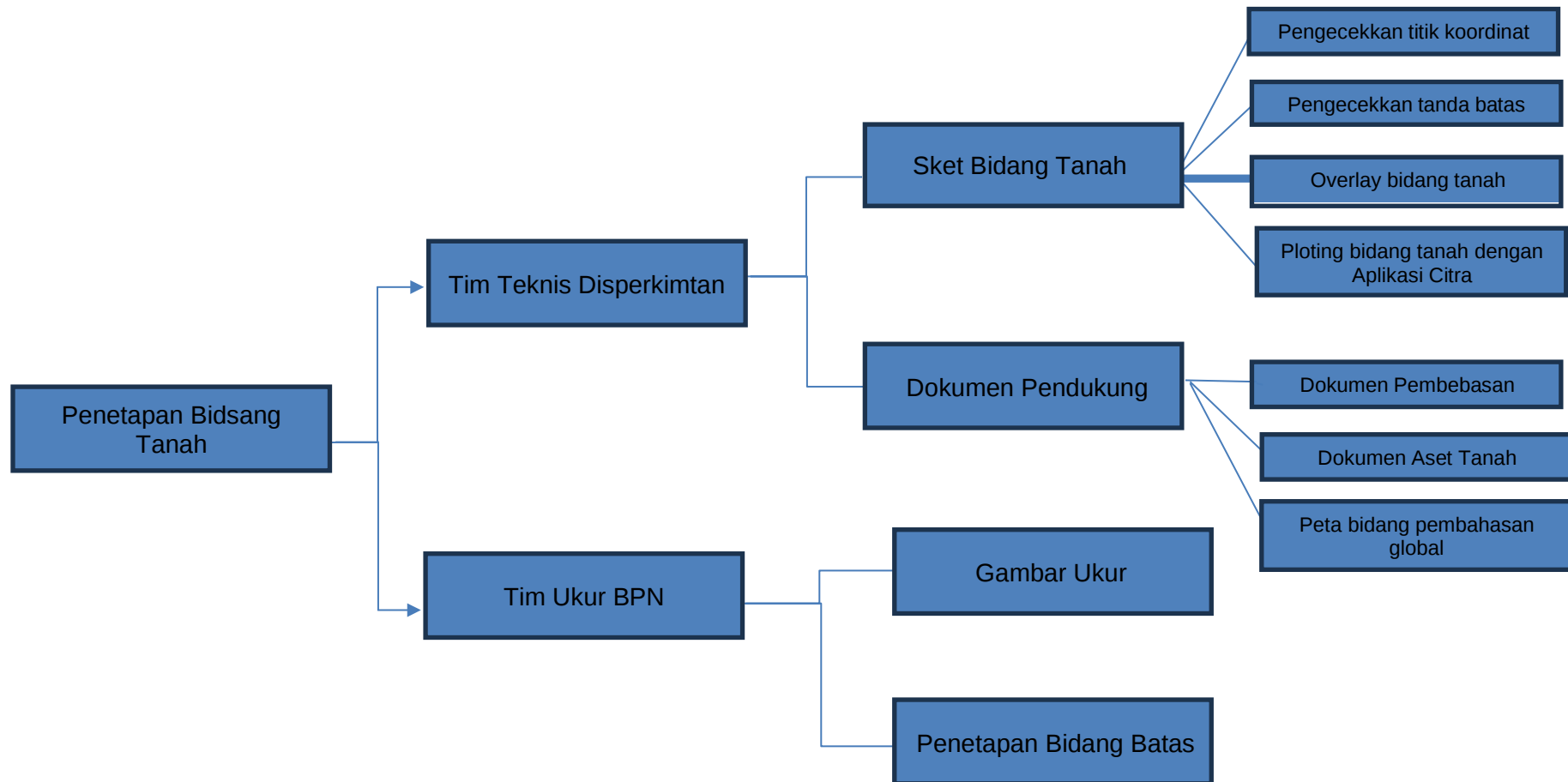
Instansi pemerintah yang dimaksud adalah Disperkimtan, BKAD, BPN, Kelurahan. Masing-masing instansi tersebut memiliki kewenangan dalam penelitian ini. Sebagai gambaran dasar situasi Kawasan Pemerintahan maka terdapat Sket Bidang Pembebasan Kawasan Pemerintahan yang tercantum dalam lampiran 1.

6. *Penetapan Bidang Tanah (Domain 6)*

Bidang tanah merupakan bidang yang dibentuk dengan dua dimensi

yang dilengkapi dengan titik koordinat berdasarkan batas tanah dilapangan. Merupakan hal yang harus ada dalam usulan sertifikat sehingga harus benar-benar dicek menggunakan data atau arsip yang dimiliki serta pengukuran dilapangan. Analisis taksonomi domain 6 adalah :

Gambar. 4.6

Analisa Taksonomi pada Domain 6

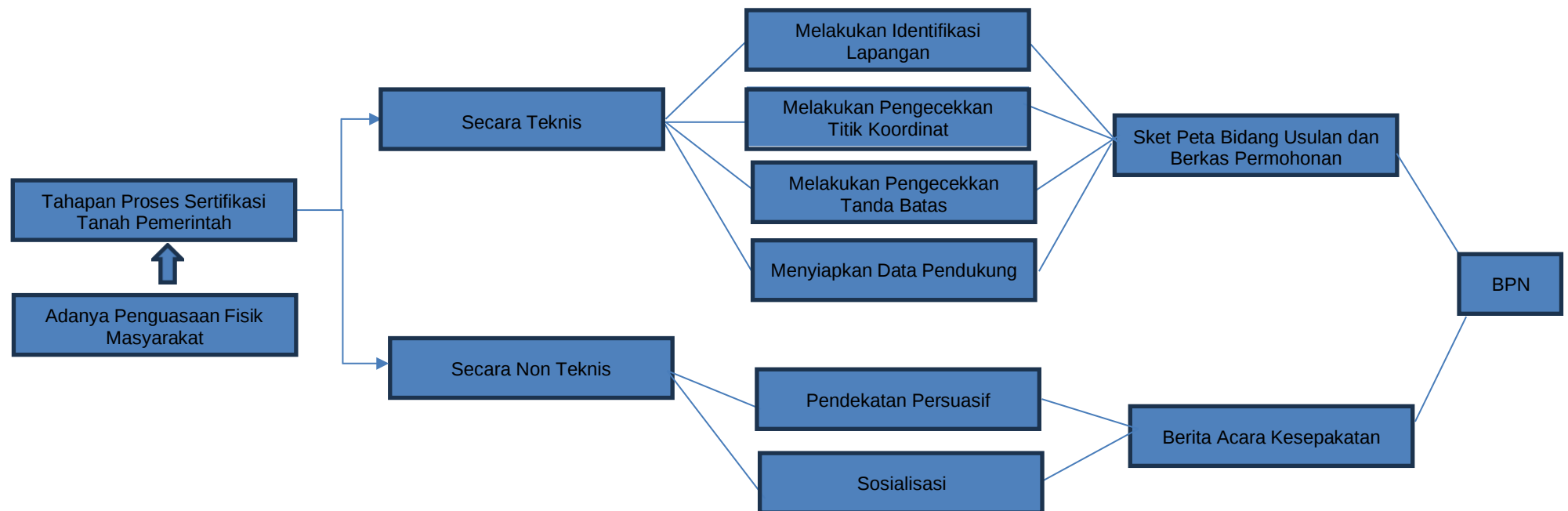
Berdasarkan gambar analisis taksonomi domain 5, salah satu syarat usulan sertifikat adalah adanya penetapan bidang tanah, dimana proses awalnya dikerjakan oleh tim teknis Disperkimtan sebagai instansi yang mampu dalam pengelolaan data lapangan serta inventarisasi dokumen pendukung pemerolehan tanah pemerintah, dalam pelaksanaan tugasnya beberapa yang dilakukan diantaranya adalah melakukan pengecekan titik koordinat, pengecekan patok tanda batas, selain untuk memastikan status bidang tanah terhadap bidang sekitar maka harus dilakukan overlay bidang tanah serta untuk memastikan situasi terbaru bidang tanah dengan keadaan sekitarnya maka dilakukan plotting bidang tanah dengan menggunakan aplikasi Citra.

Proses selanjutnya adalah dilakukan pengukuran oleh Tim Ukur BPN, kewenangan BPN melakukan proses pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah juga sebagai instansi yang menerbitkan sertifikat, dalam melaksanakan tugas pengukuran BPN menggunakan alat standar uji BPN yang akan diperoleh Gambar Ukur beserta penetapan bidang batas.

7. Upaya melaksanakan proses sertifikasi tanah pemerintah khususnya yang terdapat penguasaan fisik masyarakat (Domain 7)

Merupakan tahapan dalam melaksanakan proses sertifikasi tanah pemerintah khusus yang terdapat penguasaan fisik masyarakat. analisis taksonominya dapat dijelaskan pada gambar 4.7 berikut ini.

Gambar. 4.7

Analisa Taksonomi pada Domain 7

Berdasarkan gambar 4.7 terlihat bahwa dalam proses sertifikasi tanah pemerintah yang terdapat penguasaan fisik masyarakat, sesuai dengan observasi lapangan maka menjadi salah satu penghambat dalam proses tersebut, salah satu faktornya adalah dalam analisa peneliti perlu adanya tahapan non teknis yang harus dilakukan dengan beberapa pertimbangan antara lain adalah :

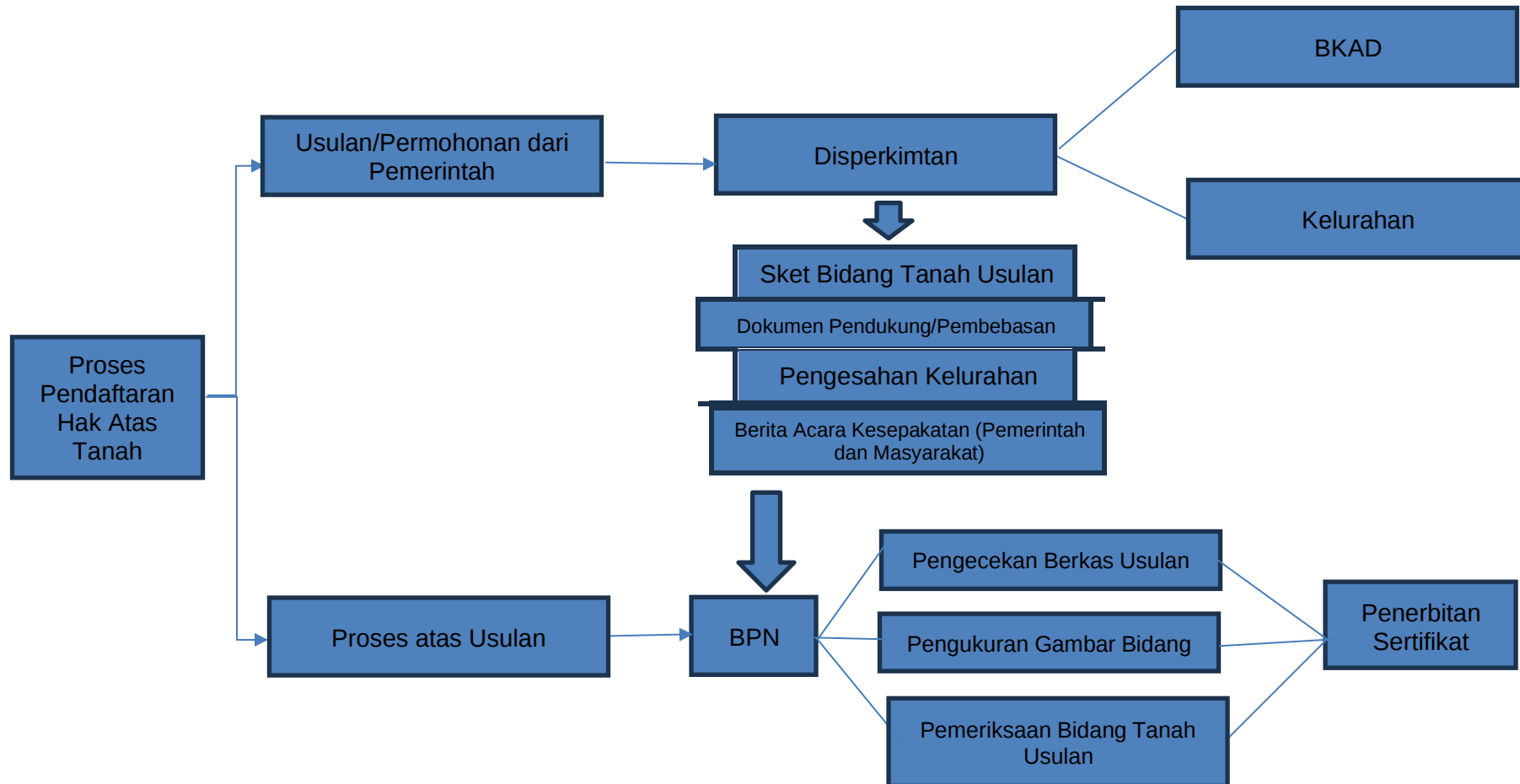
1. Pemerintah menghargai keberadaan masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan tanah pemerintah.
2. Merupakan bagian pendekatan humanis dengan tidak semena-mena melakukan kegiatan teknis di lapangan.
3. Merupakan langkah antisipatif dalam meredam konflik yang terjadi, meskipun secara kepemilikan pemerintah lebih berhak.
4. Sebagai acuan untuk kedepannya bagi tanah pemerintah yang belum digunakan untuk kepentingan pemerintah, maka ada aturan main yang perlu disepakati kedua belah pihak antara pemerintah dengan masyarakat jika akan memanfaatkan tanah pemerintah.

Pertimbangan peneliti mengapa tahap non teknis menjadi syarat utama karena secara normatif tahapan teknis dalam proses sertifikasoi sudah merupakan standar prosedur pemerintah.

8. Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah (Domain 8)

Dasar mekanisme pendaftaran hak atas tanah adalah Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021. Analisa taksonomi berikut ini :

Gambar. 4.8

Analisa Taksonomi pada Domain 8

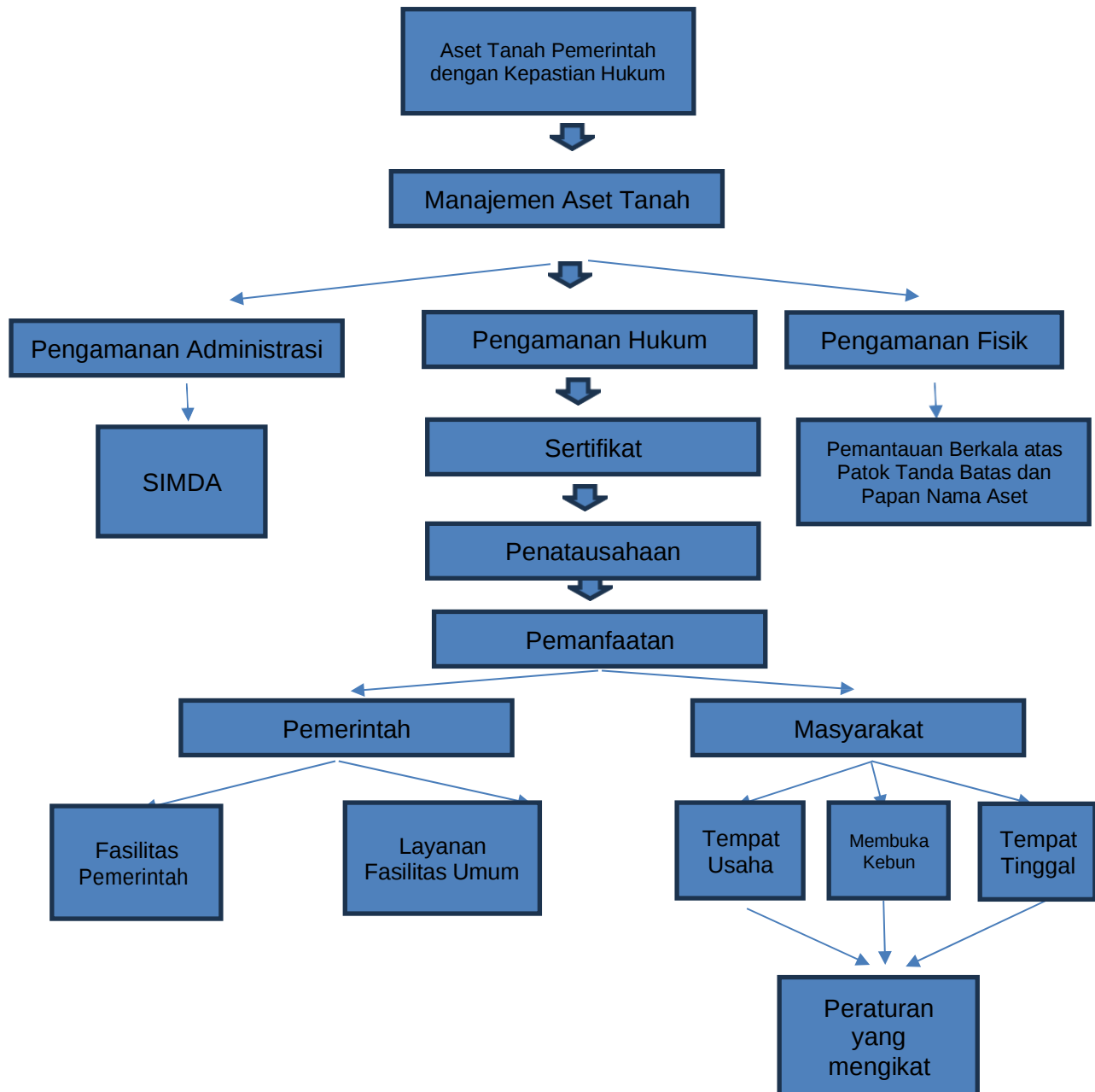
Berdasarkan gambar 4.8 analisis taksonomi untuk Domain 8, dapat dijelaskan bahwa Pendaftaran Hak Atas Tanah merupakan tahapan awal dalam proses sertifikat dari mulai usulan pemerintah yang ditujukan kepada BPN untuk memproses penerbitan sertifikat sesuai kewenangannya dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Ruamh Susun dan Pendaftaran Tanah.

Hak Atas Tanah adalah hak atas tanah yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang atastanah dan ruang bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan dan memanfaatkan serta memeliharanya. Sedangkan *Pendaftaran Tanah* adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan pengolahan pembukuan dan penyajian data fisik, yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah.

9. *Aset tanah pemerintah yang mempunyai kepastian hukum (Domain 9)*

Bahwa pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola aset tanah pemerintah, berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik daerah dijelaskan bahwa pemerintah mempunyai kewenangan dalam mengelola aset daerah yaitu kewenangan untu pengamanan administrasi, pengaman fisik dan pengamanan hukum. Sesuai dengan hal tersebut, maka peneliti mencoba merincikan Domain 9 melalui analisi taksonomi, sebagai berikut,

Gambar 4.9

Analisa Taksonomi pada Domain 9

*) SIMDA : Sistem Informasi Manajemen Aset Daerah

Berdasarkan uraian analisis taksonomi untuk Domain 9 maka peneliti mencoba menguraikan pemanfaatan aset tanah pemerintah, khususnya yang telah memiliki kepastian hukum dan merupakan bagian dari pengelolaan manajemen aset tanah yaitu melakukan pengamanan secara hukum. Hal ini didasarkan pada hasil observasi lapangan, wawancara yang dilakukan, pengumpulan data dan bukti dukung maka diperoleh analisa sebagai berikut :

1. Kewenangan pemerintah diantaranya adalah melakukan Pengamanan Hukum terhadap aset tanah yaitu dengan melakukan sertifikasi aset tanah pemerintah.
2. Saat ini banyak ditemukan tanah pemerintah yang masih belum dimanfaatkan pemerintah yaitu berupa tanah kosong.
3. Kawasan pemerintahan yang berada di Kelurahan Nipah-Nipah adalah kawasan strategis karena terdapat Fasilitas pemerintah seperti gedung Perkantoran, Layanan Fasilitas umum seperti RSUD, Sarana Pendidikan, Sarana Keagamaan, Sarana Olah raga dan Sarana Interaksi Sosial sehingga sangat berpotensi mengembangkan kawasan ekonomi masyarakat disekitarnya.
4. Perlu aturan yang mengikat bagi masyarakat yang memanfaatkan tanah pemerintah yang masih belum dimanfaatkan pemerintah yaitu berupa tanah kosong, dengan menetapkan Standar Prosedur Pemanfaatan Aset Tanah Pemerintah oleh Masyarakat.

3. Analisa Komponensial

Setelah dilakukan Analisa Domain dan Analisa Taksonomi maka Analisa Komponensial merupakan teknik analisis selanjutnya yang dilakukan dengan mencari ciri yang spesifik pada setiap struktur internal dengan cara mengkontraskan antar elemen .

Berdasarkan penjelasan diatas apabila dikaitkan dengan ke sembilan Analisa Domain yang telah dirincikan dengan Analisa Taksonomi maka selanjutnya dilakukan analisis dengan menggunakan Analisa Komponensial yaitu dengan mengelompokkan analisa yang memiliki elemen serumpun atau serupa kemudian menganalisa domain yang memiliki perbedaan yang kontras. Data ini dicari melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Dengan teknik pengumpulan data yang bersifat triangulasi sejumlah dimensi yang spesifik dan berbeda pada setiap elemen akan dapat ditemukan.

Pada tabel 4.4 berikut ini menjelaskan tentang domain dengan elemen yang serumpun.

Tabel 4.1

Domain dengan Elemen Serumpun

No	Nama Rumpun domain	Domain Serumpun	Keterangan
1.	<i>Mekanisme Sertifikasi</i>	1 ; 6 ; 7 ; 8	Domain 1 : Hak Atas Tanah atas Penguasaan Fisik Pemerintah
2.	<i>Lokus Penelitian</i>	2 ; 5	Domain 2 : Pelaku/Subjek Pelitian Domain 3 : Terhambatnya Proses Sertifikasi Tanah Pemerintah
3.	<i>Permasalahan-Penyelesaian</i>	3;4	Domain 4 : Pendekatan Persuasif dan Sosialisasi Domain 5 : Tempat melakukan Penelitian
4.	<i>Pengelolaan Aset</i>	9	Domain 6 : Penetapan Bidang Tanah Domain 7 : Upaya Sertifikasi Aset dengan Penguasaan Masy. Domain 8 : Pendaftaran Hak Atas Tanah Domain 9 : Aset Tanah Pemerintah dengan Kepastian Hukum

Sumber : Sugiyono 2022, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif

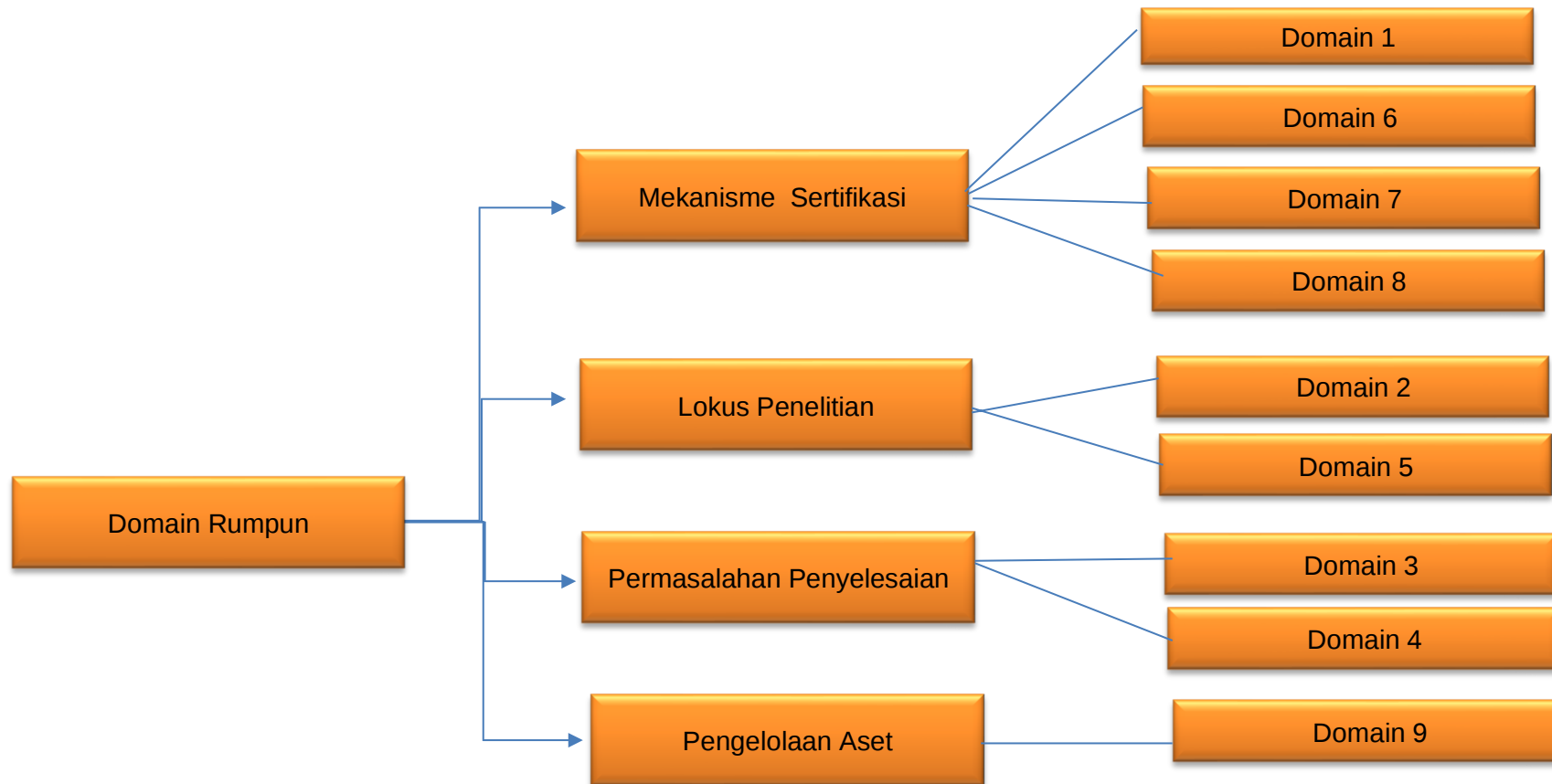
Berdasarkan tabel diatas, maka ditemukan rumpun domain yang memiliki perbedaan yang kontras yaitu sebagai berikut :

1. Mekanisme Sertifikasi
2. Lokus Penelitian
3. Permasalahan-Penyelesaian
4. Pengelolaan Aset

Dari rumpun domain tersebut telah dianalisa mengenai domain yang serupa untuk masing-masing rumpun, kemudian dicari perbedaan spesifik untuk setiap komponen. Pada Tabel 4.4 mtelah diterangkan mengenai perbedaan spesifik untuk setiap komponen pada masing-masing rumpun domain.

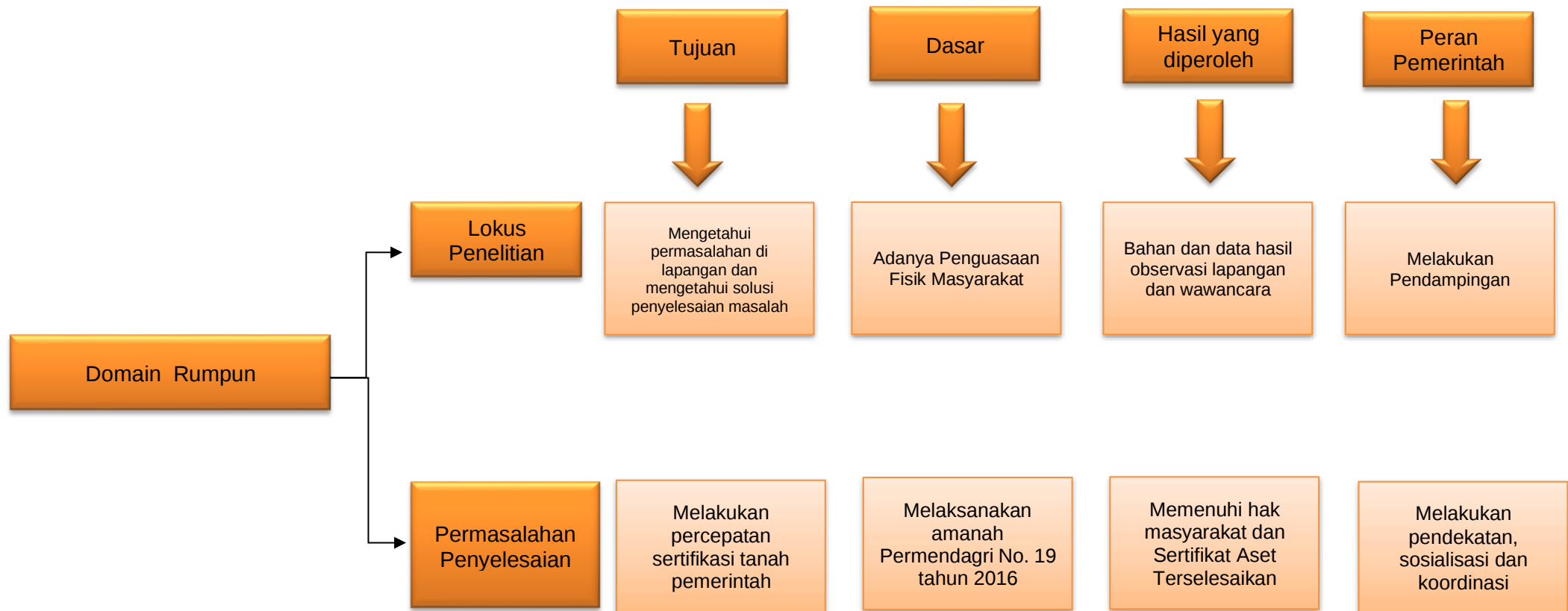
Gambar 4.10

**Pengelompokkan Domain yang Memiliki Rumpun Yang Sama
Perbedaan Spesifik dari Rumpun Domain untuk Setiap Komponen**



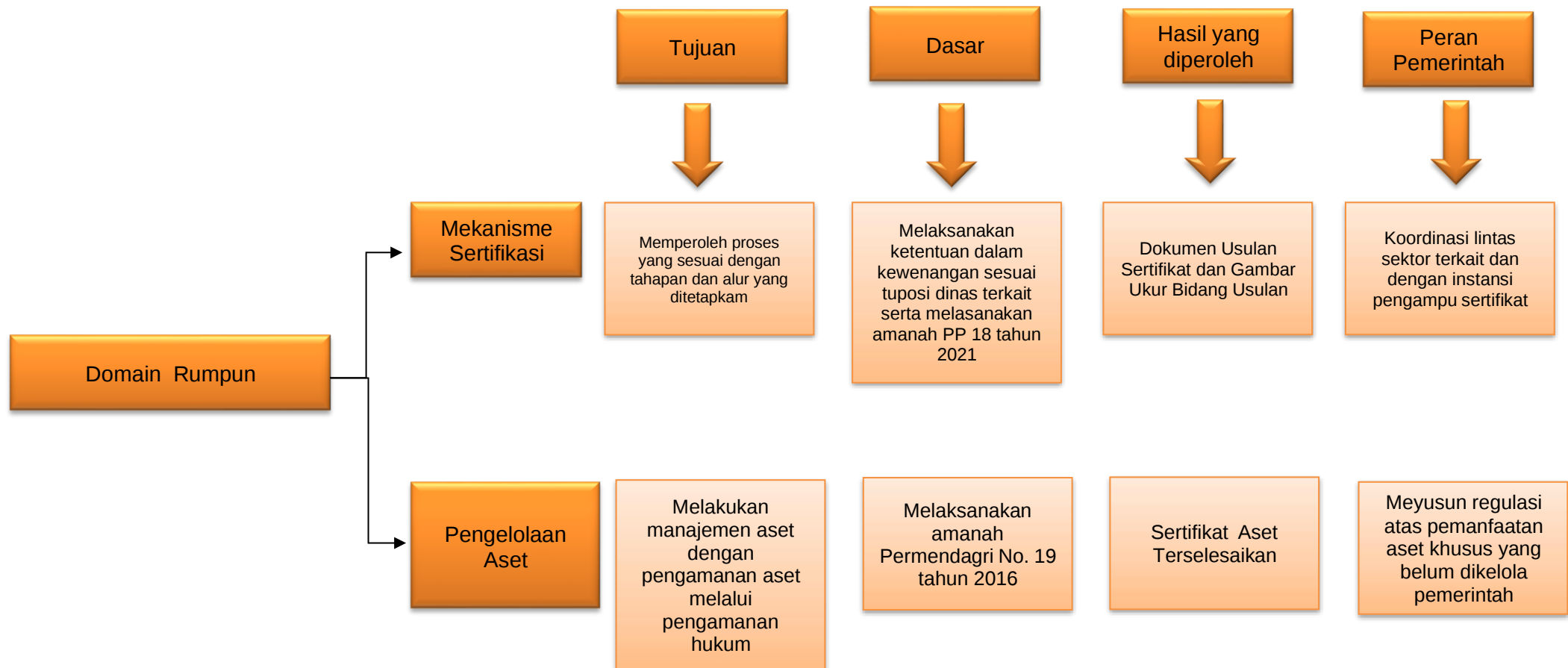
Gambar 4.11

Perbedaan Spesifik dari Rumpun Domain untuk Setiap Komponen (A)



Gambar 4.12

Perbedaan Spesifik dari Rumpun Domain untuk Setiap Komponen (B)



4. Analisa Tema Budaya

Merupakan analisis yang terakhir yang aktivitasnya adalah mencari benang merah yang mengintegrasikan lintas domain yang ada.

a. Tahap Rencana

Yaitu tahapan pemanfaatan tanah pemerintah yang diberikan kepada masyarakat *yang akan* menguasai secara fisik dengan pertimbangan tertentu aturan main yang mengikat, tidak merugikan kedua belah pihak serta adanya kesepakatan yang dipatuhi dalam pelaksanaannya. Dengan tujuan untuk meminimalkan konflik serta pemerintah tetap bisa membuat kebijakan tanpa merugikan masyarakat.

b. Tahap Pelaksanaan

Yaitu tahapan pemanfaatan tanah pemerintah yang diberikan kepada masyarakat *yang telah* menguasai secara fisik tanah pemerintah tersebut, dimana dalam proses sertifikasinya maka perlu melakukan pendekatan persuasif dan sosialisasi pemerintah sehingga masyarakat merasa pemerintah hadir dan menghargai keberadaan mereka termasuk apabila akan dilanjutkan dengan pembangunan fisik fasilitas pemerintah.

c. Penyajian Hasil Penelitian

Berdasarkan penjelasan sebelumnya mengenai Gambaran Penelitian dan Analisa Hasil Penelitian, maka apabila dikaitkan dengan

tujuan penelitian diperoleh hasil berupa Penyajian Hasil Penelitian sebagai berikut :

Tabel 4.2

Penyajian Hasil Penelitian

No.	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian (berdasarkan wawancara, observasi dan dokumentasi)	Keterangan
1.	Mengetahui faktor penyebab masyarakat menguasai tanah milik pemerintah.	• Adanya izin dari pemerintah berupa <i>Surat Perjanjian Sewa</i> pemanfaatan tanah pemerintah dengan merujuk pada Perda No. 4 tahun 2012 • Adanya retribusi (kewajiban masyarakat sebagai penyewa) yang terjangkau. • Merupakan tempat strategis untuk membuka usaha dan membuka kebun karena tanahnya subur. • Masyarakat memanfaatkan tanah pemerintah untuk tempat tinggal. • Penggantian dari masyarakat sebelumnya.	• Masih berlaku sampai saat ini. • Sewa tanah sebesar Rp. 5.000/m² • Berada di tengah fasilitas pemerintah seperti kompleks perkantoran, sarana olah raga, sarana pendidikan, sarana agama. • Status sosial yang kurang, diantaranya masyarakat belum memiliki tempat tinggal. • Masyarakat memanfaatkan tanah dari pelimpahan masyarakat sebelumnya.

2.	Mengetahui pengaruh proses sertifikasi tanah milik pemerintah dengan penguasaan fisik masyarakat terhadap tanah milik pemerintah.	• Kekhawatiran masyarakat apabila tanah pemerintah telah bersertifikat maka akan dilakukan penggusuran. • Menyulitkan proses pengecekan dan pengukuran lapangan. • Reaksi penolakan dari masyarakat karena ketidaktauan masyarakat. • Kurangnya pemahaman masyarakat bahwa setelah bersertifikat maka masyarakat tidak diizinkan lagi untuk memanfaatkan tanah pemerintah.	• Dapat memicu konflik sosial. • Bidang ukur tanah tidak sesuai dengan eksisting fisik masyarakat. • Potensi terjadi konflik sosial. • Argumen masyarakat dengan sertifikat akan ditindaklanjuti dengan pembangunan.
3.	Menganalisa penyebab terhambatnya sertifikasi tanah pemerintah	• Kurangnya koordinasi antara pemerintah yang menangani pemanfaatan aset dan memproses proses sertifikasi tanah. • Kesulitan menelusuri dokumen kepemilikan. • Sengketa Tanah Pemerintah dengan Pihak Lain/Ketiga	• BPKAD kurang berkoordinasi dengan Disperkimtan. • Adanya pergantian SOTK Pemerintah dan pengampu kegiatan sesuai dengan tupoksi dan kewenangan • Minimnya data dan informasi yang dimiliki pemerintah memicu adanya sengketa tanah.

		• Adanya penguasaan fisik masyarakat	• Kurangnya pemahaman masyarakat dan sosialisasi pemerintah.
4.	Mengetahui Upaya yang dilakukan pemerintah dalam pengelolaan aset khususnya percepatan sertifikasi tanah pemerintah.	• Adanya masyarakat yang telah memanfaatkan lahan pemerintah • Adanya masyarakat yang akan memanfaatkan lahan pemerintah	• Diperlukan peran pemerintah dalam mengatur mekanisme pemanfaatan tanah pemerintah baik bagi masyarakat yang akan maupun yang telah memanfaatkan.

* SOTK kepanjangan Susunan Organisasi Tata Kerja

B. PEMBAHASAN

a. Faktor yang mempengaruhi penelitian

Berdasarkan penelitian yang menggunakan metode kualitatif dimana peneliti melakukan observasi lapangan, wawancara dengan narasumber atau informan, juga pengumpulan data dan dokumentasi, maka setelah dilakukan analisa hasil penelitian yang menurut *Spradley* terdapat tiga komponen dalam melakukan penelitian yaitu *tempat, pelaku dan aktivitas*. Berdasarkan hasil observasi lapangan maka ketiga komponen tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Tempat

Merupakan objek penelitian yang berada di Kelurahan Nipah-Nipah Kecamatan Penajam juga merupakan Kawasan Pemerintahan.

Terdapat dua kluster objek penelitian dua kluster adalah :

a. Objek pada Kluster Penguasaan Fisik Masyarakat di Kawasan Pemerintahan

- (i) Tempat atau lokasi yang dimanfaatkan untuk kegiatan usaha.
- (ii) Tempat atau lokasi yang dimanfaatkan untuk kegiatan berkebun.
- (iii) Tempat atau lokasi yang dimanfaatkan untuk tempat tinggal

b. Objek pada Kluster Instansi Pemerintah

- (i) Kantor Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan (Disperkimtan).
- (ii) Kantor Badan Aset dan Keuangan Daerah (BKAD).
- (iii) Kantor Badan Pertanahan Nasional Agraria Tata Ruang (BPN-ATR).
- (iv) Kantor Kelurahan Nipah-Nipah.

Adapun pertimbangan yang mendasari pemilihan tempat sebagai objek dengan dibedakan menjadi dua kluster tersebut adalah :

a. Objek pada Kluster Penguasaan Fisik Masyarakat di Kawasan Pemerintahan, bahwa pemanfaatan tanah pemerintah di

Kawasan Pemerintahan oleh masyarakat yang mendominasi adalah dimanfaatkan untuk kegiatan usaha, berkebun dan tempat tinggal.

- b. Objek pada Kluster Instansi Pemerintah, Instansi pemerintah yang dimaksud merupakan instansi yang dalam tupoksi dan kewenangannya berhubungan langsung dengan pengelolaan aset daerah.

2. Pelaku

Merupakan subjek penelitian yang terdiri dari masyarakat yang memiliki penguasaan fisik serta pemanfaatan tanah pemerintah untuk kepentingan tertentu dan pegawai yang bertugas pada instansi yang telah dijelaskan pada bahasan sebelumnya.

Terdapat dua kluster pelaku sebagai informan adalah :

- a. Subjek pada Kluster Penguasaan Fisik Masyarakat di Kawasan Pemerintahan, terdiri dari :
 - (i) Masyarakat yang memanfaatkan tanah untuk kegiatan usaha
 - (ii) Masyarakat yang memanfaatkan tanahnya untuk kegiatan berkebun
 - (iii) Masyarakat yang memanfaatkan tanahnya untuk tempat tinggal

Berdasarkan hasil wawancara maka narasumber yang berasal dari kluster Penguasaan Fisik Masyarakat di Kawasan Pemerintahan dapat disajikan dalam tabel 4.6 berikut ini.

Tabel 4.3

**Daftar Nara Sumber Kluster Penguasaan Fisik pada
Kawasan Pemerintahan**

No.	Masyarakat sebagai Subjek Penelitian	Penguasaan dan pemanfaatan fisik	Keterangan
1.	Ibu Nurlina	Usaha Toko ATK dan tempat tinggal	Kawasan Pemerintahan
2.	Ibu Yunanti Ani	Usaha Warung Nasi Uduk Uti dan tempat tinggal	
3.	Ibu Jusliani/Bp. Sudirman	Usaha Warung Makan dan tempat tinggal	
4.	Ibu Fatmawati/Bp. Agus	Usaha Kebun dan tempat tinggal	
5.	Ibu Siti Johar	Usaha Kebun dan tempat tinggal	
6.	Ibu Mubandiyah	Usaha Kantin dan tempat tinggal	

Sumber : Hasil Observasi dan Wawancara Lapangan

b. Subjek pada Kluster Intansi Pemerintah, terdiri dari :

- (i) Pegawai Kantor Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan (Disperkimtan)
- (ii) Pegawai Kantor Badan Aset dan Keuangan Daerah (BKAD)
- (iii) Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Agraria Tata Ruang (BPN-ATR)

(iv) Pegawai Kantor Kelurahan Nipah-Nipah

Adapun pegawai yang dijadikan informan karena memiliki tupoksi yang langsung berkaitan dengan pengelolaan aset tanah milik pemerintah.

Tabel 4.4

Kewenangan Instansi Pemerintah dan Pegawai sebagai Nara Sumber pada Penelitian

No.	Instansi Pemerintah	Kewenangan dalam Pengelolaan Aset Tanah	Pegawai Instansi
1.	Disperkimtan	Mengelola data dan menginventarisasi dokumen pendukung pemerolehan tanah milik pemerintah melakukan pengecekan lapangan terkait data koordinat dan batas tanah.	Kabid Pertanahan, Tenaga Ahli Pertanahan, Pengelola Survey dan pengukuran, Tim Pemetaan, Admin Pertanahan
2.	BKAD	Mengelola aset pemerintah termasuk aset tanah serta melakukan pengamanan fisik, administrasi dan hukum	Kasubbid Pengawasan dan Pengenlaian Aset, Admin Aset daerah
3.	BPN-ATR	melakukan proses pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah dari pemerintah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah; sehingga	Kasi Survey dan Pemetaan, Fungsional BPN

		secara umum kantor BPN adalah sebagai lokasi atau tempat melakukan proses penerbitan sertifikat	
4.	Kelurahan Nipah-Nipah	Memiliki data base asal usul tanah, menetapkan wilayah dan batas tanah	Kasi Pemerintahan

Sumber : Hasil Observasi dan Wawancara Lapangan

3. Aktivitas

Merupakan rangkaian kegiatan yang berhubungan dengan penelitian yang juga menjadi lokus dan pembahasan lebih lanjut dengan berdasarkan obeservasi lapangan, wawancara, pengumpulan data dan dokumentasi pendukung.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya bahwa aktivitas berasal dari dua sumber, yaitu :

- (i) Sumber Masyarakat adalah yang melakukan aktivitas Pemanfaatan Aset Tanah Pemerintah untuk kepentingan tertentu.
- (ii) Sumber Instansi Pemerintah adalah Aktivitas berupa melakukan proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah

Masing-masing aktivitas memiliki dampak dan saling berkaitan, antara lain adalah :

- a. Terhadap aktivitas pemanfaatan aset tanah pemerintah/penguasaan fisik untuk kepentingan tertentu oleh masyarak berdampak pada terhambatnya proses legalitas tanah (sertifikasi) pada kawasan

tersebut.

- b. Terhadap aktivitas instansi pemerintah dalam proses usulan legalitas tanah (sertifikasi) pada kawasan tersebut, adalah :

Sebelum melakukan pembahasan analisa hasil penelitian berdasarkan *Model Spradley* (1980) untuk metode Penelitian Kualitatif, maka peneliti akan membahas hasil wawancara terhadap beberapa nara sumber yang telah disampaikan pada uraian terdahulu.

Adapun hasil wawancara penelitian yang dilakukan terhadap dua kluster adalah sebagai berikut :

- a. ***Kluster Penguasaan Fisik Tanah Pemerintah oleh Masyarakat di Kawasan Pemerintahan.***

1. Latar Belakang Penguasaan Fisik

Beberapa alasan masyarakat dapat disampaikan melalui wawancara adalah :

- Adanya izin dari pemerintah untuk memanfaatkan tanah pemerintah untuk kepentingan pribadi
- Retribusi yang dikenakan masih cukup terjangkau
- Merupakan tempat strategis dalam mengembangkan usaha untuk meningkatkan kesejahteraan.
- Memiliki status sosial yang terbatas dimana sebagian diantara mereka tidak memiliki tempat tinggal.

- Menggantikan posisi masyarakat yang telah memanfaatkan sebelumnya.

Adapun Dokumentasi Pelaksanaan wawancara dengan Masyarakat sebagai Nara Sumber disajikan dalam lampiran. 2.

- 1. Daftar pertanyaan terhadap enam orang nara sumber** disajikan dalam tabel 4.8 dan Tabel 4.9 sebagai berikut :

Tabel 4.5

Daftar Pertanyaan untuk Nara Sumber Masyarakat yang memiliki Penguasaan Fisik pada Tanah Pemerintah (A)

No.	Nara Sumber	Daftar Pertanyaan				
		Tahun Penguasaan	Peruntukkan Penguasaan	Status Tanah yang Dikuasai	Permasalahan selama Penguasaan	Bukti Alasan Berkegiatan (usaha)
1	Bu Nurlina	2022	Toko ATK, Usaha Ayam Potong, Tempat Tinggal	Tanah milik Pemerintah dengan sistem sewa	Tidak ada	Bayar Retribusi Rp. 400.000/bulan
2	Bu Yunanti A.	2021	Warung Nasi Uduk Uti dan Tempat Tinggal	Tanah milik Pemerintah dengan sistem sewa	Tidak ada	Bayar Retribusi Rp. 490.000/bulan
3	Bu Jusliani	2023	Usaha Warung makan dan Tempat Tinggal	Tanah milik Pemerintah dengan sistem sewa	Tidak ada	Bayar Retribusi Rp. 350.000/bulan
4	Bu Fatmawati	2022	Berkebun dan Tempat Tinggal	Tanah milik Pemerintah dengan memanfaatkan tanah kosong	Tidak ada	Tidak ada, hanya memanfaatkan tanah pemerintah
5	Bu Siti Johar	2010	Berkebun dan Tempat Tinggal	Tanah milik Pemerintah dengan memanfaatkan tanah kosong	Khawatir karena ada rencana mau dibangun Kantor Damkar	Tidak ada, hanya memanfaatkan tanah pemerintah

6	Bu Mubandiyah	2007	Usaha Kantin dan Tempat Tinggal	Tanah milik Pemerintah dengan sistem sewa	Tidak ada	Bayar Retribusi Rp. 550.000/bulan
----------	----------------------	-------------	---------------------------------	---	-----------	-----------------------------------

Sumber : Hasil Observasi dan Wawancara Lapangan

Tabel 4.6

Daftar Pertanyaan untuk Narasumber Masyarakat yang memiliki Penguasaan Fisik pada Tanah Pemerintah (B)

No.	Nara Sumber	Daftar Pertanyaan					
		Bukti Alasan Berkegiatan	Arsip Bukti Alasan Berkegiatan	Sikap Masyarakat terhadap tanah yang dikuasai	Harapan Masyarakat jika ada Kegiatan Pemerintah	Peran Pemerintah terhadap Masyarakat atas Pemanfaatan Aset	Sosialisasi/Pemberitahuan Pemerintah kepada Masyarakat
1	Bu Nurlina	Surat Perjanjian Sewa dari Pemerintah	Tidak ada, karena hanya menggantikan	Tidak Berhak atas tanah ini, ikut pemerintah	Ada pemberitahuan dan kompensasi	Ada perhatian untuk masyarakat	Tidak Ada
2	Bu Yunanti A.	Surat Perjanjian Sewa dari Pemerintah	Ada, disimpan oleh anaknya	Siap mengikuti aturan pemerintah	Pemberitahuan minimal 6 bulan sebelum dan lokasi pengganti	Paham kondisi masyarakat dan strategis idenya	Tidak Ada
3	Bu Jusliani	Surat Perjanjian Sewa dari Pemerintah	Ada, arsip belum ktemu	Saya serahkan kepada pemerintah	Ada pemberitahuan jauh sebelumnya	Lebih bijaksana	Ada hanya sebatas boleh memanfaatkan

4	Bu Fatmawati	Tidak ada hanya memanfaatkan	Tidak Ada	Bersedia ikut aturan	Ada pemberitahuan jauh sebelumnya	Seharusnya ada pengecekan lapangan dan buat surat izin	Ada hanya sebatas boleh memanfaatkan asal tidak jangka panjang
5	Bu Siti Johar	Tidak ada hanya memanfaatkan	Tidak Ada	Menyerahkan keputusan pemerintah	Pemberitahuan minimal 6 bulan sebelum	Membiarkan kami memanfaatkan tanahnya	Tidak Ada
6	Bu Mubandiyah	Surat Perjanjian Sewa dari Pemerintah	Ada	Ikut Aturan Pemerintah	Pemberitahuan minimal 3 bulan sebelum	Perhatian karena mengizinkan masyarakat untuk berusaha	Ada hanya sebatas boleh memanfaatkan

Sumber : Hasil Observasi dan Wawancara Lapangan

Keterangan :

1. Wawancara dilaksanakan pada lokasi dimana nara sumber memanfaatkan tanah pemerintah.
2. Sikap Nara sumber kooperatif dalam menjawab pertanyaan dan berdasarkan apa yang mereka alami.
3. Nara sumber tidak mengetahui status tanah pemerintah.
4. Apabila ada kegiatan pemerintah seperti pengukuran dan pengecekan lokasi harus seizin masyarakat karena khawatir akan dilakukan penggusuran atau pemindahan paksa.
5. Masyarakat beranggapan bahwa dengan pengukuran dan pengecekan tanah oleh pemerintah maka akan dilaksanakan pembangunan, hal ini yang membuat masyarakat kurang setuju karena tidak ada informasisebelumnya sehingga masyarakat harus ada persiapan.

2. Pokok-pokok Hasil Wawancara

Berdasarkan rekapitulasi hasil wawancara terhadap enam nara sumber dari masyarakat yang mempunyai penguasaan fisik adalah sebagai berikut:

- a. Memanfaatkan tanah pemerintah dalam kurun waktu lebih dari satu tahun.
- b. Memanfaatkan tanah pemerintah sebagai sumber mata pencaharian pokok.
- c. Memahami bahwa tanah yang dikuasai adalah milik pemerintah.
- d. Masyarakat menyerahkan sepenuhnya tentang keputusan pemerintah dengan harapan keputusannya adalah secara bijak dengan mempertimbangkan keberadaannya.
- e. Pemerintah menetapkan Sistem Sewa Tanah melalui Surat Perjanjian Sewa Tanah. Sistem sewa tanah hanya diberlakukan bagi masyarakat yang membuka usaha selain berkebun/membuka ladang.

2. *Kluster Instansi Pemerintah*

1. Latar Belakang Kluster Pemerintah sebagai Nara sumber.

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya kluster instansi pemerintah baik dalam subjek (pelaku yang di wawancara) maupun objek (tempat atau lokasi wawancara) merupakan kelompok tersendiri dengan pertimbangan sebagai berikut :

- (i) Merupakan nara sumber dari instansi pemerintah yang berkaitan dengan penelitian.

- (ii) Mempunyai kewenangan sebagai regulator atas berjalannya sistem pemerintahan atas penelitian yang dilaksanakan.
- (iii) Bertanggungjawab atas kebijakan yang diambil dan diputuskan terkait dengan keberadaan masyarakat.
- (iv) Merupakan instansi yang berkompeten dalam pelaksanaan sertifikasi aset tanah pemerintah.

Adapun Dokumentasi Pelaksanaan wawancara dengan Pegawai Instansi Pemerintah sebagai Nara Sumber disajikan dalam lampiran 3.

2. Daftar pertanyaan terhadap Nara sumber

Disajikan dalam tabel 4.10 dan Tabel 4.11 sebagai berikut :

Tabel 4.7

Daftar Pertanyaan untuk Nara Sumber Pegawai Instansi Pemerintah (A)

No.	Nara Sumber Pegawai	Daftar Pertanyaan					
		Jabatan	Lama Bertugas	Tugas (Tupoksi)	Kendala yang dihadapi	Upaya yang Dilakukan	Manfaat dari Tupoksi yang dilaksanakan
1	Disperkimtan	Kabid Pertanahan	1,5 tahun	Melaksanakan Koordinasi dalam Identifikasi Aset Tanah Pemerintah	Penelusuran Histori Kepemilikan, Sengketa Tanah dengan Pihak Ketiga	Berkoordinasi dengan pihak terkait, Penyelesaian sengketa melalui tinjauan lapangan dan Rapat	Memudahkan Proses Identifikasi, memperoleh Data konkrit di lapangan
		Tenaga Ahli Pertanahan	2 tahun	Pendampingan dalam Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan	Sengketa Tanah	Penyelesaian Sengketa dengan pihak terkait	Memudahkan dalam berkoordinasi
		Pengolah Data Survey	3 tahun	Identifikasi dan Inventarisasi Aset Tanah Pemerintah	Sengketa Tanah pihak ketiga baik berupa klaim batas maupun legalitas	Menelusuri dokumen pendukung serta pengecekan lapangan	Mendapatkan data yang valid dan dapat dipertanggung jawabkan

		Tim Pemetaan	5 tahun	Pengukuran dan Pengecekan Data Lapangan	Sengketa Batas dan Penguasaan sepihak	Melaksanakan arahan dengan pengukuran ulang ke lapangan	Data Sket Bidang sesuai dengan data lapangan dan dokumen
		Admin Pertanahan	4 tahun	Mengarsipkan Dokumen dan Proses Sertifikasi	Sulitnya melacak Penelusuran Dokumen Pembebasan	Koordinasi dengan pihak yang sebelumnya menangani	Diperoleh data yang lengkap dan runut dasar usulan
2	BKAD	Kasubid wasdal Aset Daerah	3 tahun	Melaksanakan Wasdal Aset daerah, Pengamanan dan Penyimpanan Bukti Kepemilikan	Kurangnya Bukti Kepemilikan Aset tanah pemerintah dan bukti yang ada belum terinventarisir dengan baik	Mengembangkan Sistem Informasi dan Manajemen Aset Daerah, Melakukan Rekon aset secara rutin	Data Aset dapat terdokumentasikan dengan baik
		Tim teknis/Admin Aset daerah	2 tahun	Mengarsipkan Data aset daerah	Kurangnya data bukti kepemilikan dan masih banyak klaim aset tanah oleh masyarakat	Melaksanakan Rekon Aset dengan Pemegang Barang secara berkala	Bukti kepemilikan dan Status Aset terdokumentasikan
3	BPN-ATR	Kasi Survey dan Pemetaan	7 tahun	Koordinasi pelaksanaan pengukuran pemetaan dasar, kadasteral serta tematik	Proses pengadaan atau pemerolehan tanah tidak sesuai dengan aturan, dilapangan ditemukan tanda batas yang tidak jelas dan patok yang hilang	Melaksanakan koordinasi fengan pemerintah	Memberikan dukungan penuh atas percepatan sertifikasi aset tanah pemerintah

		Fungsional BPN	4 tahun	Pengecekan administrasi serta kelengkapan usulan dan membantu proses pengukuran bidang	Tidak lengkapnya berkas yang diberikan dari pemerintah seperti Dokumen Pembebasan Tanah yang tidak lengkap serta alas hak yang tidak jelas	Mengakomodir usulan Sertifikat tanah pemerintah melalui Program PTSL	Lebih efisien dari segi waktu dan tenaga dalam proses sertifikasi
4	Kelurahan Nipah-Nipah	Kasi Pemerintahan	1 tahun	Mengelola Pertanahan dan Sumber daya Alam	Adanya Klaim atau Sengketa Tanah	Melakukan mediasi, pengecekan lapangan dan data pendukung	Menertibkan sistem pertanahan di kelurahan

Sumber : Hasil Observasi dan Wawancara Lapangan

Tabel 4.8

Daftar Pertanyaan untuk Nara Sumber Pegawai Instansi Pemerintah (B)

No.	Nara Sumber Pegawai	Daftar Pertanyaan					
		Jabatan	Output Tugas yang dikerjakan	Jenis Koordinasi yang Dilaksanakan	Kebijakan yang Diterapkan	Kewenangan Proses Sertifikasi	Komitmen Pemerintah
1	Disperkimtan	Kabid Pertanahan	Surat Permohonan Usulan seta Pernyataan tidak sengketa	Melakukan koordinasi dg pemerintah terkait dan masyarakat atas kebijakan pemerintah	Adanya kebijakan pembangunan fisik menjadi prioritas sertifikat, secara bertahap akan dilakukan proses sertifikasi	Menyiapkan sket Peta Usulan dan telah dipastikan bahwa patok batas telah sesuai,	Percepatan Sertifikat Pemerintah
		Tenaga Ahli Pertanahan	Pendampingan identifikasi dan penyelesaian sengketa	Koordinasi dengan BPN, APH dan pihak terkait untuk membantu upaya penyelesaian	Mengkoordinir dalam inventarisasi data administrasi dan lapangan	Melakukan pendampingan proses sertifikasi	Percepatan Sertifikat Pemerintah
		Pengolah Data Survey	, Alas Hak, Dokumen Pembebasan , Surat	Koordinasi tentang Pernyataan Aset daerah	Melaksanakan arahan pimpinan	Menyiapkan Sket Peta Bidang, Formulir Pendaftaran	Mengecek data pendukung percepatan

			Pernyataan Aset				
		Tim Pemetaan	Menyajikan data untuk sket peta bidang	Koordinasi dengan Tim Aset terkait pendampingan pengecekan di lapangan	Melaksanakan arahan pimpinan	Titik Koordinat dan Patok tanda Batas	Melengkapui kekurangan di lapangan
		Admin Pertanahan	Menyediakan Dokumen Pembebasan	Koordinasi dengan tim internal	Melaksanakan arahan pimpinan	Dokumen Pembebasan	Melengkapi kekurangan administrasi
2	BKAD	Kasubid wasdal Aset Daerah	Pengecekan data yuridis dan fisik objek tanah, Surat Pernyataan Aset daerah, Membentuk Tim Terpadu	Melakukan koordinasi dg pemerintah terkait dan masyarakat atas kebijakan pemerintah	Penertiban Aset terhadap Penguasaan Fisik Masyarakat	Mengecek kepastian data aset serta menerbitkan pernyataan aset daerah	Memberikan kesempatan untuk Sewa Tanah kepada masyarakat melakukan usaha di atas tanah pemerintah
		Tim teknis/Admin Aset daerah	Surat pernyataan aset daerah	Pengecekan Data aset, alas hak serta pemanfaatan masyarakat	Penertiban Aset terhadap Penguasaan Fisik Masyarakat	Menyiapkan alas hak tanah, Surat pernyataan Aset daerah	Membantu menyiapkan data aset yang diperlukan
3	BPN-ATR	Kasi Survey dan Pemetaan	Peta Bidang Tanah yang diusulkan	Melakukan Koordinasi melalui mekanisme yang ditetapkan	Pengukuran bidang tanah yang sesuai dengan data supaya dapat dipepertanggung jawab	Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan, pembuatan Peta Bidang, menandatangani peta bidang tanah pada surat ukur	Membantu proses percepatan sertifikasi Pemerintah

		Fungsional BPN	BA Hasil Pemeriksaan Lapanagn, Risalah Pengolahan Data dan Panitia A Pemeriksaan	Kelengkapan Dokumen, Akas Hak serta Bukti Penguasaan Fisik, jika diperlukan Surat Pernyataan tidak sengketa	Pengusulan Sertifikat melalui program PTSL	Pemeriksaan dokumen usulan, pengukuran, pemeriksaan, pendaftaran BPHTB, penerbitan Sertifikat	Prioritas penyelesaian Sertifikat Pemerintah
4	Kelurahan Nipah-Nipah	Kasi Pemerintahan	Memeriksa berkas dan memberi paraf	Koordinasi pengamanan fisik di lapangan	Melakukan pengarsirann tanah apabila ada perubahan kepemilikan dan diregister	Menjaga aset tanah pemerintah	Membantu pemerintah dalam percepatan

Sumber : Hasil Observasi dan Wawancara Lapangan

Keterangan :

- A. Wawancara dilaksanakan pada kantor dimana Nara Sumber bertugas di Instansi Pemerintah.
- B. Nara sumber kooperatif dalam menjawab pertanyaan dan berdasarkan tupoksinya.
- C. Pengalaman dari salah satu Nara Sumber pada saat melakukan pengecekan dan pengukuran di lapangan mendapat perlakuan yang kurang etis dari masyarakat karena mereka menganggap keberadaan masyarakat akan digusur.
- D. Kekhawatiran dari Tim Pemetaan dalam melaksanakan tugas dilapangan.
- E. Perlu koordinasi atau tim terpadu dalam penanganan percepatan sertifikasi aset pemerintah

3. Pokok-pokok Hasil Wawancara

- a. Pegawai yang bekerja pada instansi pemerintah berpengalaman dibidangnya terbukti dari hasil wawancara.
- b. Secara umum memiliki tupoksi memproses, mengelola dan menerbitkan sertifikat.
- c. Memprioritaskan sertifikasi aset tanah pemerintah,
- d. Kendala yang dihadapi :
 - (i) Kesulitan menelusuri bukti kepemilikan aset dan validitas bidang tanah yang dibebaskan.
 - (ii) Adanya sengketa tanah pemerintah dengan pihak ketiga, baik sengketa kepemilikan, sengketa batas wilayah, dan tumpang tindih kepemilikan.
 - (iii) Adanya penguasaan fisik atau pemanfaatan tanah oleh masyarakat dalam jangka waktu yang cukup lama dan merupakan mata pencaharian pokok, sehingga dalam memutuskan pemerintah harus lebih bijak.
 - (iv) Komunikasi dua arah yang belum berjalan dengan baik sehingga dapat memungkinkan konflik.
- e. Pemerintah menetapkan Sistem Sewa Tanah melalui Surat Perjanjian Sewa Tanah. Sistem sewa tanah *hanya diberlakukan* bagi masyarakat yang membuka usaha selain berkebun/membuka ladang.

Dalam lampiran 4 mengenai Peta Citra Kawasan Pemerintahan yang menjadi Objek Penelitian, bahwa *Zona Kawasan Pemerintahan* yang ditetapkan pemerintah melalui Surat Keputusan Penunjukkan Lokasi Bupati Penajam Paser Utara No 593.33/220/2012 tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Kawasan Pemerintahan, Areal Olah Raga, Areal Rumah Sakit, Areal Komersial dan Fasilitas Lainnya di Kelurahan Sungai Parit dan Kelurahan Nipah-Nipah Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara, adapun luasan dalam blok merah tersebut adalah sekitar 276 Ha.

b. Faktor penunjang penelitian

1. Temuan dan fakta di lapangan

Selain faktor yang mempengaruhi dalam penelitian ini juga disampaikan sebagai faktor penunjang penelitian diantaranya beberapa fakta di lapangan sebagai berikut:

- (i) Adanya kebijakan pemerintah yang diberikan kepada masyarakat untuk memanfaatkan lahan pemerintah yang belum digunakan pemerintah untuk penyediaan sarana umum atau kepentingan pemerintah.
- (ii) Untuk melegalkan kebijakan tersebut, maka pemerintah memberlakukan **Surat Perjanjian Sewa** antara Pemerintah dengan Masyarakat sebagai Pemohon.
- (iii) Surat Perjanjian Sewa ditindaklanjuti dengan **Surat Tagihan**

Retribusi Daerah, dasar tarif adalah Perda No, 4 tahun 2012 perihal Retribusi Pemakaian Aset Daerah dimana masyarakat berkewajiban membayarkan retribusi ke pemerintah setiap bulannya.

- (iv) Perjanjian sewa tersebut hanya berlaku **usaha komersil** rumah makan./kantin atau sejenisnya
- (v) Bahwa dalam perjanjian tersebut mengakomodir kepentingan masyarakat yang dijamin untuk memanfaatkan tanah pemerintah sementara kebijakan pemerintah selanjutnya juga perlu direspon masyarakat karena pemerintah memiliki hak secara penuh untuk mengelola aset tanah.
- (vi) Tidak membahas secara detil untuk mengenai aturan teknis tentang kewajiban masyarakat terhadap pemanfaatan tanah pemerintah.
- (vii) Masih kurangnya pengawasan di lapangan terkait dengan pemindahtanganan pemanfaatan tanah oleh masyarakat. Beberapa diantaranya masyarakat telah sepihak memindahtangankan perjanjian sewa dan pemanfaatan tanahnya kepada orang lain.
- (viii) Sosialisasi kepada masyarakat yang dilakukan pemerintah tidak menjelaskan tentang mekanisme pemanfaatan tanah pemerintah selama belum digunakan pemerintah sampai dengan

keputusan pemerintah dalam menggunakan tanahnya untuk kepentingan umum, termasuk tahapan legalitas tanah yang merupakan syarat penting dalam pembangunan.

- (ix) Terdapat beberapa Penunjukkan Lokasi di Kawasan Pemerintahan yang tanahnya dimanfaatkan oleh masyarakat. Penunjukkan Lokasi merupakan Keputusan Pemerintah yang ditetapkan bagi Dinas/Instansi/Fasilitas Umum lainnya untuk membangun sarana prasarannya. Ditetapkan dalam Keputusan Kepala Daerah. Adapun penelitian yang dilakukan terhadap penguasaan fisik masyarakat yang sudah memiliki keputusan Penunjukkan Lokasi diantaranya adalah :

Tabel 4.9

**Daftar Penguasaan Fisik Masyarakat dan terdapat
Penunjukan Lokasi Instansi/Kantor Pemerintah**

No.	Nama Masyarakat	Penetapan Penlok
1	Bu Nurlina	Penlok Disnakertrans
2	Bu Yunanti Ani	Penlok Disnakertrans
3	Bu Jusliani	Penlok Damkar
4	Bu Fatmawati	Penlok Dinas Pemberdayaan
5	Bu Siti Johar	Penlok Dinas Pemberdayaan Perempuan
6	Bu Mubandiyah	Belum ada

Sumber : Hasil Overlay Subjek Penelitian dengan Data Penlo Disperkimtan Kab. PPU

Berdasarkan lampiran 6 penelitian yang dilakukan adalah pada Penlok Instansi/Kantor.Fasilitas Umum Pemerintah belum bersertifikat yang telah dimanfaatkan masyarakat untuk tujuan

tertentu.

B. Penunjukan Lokasi Fasilitas Pemerintah

Dengan adanya penunjukan lokasi (Penlok) Pemerintah tersebut selanjutnya akan ditindaklanjuti dengan proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah hal ini bertujuan untuk :

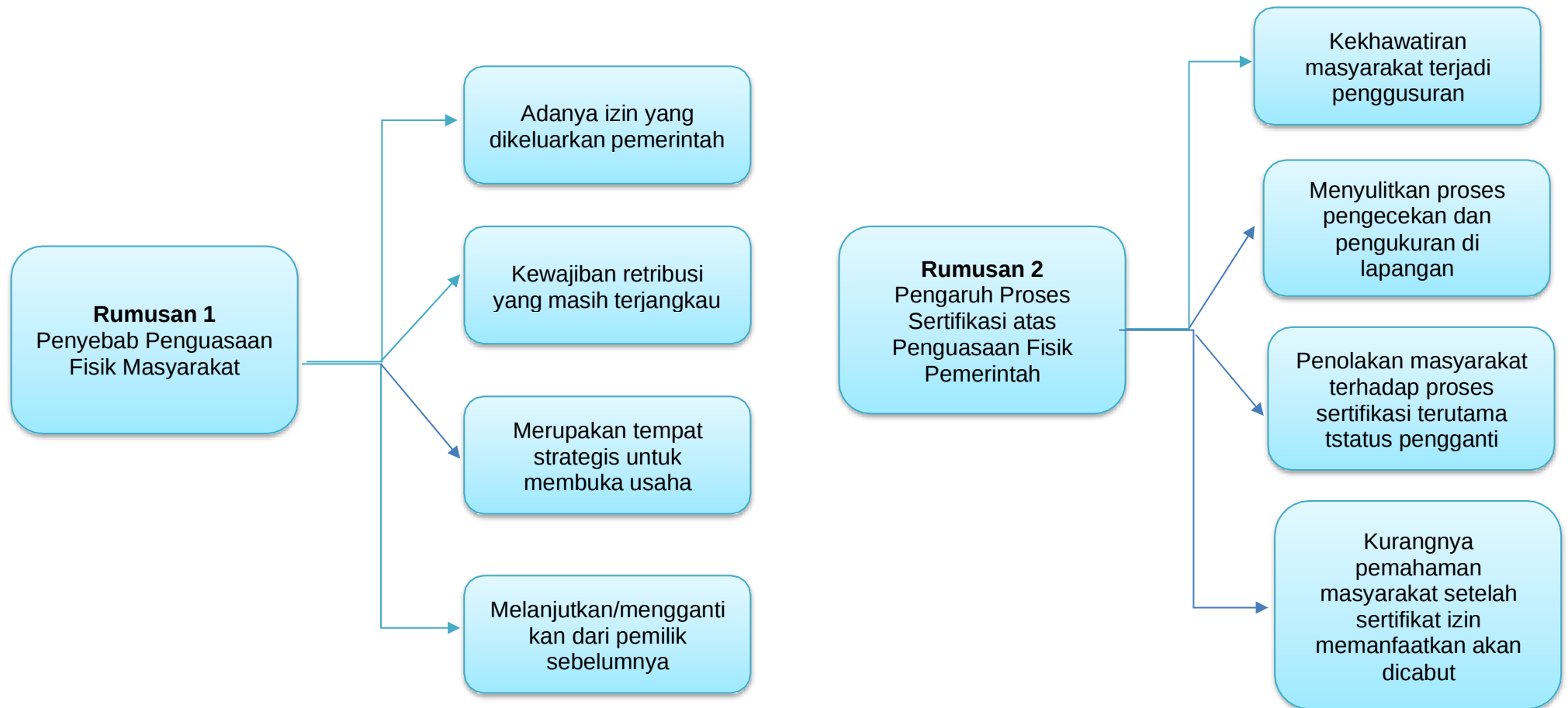
- a. Memberikan kepastian hukum terhadap penlok yang sudah ditetapkan.
- b. Merupakan syarat utama untuk melaksanakan pembangunan fisik
- c. Menghindari tumpang tindih kepemilikan karena pengawasan yang kurang optimal.

c. Pembahasan Rumusan Masalah

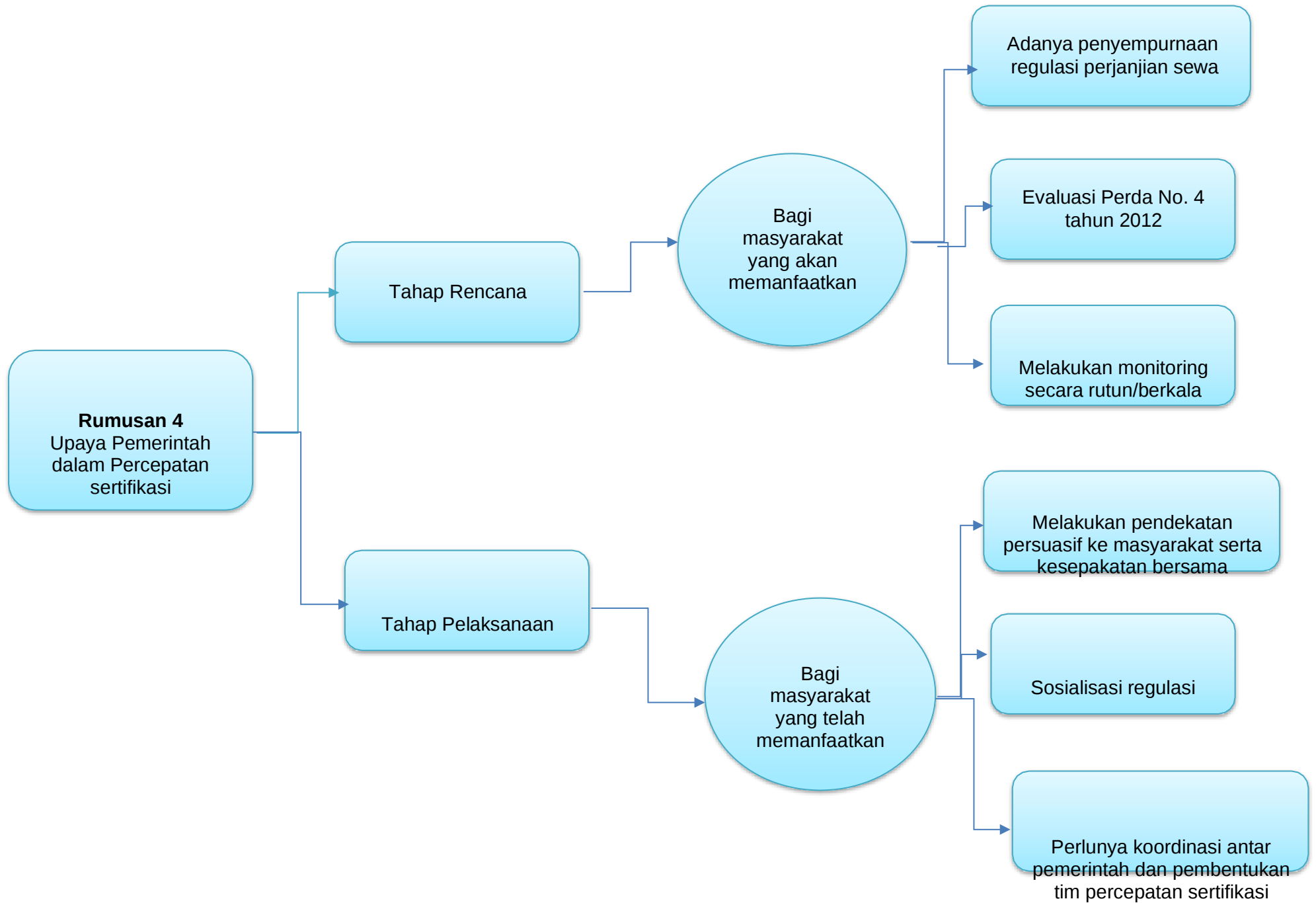
Dengan adanya fakta di lapangan serta dikaitkan dengan *rumusan permasalahan* maka peneliti dapat memberikan pendapatnya sebagai berikut :

Untuk memudahkan pembaca memahami konsep pembahasan terhadap rumusan masalah hasil penelitian, maka gambar 4.13 mengenai Diagram Penyajian Pembahasan atas Rumusan Masalah berikut ini.

Gambar 4.13

Diagram Penyajian Pembahasan atas Rumusan Masalah Penelitian





Berdasarkan diagram tersebut diatas, apabila dihubungkan dengan keempat rumusan masalah maka yang merupakan faktor puncak dari rumusan masalah yang ada dalam penelitian ini adalah Upaya Pemerintah dalam Percepatan Sertifikasi yang merupakan rumusan masalah ke empat.

B.4 Pembahasan dalam Konteks Manajemen Publik

Bahwa manajemen publik berkaitan dengan fungsi dan proses manajemen yang berlaku baik dalam sektor publik, juga sektor diluar pemerintahan yang tidak bertujuan mencari untung.

Berdasarkan hasil penelitian ada 3 (tiga) unsur penting yang memiliki hubungan dengan teori manajemen, yaitu :

1. Masyarakat yang memanfaatkan tanah pemerintah,
2. Peran pemerintah dalam mengatur regulasi dalam memberikan kebijakan,
3. Sertifikasi aset tanah pemerintah.

Dengan demikian penulis dapat menyampaikan hasil pembahasan yang dikaitkan tiga unsur penting diatas dengan konsep manajemen publik adalah sebagai berikut:

a. Perencanaan (Planning)

Perencanaan dalam penelitian ini adalah melaksanakan kegiatan sertifikasi tanah milik pemerintah yang bertujuan untuk pengamanan hukum terhadap aset tanah pemerintah.

b. Pengorganisasian (Organizing)

Pengorganisasian dalam hal ini adalah melibatkan dua instansi

pemerintah yang berperan di garda terdepan dalam proses sertifikasi, yaitu :

- (i) Disperkimtan selaku instansi yang diberikan kewenangan mengelola data, menginventarisasi dokumen, melakukan pengecekan lapangan terkait data koordinat dan batas tanah serta membuat usulan sertifikat.
- (ii) BKAD selaku instansi yang diberikan kewenangan mengelola aset tanah pemerintah dan melakukan pengamanan administrasi, fisik dan hukum.

c. Penganggaran (*Budgeting*)

Penganggaran dalam hal ini diperlukan untuk mengakomodir kegiatan sertifikasi aset tanah milik pemerintah.

d. Implementasi (*Actuating*)

Implementasi dalam hal ini merupakan bentuk aktualisasi kegiatan sertifikasi aset tanah pemerintah dengan beberapa upaya khusus pada tanah pemerintah yang sudah ada penguasaan fisik oleh masyarakat.

Upaya yang dimaksud sesuai dengan penjelasan penulis sebelumnya.

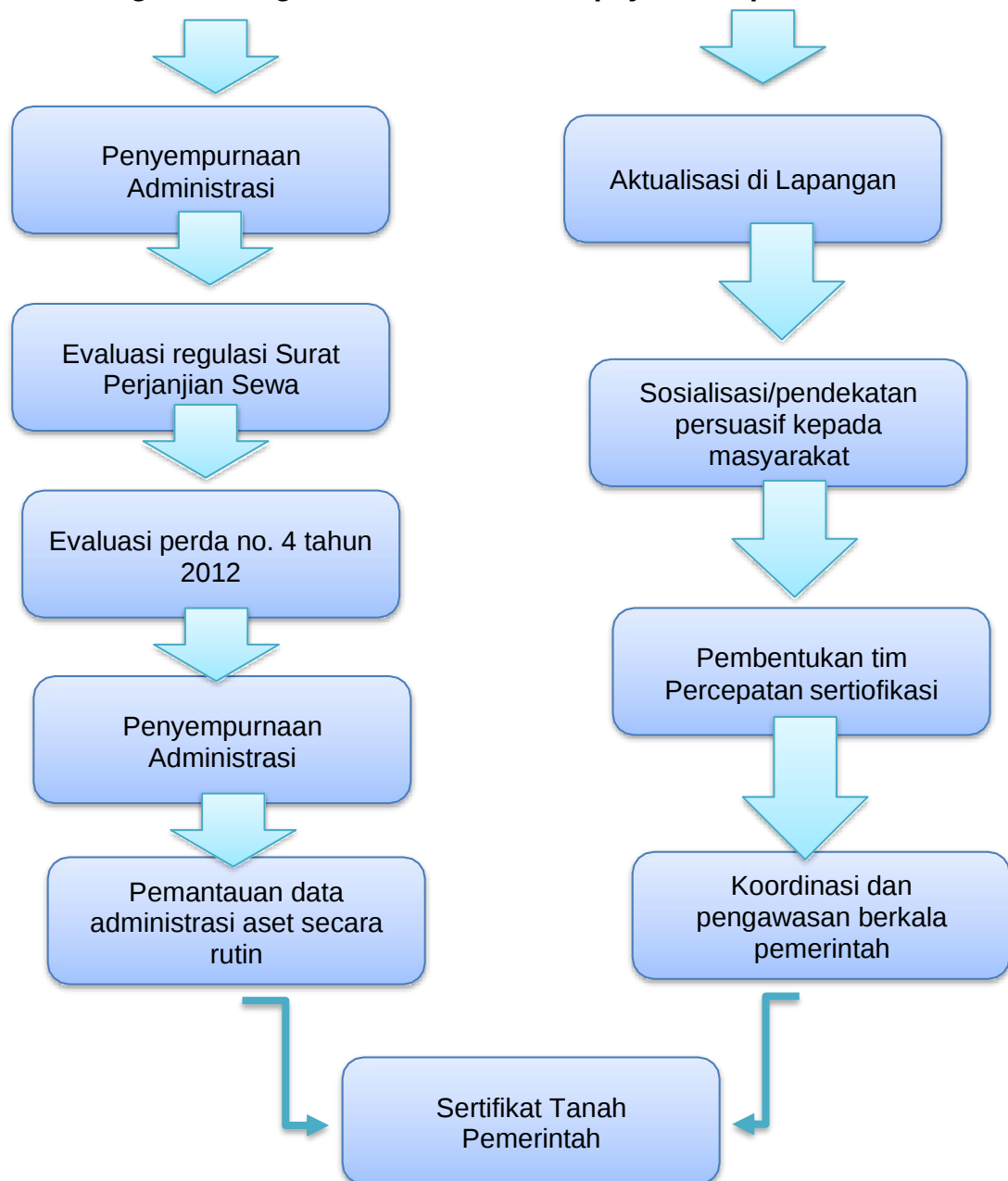
e. Pengawasan (*Controlling*)

Pengawasan dalam hal ini dilakukan terhadap aset tanah pemerintah yang sudah bersertifikat dengan melakukan pengamanan secara

fisik diantaranya adalah mematikan tanda batas dan papan plang terpasang serta menyelesaikan sengketa jika ada permasalahan dengan masyarakat atau pihak ketiga.

Gambar 4.14

Bagan Strategi Pemerintah dalam Upaya Percepatan Sertifikasi



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Dari beberapa hal terkait dengan analisa dan pembahasan maka kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Faktor yang menyebabkan masyarakat menguasai tanah milik pemerintah adalah adanya izin dari pemerintah untuk memanfaatkan tanahnya untuk kepentingan masyarakat secara pribadi, merupakan alasan yang paling mendasar.
2. Pengaruh proses sertifikasi tanah milik pemerintah dengan adanya penguasaan fisik masyarakat adalah adanya intervensi masyarakat karena kekhawatiran usahanya yang akan digusur atau dilakukan pembongkaran jika ada kegiatan yang dilakukan pemerintah.
3. Hal-hal yang menyebabkan terhambatnya proses sertifikasi tanah pemerintah yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum adalah adanya penguasaan fisik atau pemanfaatan tanah oleh masyarakat dalam jangka waktu yang cukup lama dan merupakan mata pencaharian pokok, serta ada anggapan sentimen negatif

dari masyarakat hal ini bisa memunculkan konflik sosial

4. Upaya pemerintah yang harus dilakukan dalam percepatan sertifikasi sebagai langkah pengamanan aset pemerintah adalah melalui penyempurnaan regulasi pendukung yang berlaku bagi masyarakat yang akan memanfaatkan tanah pemerintah maupun melalui sosialisasi maupun pendekatan secara persuasif bagi masyarakat yang sudah memanfaatkan tanah pemerintah selain itu diperlukan koordinasi yang baik antar instansi pemerintah terkait.

B. SARAN

Berkaitan dengan kesimpulan diatas, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Pemerintah harus memiliki perencanaan dan prioritas atas pengamanan aset milik pemerintah untuk menghindari sengketa atau konflik yang terjadi.
2. Pemerintah harus hadir dalam setiap persoalan yang dihadapi baik dengan masyarakat maupun antara instansi terkait. Hal ini bisa ditindaklanjuti dengan sosialisasi, melakukan pendekatan persuasif serta memahami kepada masyarakat tentang pengelolaan aset tanah pemerintah.

3. Penyempurnaan aturan dan regulasi merupakan salah satu solusi untuk memberikan rasa aman bagi masyarakat dan pemerintah dalam hubungan yang saling menguntungkan.
4. Dalam melaksanakan tugasnya perlu sinergi dan kerjasama yang baik antara instansi terkait sehingga perlu dibentuk *Tim Terpadu Percepatan Sertifikasi aset Tanah Pemerintah*.
5. Dalam hal pemantauan dan pengawasan khususnya pada aset tanah pemerintah yang dimanfaatkan oleh masyarakat, maka perlu dilakukan monitoring dan evaluasi secara rutin oleh instansi terkait.
6. Komunikasi yang baik harus terjalin antara pemerintah dengan masyarakat, maupun antara instansi pemerintah itu sendiri.

Demikian kesimpulan dan saran yang dapat disampaikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Harris Abd, Sitepu, F. Y., & Andriati, S. L. (2021, Desember -). *Analisis Yuridis terhadap Dualisme Kepemilikan Hak Guna Bangunan*. Retrieved from (<http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata>:)
- Aira, A. (2014). *Peran Manajemen Aset Dalam Pembangunan Daerah*. Jurnal Penelitian social keagamaan, 39.
- Anwar, T., Bangkit, J. P., & Laksono, A. (2020, Mei 20). 321-328. Retrieved from (<https://doi.org/10.30812/matri.v19i2.514>):
- Audry Zefanya, & Lukman, F. A. (2022). *Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah*. Jurnal USM Law Review Vol 5 No2, 441-454.
- Aulia, N. I. (2019). *Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah*. Makassar: Fakultas Hukum Prodi Hukum Administrasi Negara.
- Aulia, N. I. (2019). *Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar Oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar*. Makassar: Prodi Hukum Administrasi Negara.
- Avivah, L. N., Setyarno, & Andari, D. T. (2022). *Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah*. Tunas Agraris, 197-210.
- Avivah, L. N., Sutaryono, & Titik Andari, D. W. (2022). *Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka* . Sleman Yogyakarta: Tunas Agraria.
- Choiruddin, Zulkifli, Winarko, H., & Martini, R. (2019). *Penatausahaan Barang Milik Daerah*. Palembang: Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Sriwijaya.
- Suwanda Dadang Dr , S. M., & Rusfianan, S.IP., M.Si, D. (2022). *Optimalisasi Pengelolaan Barang Milik Daerah*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Febriasari, R. (2019). *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perkara* .

Lampiran 1

Sket Bidang Pembebasan Kawasan Pemerintahan

Sumber Data : Data Base Pengolahan data Pemetaan Disperkimtan Kab. PPU

Keterangan Gambar : Gambar diatas adalah Gambar bidang pembebasan tanah pemerintah yang berada di Kawasan Pemerintahan yang menjadi dasar proses sertifikasi tanah pemerintah.

Lampiran 2

Dokumentasi Pelaksanaan wawancara dengan Masyarakat sebagai Nara Sumber

1. Nara Sumber : Bu Nurlina

Toko ATK



Proses Wawancara

2. Nara Sumber : Bu Yunanti Ani

Proses Wawancara



Warung Nasi Uduk

3. Nara Sumber : Bu Jusliani



Warung Makan
Belakang RSUD



Proses Wawancara

4. Nara Sumber : Bu Fatmawati



Kebun Samping
Gudang Aset



Proses Wawancara

5. Nara Sumber : Bu Siti Johar



Proses Wawancara



Kebun daerah Pondok
Belanda



Tempat Tinggal daerah
Pondok Belanda

6. Nara Sumber : Bu Mubandiyah/Bp. Agus



Usaha Kantin Belakang
Pemkab



Proses Wawancara

Sumber : Dokumentasi Penulis

Lampiran 3

**Dokumentasi Pelaksanaan wawancara dengan Pegawai Instansi
Pemerintah sebagai Nara Sumber**

1. Nara Sumber : Pegawai Disperkimtan



Kantor Disperkimtan



Proses Wawancara

2. Nara Sumber : Pegawai BKAD



Kantor BKAD



Proses Wawancara

Sumber : Dokumentasi Penulis

3. Nara Sumber : Pegawai BPN-ATR



Kantor BPN ATR



Proses Wawancara

4. Nara Sumber : Pegawai Kelurahan Nipah-Nipah



Kantor Kelurahan
Nipah-Nipah



Proses Wawancara

Sumber : Dokumentasi Penulis

Lampiran 4

Peta Citra Kawasan Pemerintahan yang menjadi Objek Penelitian

Sumber : Data Base Pengolahan Data Pemetaan Disperkimtan Kab. PPU

Keterangan Gambar : Dalam gambar diatas dapat dijelaskan bahwa tanda garis merah adalah merupakan *Zona Kawasan Pemerintahan* yang ditetapkan pemerintah melalui Surat Keputusan Penunjukkan Lokasi Bupati Penajam Paser Utara No 593.33/220/2012. tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Kawasan Pemerintahan, Areal Olah Raga, Areal Rumah Sakit, Areal Komersial dan Fasilitas Lainnya di Kelurahan Sungai Parit dan Kelurahan Nipah-Nipah Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara, adapun luasan dalam blok merah tersebut adalah sekitar 276 Ha.

Lampiran 5

Dokumentasi Kegiatan Pengecekan Lapangan oleh Tim Pemetaan Disperkimtan

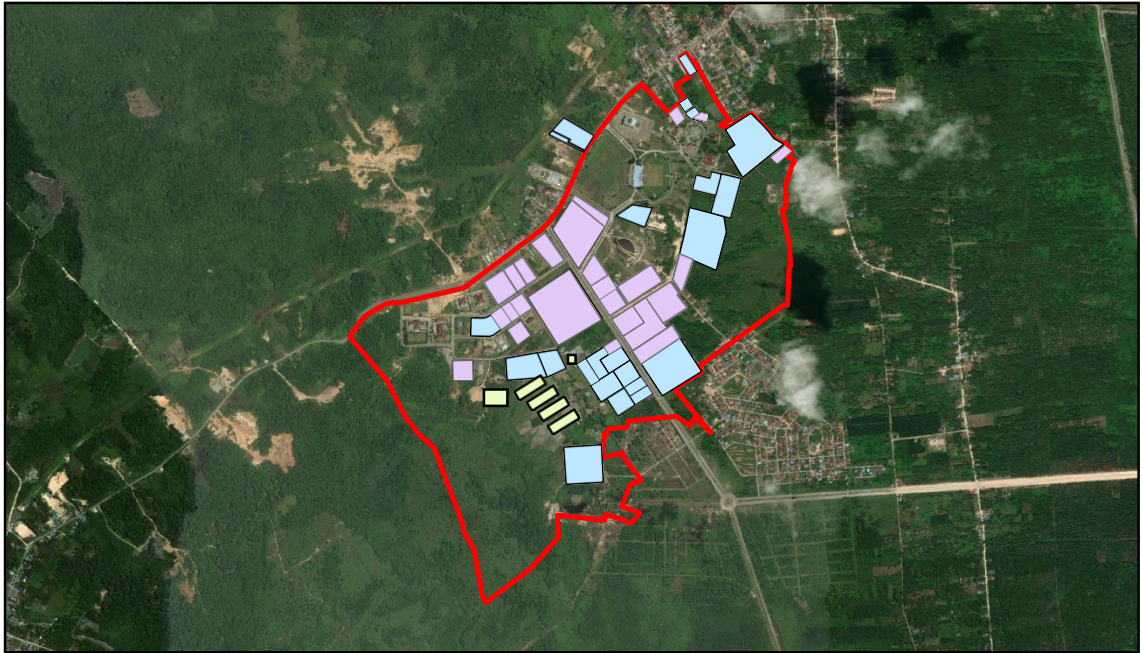
Sumber : Dokumentasi Kegiatan Lapangan Disperkimtan Kab. PPU

Keterangan Gambar : Gambar diatas menjelaskan salah satu aktivitas salah satu instansi pemerintah dalam melaksanakan pengecekan lapangan, antara lain melakukan:

- a. Pembersihan lahan sekitar pengukuran untuk memudahkan akses dan patok batas.
- b. Pengambilan titik koordinat bidang tanah
- c. Pemasangan patok tanda batas

Lampiran 6

**Peta Citra Kawasan Pemerintahan yang telah ditetapkan menjadi
Penunjukan Lokasi (*Penlok*) Instansi Pemerintah**



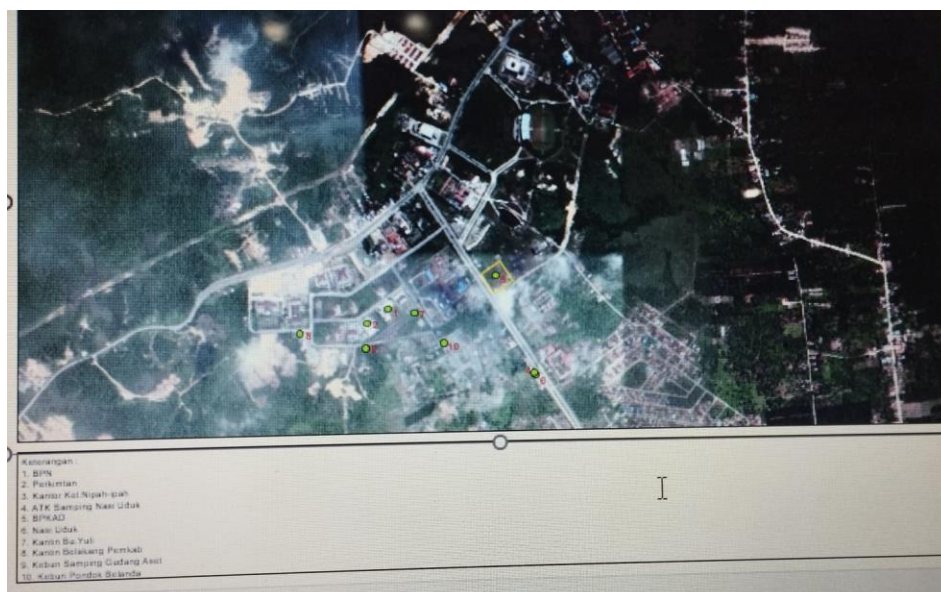
Sumber : Data Base Pengolahan data Pemetaan Disperkimtan Kab. PPU

Keterangan Warna Blok :

- Blok Biru adalah Penlok Instansi/Kantor.Fasilitas Umum Pemerintah belum bersertifikat
- Blok Ungu adalah Penlok Instansi/Kantor.Fasilitas Umum Pemerintah belum bersertifikat
- Blok Putih adalah Kebun/Ladang yang dimanfaatkan oleh masyarakat.

Keterangan Gambar : Berdasarkan gambar diatas maka penelitian yang dilakukan adalah pada *Penlok Instansi/Kantor.Fasilitas Umum Pemerintah belum bersertifikat yang telah dimanfaatkan masyarakat untuk tujuan tertentu (membuka usaha, berkebun maupun tempat tinggal)*

Lampiran 7

Hasil Overlay Gambar Situasi terhadap Objek Penelitian

Sumber Data : Data Base Pengelolaan Data Pemetaan Disperkimtan Kab. PPU

Keterangan Gambar : Gambar tersebut menjelaskan situasi terhadap titik penelitian baik dari Kluster Penguasaan Fisik Masyarakat maupun Kluster Instansi Pemerintah, nampak dalam gambar bahwa baik subjek dan objek kluster penguasaan fisik masyarakat maupun instansi pemerintah yang terkait berada dalam satu kawasan yaitu Kawasan Pemerintahan.