



KINERJA BADAN PERTANAHAN DALAM MENERBITKAN SERTIFIKAT TANAH RAWA DI KABUPATEN BANJAR

Adwin Tista¹, Ningrum Ambarsari², Salamiah³

^{1,2,3}Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari Banjarmasin, Indonesia

E-mail: ningrum74fhuniska@gmail.com

Received 05-07-2026 | Revised form 28-07-2026 | Accepted 19-08-2026

Abstract

In the provisions in the UUPA and in the Government Regulation, the status of the right to ownership of land, especially swamp land for every Indonesian citizen should be able to be guaranteed legal certainty in order to create a good legal certainty about the legal certainty of its subject, legal certainty of the object or the rights that can be attached to it and included in this case is the transfer of rights to swamp land. The research method used in this study is an empirical method, looking at the actual conditions in the field. In this study highlighted is the performance of land agencies in issuing swamp land certificates in banjar regency. This can be seen from the case about swamp land occurs in the Banjar district area, in solving the problem.

Keywords: Performance, Certificate, Peatland

Abstrak

Pada ketentuan dalam UUPA dan pada Peraturan Pemerintah maka status akan hak kepemilikan atas tanah khususnya tanah rawa bagi setiap warga negara Indonesia sudah seharusnya dapat terjamin kepastian hukum agar dapat tercipta suatu kepastian hukum baik mengenai kepastian hukum akan subjeknya, kepastian hukum akan objeknya ataupun hak yang dapat melekat di atasnya dan termasuk dalam hal ini adalah adanya peralihan hak atas tanah rawa. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode empiris, dengan melihat kondisi senyatanya di lapangan. Dalam penelitian ini yang disoroti adalah kinerja badan pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah rawa di kabupaten banjar. Hal ini dapat dilihat dari kasus tentang tanah rawa terjadi di wilayah kabupaten Banjar, dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.

Kata Kunci: Kinerja, Sertifikat, Tanah Rawa

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.



Pendahuluan

Penggunaan hak atas tanah khusus tanah rawa mempunyai arti bahwa adanya keharusan untuk dapat menjaga keberlangsungan keadaan tanah dan mengantisipasi atas terjadinya rusaknya tanah, mendasarkan pada tujuan dan kegunaan pemberian hak atas tanah, isi dari kepentingan hak, juga penggunaan tanah telah ditentukan dalam perencanaan atas tata ruang daerah bersumber pada daerah dimana tanah tersebut berada. Bagaimana dalam tubuh bumi dapat dimanfaatkan dengan berdasarkan pada

tujuan dan pemampaatan tanah rawa yang bersesuaian pada letak batas sewajarnya. Adapun terkait hak milik atas bangunan beserta tumbuhan yang ada di atas tanah yang dihaki, dapat dipergunakan asas hukum adat, yaitu yang dikenal dengan namanya asas pemisahan horizontal, yang menjelaskan bahwa “bangunan beserta tanaman yang ada diatas tanah adalah tidak merupakan bagian dari tanah.”¹ Berdasarkan pada hak atas tanah tersebut maka tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada dan tumbuh diatasnya.

Berkaitan dengan pemakaian atas hak-hak atas tanah rawa, maka peraturan perundang-undangan memberikan ada keharusan bagi pemegang hak atas tanah untuk dapat mendaftarkan masing-masing kepemilikan hak atas tanah rawanya, meskipun ada yang masuk katagori bisa didaftarkan dan ada yang tidak bisa. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 53 Ayat (1) UUPA yang menerangkan bahwa hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang diatur pada Pasal 16 Ayat 1 huruf h yaitu hak gadai, hak usaha-bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian telah diatur dengan suatu tujuan agar dibatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ini dan keberadaan dari hak-hak tersebut dapat dihapus untuk waktu yang singkat. Dalam Ayat (2) ketentuan Pasal 52 Ayat 2 dan dalam Ayat 3 UUPA berlaku bahwa terhadap adanya aturan-aturan hukum yang dimaksud dalam Ayat 1 pasal ini. Hal yang sangat penting dan krusial yang sering terjadi permasalahan dalam UUPA adalah mengenai pendaftaran hak tanah yang merupakan awal dari proses dari lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.²

Mengenai pendaftaran tanah sendiri sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA disebutkan bahwa agar terjamin adanya kepastian hukum dari pemerintah Indonesia maka dilakukanlah pendaftaran tanah tidak terkecuali tanah rawa yang diberlakukan diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan berdasarkan pada ketentuan-ketentuan sebagaimana yang termuat dalam peraturan pemerintah. ³ Adapun implementasi dari

¹ Rubianti B, Pujiwati Y, Djakaria M, ‘Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)’ (2015) 17 (2) Jurnal Sosiohumaniora.

² Urip Santoso SH MH, 2012; *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, kencana hal. 284

³ Undang Undang Pokok Agraria

pada ketentuan yang terurai dalam Pasal 19 UUPA, maka oleh pemerintah republik Indonesia kemudian dikeluarkanlah peraturan pemerintah khusus berkaitan dengan bidang pendaftaran tanah yaitu berupa peraturan pemerintah (Selanjutnya disebut dengan PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, tetapi dikarenakan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang kemudian diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 ternyata dianggap belum berjalan sebagaimana mana yang diharapkan dan agar dapat berjalan secara efektif maka agar dapat mendukung akan tercapainya hasil yang lebih riil dalam pelaksanaan pembangunan secara nasional maka diperlukan adanya suatu penyempurnaan atas peraturan pemerintah tersebut. Berdasarkan alasan tersebut kemudian pemerintah republik Indonesia membuat aturan yang dapat menyempurnaan peraturan pemerintah yang ada dengan lebih lengkap terkait pendaftaran tanah untuk dapat memenuhi keperluan dan kebutuhan masyarakat Indonesia agar dapat nantinya memberikan jaminan akan suatu kepastian hukum, maka berdasarkan pada alasan-alasan tersebut itulah kemudian oleh pemerintah Republik Indonesia pada Tanggal 8 Juli 1997 dikeluarkanlah lagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan peraturan pemerintah terdahulu yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Sebagaimana prinsip-prinsip yang terdahulu termuat pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian dipertegas kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun adanya penegasan yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sebagai upaya untuk dapat penyempurnaan terhadap suatu aturan hukum yang ada dan kemudian dapat penyesuaian atas terjadinya perubahan akan perkembangan suatu kebutuhan.⁴

Ada satu sistem dan pengaturan yang dipergunakan pada UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu adanya sistem negatif yang mengandung unsur positif, artinya bahwa adanya pendaftaran hak atas tanah akan mengeluarkan tanda bukti hak berupa surat tanda bukti hak yang dapat diberlakukan sebagai suatu alat pembuktian yang kuat nantinya (sebagaimana terbuat dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA).

⁴ Prof. Boedi Harsono, 2008; Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Djambatan hal.78

Adapun arti kuat dalam hal pembuktian adalah mengandung suatu arti yaitu adanya pendaftaran hak atas tanah akan memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik sebagai pemegang hak atas tanah dengan dibuktikan adanya diterbitkan suatu sertifikat hak atas tanah dan merupakan salinan register (Sebagaimana termuat dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah), dimana dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa: “Sertifikat dapat diartikan sebagai surat tanda bukti hak kepemilikan dan dapat diberlakukan sebagai alat pembuktian yang kuat baik mengenai data fisiknya maupun data yuridisnya, sepanjang data fisiknya dan yuridisnya tersebut adalah bersesuaian dengan data yang ada pada surat ukur (Selanjut disebut dengan SU) dan buku tanah hak,” oleh sebab itu tidak dapat dikatakan sebagai alat bukti yang kuat jika selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya artinya sertifikat bukan sebagai alat bukti yang kuat apabila dapat dibuktikan lain termasuk kedudukan tanah rawa, maka semua berkas berupa data yang termuat dalam buku tanah dan pendaftaran tanah hak atas tanah harus dapat diterima sebagai data yang benar. Mendasarkan pada tujuan pendaftaran hak tanah tersebut sebagaimana yang telah dipaparkan pada ketentuan dalam UUPA dan pada Peraturan Pemerintah tersebut, maka status akan hak kepemilikan atas tanah khususnya tanah rawa bagi setiap warga negara Indonesia sudah seharusnya dapat terjamin kepastian hukum agar dapat tercipta suatu kepastian hukum baik mengenai kepastian hukum akan subjeknya, kepastian hukum akan objeknya ataupun hak yang dapat melekat di atasnya dan termasuk dalam hal ini adalah adanya peralihan hak atas tanah rawa.

Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimana Kinerja Badan Pertanahan Dalam Menerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Rawa Di Kabupaten Banjar?
- 2) Apakah Faktor-Faktor Pendukung Dan Penghambat Kinerja Badan Pertanahan Dalam Menerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Rawa Di Kabupaten Banjar?

Metode Penelitian

Metodologi mempunyai peran yang sangat penting dalam penelitian dan pengembangan pengetahuan karena mempunyai beberapa fungsi antara lain adalah

untuk menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik, atau lebih lengkap dan memberikan kemungkinan yang lebih besar, untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui.⁵

Metode penelitian empiris ini juga merupakan sebuah penelitian hukum yang berfungsi melihat hukum sebagai arti yang nyata dan meneliti cara kerja hukum dalam lingkungan masyarakat. Penelitian ini menyoroti bagaimana kinerja kantor pertanahan kabupaten Banjar menyelesaikan permasalahan tanah rawa pada masyarakat setempat. Adapun langkah yang ditempuh masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan mereka tersebut tentu saja sesuai prosedur yang telah ditetapkan oleh kantor pertanahan kabupaten Banjar.

Hasil dan Pembahasan

1. Kinerja Badan Pertanahan Dalam Menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah Rawa Di Kabupaten Banjar

Berdasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1991 tentang rawa, dinyatakan bahwa rawa adalah lahan genangan air yang secara alamiah yang terjadi terus menerus atau musiman akibat drainase alamiah yang dapat mengakibatkan terhambat serta mempunyai suatu ciri khusus secara fisik, kimia dan biologis, sedangkan menurut Peraturan Pemerintah No. 73 tahun 2013 menyatakan bahwa pengertian lahan rawa adalah wadah air beserta air dan daya air yang ada terkandung di dalamnya, tergenang secara terus menerus atau musiman, dapat terbentuk secara alami di lahan yang keadaanya relatif datar atau cekung dengan endapan mineral atau gambut, dan juga ditumbuhi oleh vegetasi, yang merupakan suatu ekosistem.

Di dalam UUPA tidak satupun pasal yang mengatur secara tersurat dan tegas tentang hak tanah rawa. Berbagai paham dalam lingkungan Hukum agraria mengemukakan pendapat mengenai status hukum tanah rawa seperti (Harsono 1971 : 80) lebih mempertegas status hukum hak atas tanah rawa. Hasil yurisprudensi No.

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, Cetakan Ketiga, 2007), h. 7.

390 K/SIP/1967 diputuskan bahwa jika tanah rawa itu tidak terlalu luas maka ia menjadi milik yang empuhnya tanah yang berbatasan dengan tanah itu, sedangkan sebaliknya jika tanah bantaran itu luas maka ia menjadi milik tanah rakyat dari masyarakat yang bersangkutan. Sehubungan hal di atas dapat di tarik kesimpulan bahwa baik pendapat para sarjana maupun yurisprudensi semuanya memprioritaskan tanah rawa itu kepada siapa yang berbatasan dengan tanah rawa tersebut. Jika tanah rawa itu tidak terlalu luas, tetapi jika tanah rawa itu luas maka menjadi tanah Negara. Dari uraian tersebut di atas dengan jelas menunjukkan bahwa kedudukan hukum tanah rawa jika luas langsung dikuasai oleh Negara tetapi jika tanah rawa tersebut tidak terlalu luas, maka diberikan prioritas kepada pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah bantaran tersebut untuk membuka dan mengelolanya kemudian dapat dikuasai dan dimiliki untuk dapat diterbitkan Sertifikat Hak atas tanah rawa..

Dengan diterbitkannya peraturan pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah pada Pasal 12 mengatakan bahwa : Tanah yang berasal dari tanah rawa secara luas dikuasai langsung oleh Negara. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, seseorang untuk mendapatkan tanah rawa tersebut harus mengajukan permohonan hak atas tanahnya kepada pemerintah. Keadaan tanah rawa sebelum berlakunya UUPA pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah bantaran tunduk pada ketentuan hukum adat. Peran Kepala Desa Sebagai kepala pemerintahan di desanya berhak mengatur penguasaan dan pemilikan tanah rawa serta menentukan kewajibannya kepada seseorang yang memiliki tanah tersebut. Salah satu kewajiban yang harus di penuhi bagi parah pemilik tanah rawa yaitu membayar uang ganti rugi pemilikan kepada desa yang di pergunakan untuk membiayai pembangunan desanya. Besar kecil ganti rugi yang di bayar oleh pemilik tanah tersebut tergantung dari luas bidang tanah yang dimilikinya dan kualitas tanah bantaran itu sendiri.

Kenyataan penguasaan dan pemilikan tanah rawa sebelum dan sesudah berlakunya UUPA belum diatur secara khusus mengenai batas luas tanah yang dimilikinya, sehingga dalam pemilikan tanah tersebut masih tergantung pada kemampuan dan kemauannya sendiri. Hal ini kalau di biarkan terus menerus akan terjadilah

ketimpangan adanya penguasaan dan pemilikan tanah rawa. Oleh karena itu dalam pengaturan selanjutnya peran Kepala Desa dengan Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa (LKMD) dan tokoh masyarakat desa mengadakan musyawarah desa.

Tabel 2.1

SPOPP Hak Jual Beli

Dasar Hukum	Persyarata Permohonan Sertifikat	Biaya Pendaftaran Sertifikat	Keterangan
• UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (Dikenal dengan UUPA) • UU Nomor 21 Tahun 1997 <i>Junto</i> UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah. • PP Nomor 48 Tahun 1994 <i>Junto</i> PP Nomor 27 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak	• Pengajuan Surat : a. Permohonan Pribadi b. Kuasa Otentik (jika pemohon dikuasa - kan*) • Sertifikat hak atas tanah/ sertifikat hak milik satuan rumah susun • Akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT)	Rp. 25.000./ sertifikat	*) untuk daerah yang belum ada pejabat publik yang berwenang, dapat menggunakan surat kuasa di bawah tangan. **) untuk yang terkena obyek BPHTB dan atau PPh

Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. • PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah • PP Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. • Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah • SE Kepala BPN Nomor 600-1900 tanggal 31 Juli 2003 tentang sesuai PP Nomor 46	• Fotocopy identitas diri pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang • Adanya tanda bukti pelunasan berupa: ** a. BPHTB b. PPh Final • Fotocopy PBB Tahun berjalan • Izin pemindahan hak, dalam hal di sertifikat/keputusan-nya dicantumkan pada tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahkan tangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang			
--	--	--	--	--

tahun 2002 tentang pengenaan tarif pelayanan pengukuran dan pemetaan pendaftaran tanah, Pemeliharaan data pertanahan dan informasi pertanahan.				
---	--	--	--	--

Sumber Data : BPN Kabupaten Banjar 2020

Berdasarkan tabel 2.1 maka Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (Selanjutnya disebut dengan SPOPPP) terkait hak jual beli sudah diatur baik dalam undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri maupun dengan melalui surat edaran agar rencana strategis dari kantor pertanahan Kabupaten Banjar berjalan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

Tabel 2.3

SPOPP Pemecahan Sertifikat Perorangan

Dasar Hukum	Persyaratan	Biaya	Waktu	Keterangan
• UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA • UU Nomor 21 Tahun 1997 Juncto UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea	• Pengajuan Surat : a.Permohonan pribadi b.Kuasa otentik (jika	Rp. 25.000./ sertifika t	Paling Lama 5 (lima) hari	*)untuk daerah yang belum ada pejabat publik

Perolehan Hak Atas Tanah. • PP Nomor 48 Tahun 1994 <i>Junto</i> PP Nomor 27 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. • PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah • PP Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. • Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah • SE Kepala BPN Nomor 600-1900	pemohon dikuasa - kan*) • Sertifikat hak atas tanah /Sertifikat hak milik satuan rumah susun • Akta jual beli dari pejabat pembuat akta tanah (Selanjutnya disebut PPAT) • Fotocopy identitas diri pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang • Adanya Tanda Bukti pelunasan berupa: ** a. BPHTB			yang berwenang, dapat menggunakan surat kuasa dibawah tangan. **) untuk yang terkena obyek BPHTB dan atau PPh	
---	---	--	--	--	--

Tanggal 31 Juli 2003 Tentang sesuai PP Nomor 46 Tahun 2002 tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan Dan Informasi Pertanahan.	b. PPh Final • Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan • Izin Pemindahan Hak, dalam hal di sertifikat/keputusan nya dicantumkan pada tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang			
• Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP	• Permohonan yang disertai alasan pemecahan • Fotocopy identitas diri	Rp.25.000./sertifikat yang diterbitkan	Paling lama 15 (lima belas) hari untuk	Catatan : Jika sertifikat bidang-

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	pemohon dan atau kuasanya yang dilegalisir oleh pejabat • Sertifikat hak atas tanah • Ijin Perubahan Penggunaan Tanah apabila terjadi perubahan penggunaan tanah		peme- cahan sampai 5 bidang	bidang yang akan dipecah tidak ada catatan (bersih) -Biaya tersebu t diluar biaya penguk uran

Sumber Data : Badan Pertanahan Kabupaten Banjar 2020

Berdasarkan tabel 2.2, maka standar prosedur operasi pengaturan dan pelayanan pertanahan terkait pemecahan sertifikat perorangan juga sudah diatur baik dalam undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri maupun dengan melalui surat edaran agar rencana strategis dari kantor pertanahan Kabupaten Banjar berjalan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Hakikat dari pelayanan publik adalah pemberian pemenuhan pelayanan kepada masyarakat yang merupakan perwujudan kewajiban pemerintah sebagai abdi masyarakat (LAN RI:2004). Pelayanan publik ini terutama diberikan untuk hal-hal yang sifatnya mendasar seperti pendidikan, sosial, keamanan dan ketertiban, lingkungan, perekonomian, kependudukan, ketenagakerjaan dan pertanahan.

Penilaian kinerja dari sisi pengguna jasa menjadi sangat penting karena birokrasi publik seringkali memiliki kewenangan monopoli sehingga para pengguna tidak memiliki alternatif dalam memilih sumber pelayanan, Akibatnya dalam proses pelayanan birokrasi publik maka penggunaan pelayanan oleh publik sering tidak ada hubungannya sama sekali

dengan kepuasan terhadap pelayanan. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja organisasi publik tidak bisa dilihat dari ukuran internal saja, seperti pencapaian target semata tapi juga kinerja harus dinilai dari ukuran eksternal, seperti nilai dan norma yang berlaku di masyarakat agar terdapat hubungan antara penggunaan pelayanan oleh publik dengan kepuasan terhadap pelayanan aparatur yang diberikan.

Tabel 2.3

Indikator Kinerja Dan Karakteristik Organisasi Berkinerja Tinggi

NO.	Indikator Kinerja (Caf)	Karakteristik Organisasi Berkinerja Tinggi
1.	Kepemimpinan	Mempunyai visi yang jelas
2.	Kebijakan strategi	Mempunyai misi yang jelas
3.	Manajemen SDM	Memberdayakan pada pegawainya
4.	Manajemen proses dan perubahan	Bersifat fleksibel dan selalu dapat menyesuaikan diri dengan kondisi yang baru
5.	Sumber-sumber & kemitraan eksternal	Selalu berkomunikasi dengan <i>stakeholders</i> (pihak terkait dengan kinerja organisasi)
6.	Hasil-hasil yang berorientasi pada pengguna jasa/masyarakat	
7.	Hasil-hasil manusia (aparatur)	• Menetapkan hasil yang akan berfokus pada pencapaian keberhasilan tersebut • Memberdayakan Para Aparatur nya

		• Memotivasi individu dalam organisasi untuk meraih sukses
8.	Dampak pada masyarakat	Selalu menyempurnakan prosedur kerja demi memenuhi kebutuhan pelanggan atau masyarakat
9.	Hasil-hasil kinerja kunci	Selalu berkompetisi meningkatkan kinerja

Sumber: LAN (2020:12)

Berdasarkan tabel 2.3, maka untuk mengetahui indikator kinerja dan karakteristik organisasi berkinerja tinggi adalah dipengaruhi oleh 5 faktor yang satu sama lain saling berkaitan.

2. Faktor-Faktor Pendukung Dan Penghambat Kinerja Badan Pertanahan Dalam Menerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Rawa Di Kabupaten Banjar

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja⁶ adalah sebagai berikut:

- 1) Faktor personal/individual, meliputi : pengetahuan, keterampilan (*skill*), kemampuan, kepercayaan diri, motivasi dan komitmen yang dimiliki oleh setiap individu.
- 2) Faktor kepemimpinan, meliputi : kualitas dalam memberikan dorongan, semangat, arahan dan dukungan yang diberikan pimpinan dan *team leader*.
- 3) Faktor tim, meliputi : kualitas dukungan dan semangat yang diberikan oleh rekan dalam suatu tim, kepercayaan terhadap sesama anggota tim, kekompakan dan keeratan anggota tim.
- 4) Faktor sistem, meliputi : sistem kerja, fasilitas kerja atau instruktur yang diberikan oleh organisasi, proses organisasi dan kultur kinerja dalam organisasi.
- 5) Faktor kontekstual (situasional), meliputi : tekanan dan perubahan lingkungan eksternal dan internal.

⁶ Mahmud, 2005, Faktor-Faktor yang mempengaruhi Kinerja, Jakarta Prenada hal.21)

Pada sistem penilaian kinerja tradisional, kinerja hanya dikaitkan dengan faktor personal, namun dalam kenyataannya, kinerja sering diakibatkan oleh faktor-faktor lain di luar faktor personal, seperti sistem, situasi, kepemimpinan atau tim. Proses penilaian kinerja individual tersebut harus diperluas dengan penilaian kinerja tim dan efektivitas pimpinannya.

Aparatur dalam melakukan pelayanan umum, sering kali dituduh sebagai penyebab dari timbulnya ketidakpuasan pelayanan umum. Pelayanan umum terhadap masyarakat ternyata tidak dapat dilakukan secara efektif oleh birokrasi di Indonesia. Aparatur dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak serta merta dapat langsung disalahkan, karena adanya sikap dan perilaku mereka tidak terlepas dari pengaruh atau sistem kemasyarakatan di Indonesia.

Secara struktural kondisi tersebut merupakan implikasi sistem politik Orde Baru yang telah menempatkan birokrasi lebih sebagai agen pelayan publik, sedangkan secara kultural kondisi tersebut lebih disebabkan akar sejarah kultural feodalistik birokrasi.

Sentralisme dalam birokrasi telah menyebabkan terjadinya patologi dalam bentuk berbagai tindak penyimpangan kekuasaan dan wewenang yang dilakukan birokrasi. Patologi birokrasi muncul karena norma dan nilai-nilai yang menjadi acuan bertindak birokrasi lebih berorientasi keatas, yaitu pada kepentingan politik kekuasaan, bukan kepada publik. Sehingga wajar jika kenyatannya pelayanan publik yang diselenggarakan oleh pemerintah masih jauh dari harapan. Aparatur dianggap kurang profesional, berbelit-belit, disiplin kerja rendah, dan sebagainya yang menunjukkan bahwa justru aparatur yang minta dilayani, bukan masyarakat.

Yang terpenting dalam meningkatkan kinerja pelayanan kepada publik adalah cara menegakkan dan menguatkan dasar fondasi aparat birokrasi pada prinsip-prinsip moral yang harus ditegakkan, karena kebenaran yang ada dalam diri setiap aparatur sama sekali tidak terkait dengan akibat atau konsekuensi dari keputusan yang diambil. Penegakkan dan penguatan melalui pendekatan ini, dilakukan dengan nilai-nilai moral yang mengikat. Tugas pejabat atau aparatur pemerintah tidak bisa disebut mudah.

Hal yang sama berlaku buat para pegawai negeri atau yang sekarang dikenal dengan aparatur sipil negara pada eselon yang lebih rendah. Tak seorangpun dapat menghindar dari pernyataan bahwa para aparatur harus melakukan apa yang menjadi harapan rakyat, menaati kaidah hukum, menaruh perhatian terhadap keprihatinan dan masalah-masalah warga negara dan mengikuti pola perilaku etis tanpa cacat, karena cara-cara dan sikap yang dilakukan setiap aparat pelaksana pada organisasi publik ketika berhadapan dengan masyarakat pengguna jasanya, akan selalu disertai resiko bahwa aparatur mengecewakan atau aparatur membuat marah sebagian warga negara dan sekaligus memuaskan warga negara yang lain.

Aparatur negara yang merupakan kepanjangan tangan pemerintah yang memiliki posisi penting dalam kaitannya dengan masalah kemasyarakatan. Suatu kebijakan yang diambil akan berdampak luas manakala kebijakan atau keputusan itu bertalian dengan hajat hidup masyarakat luas. Rasionalitas terkadang tidak mampu untuk menjawab kebutuhan hakiki orang banyak dan tidak jarang kepuasan yang baik harus disertai pengalaman dalam memberikan pelayanan, intuisi dan hati nurani. Menurut Kumorotomo, keberadaan falsafah, kearifan dan niat baik akan menjadi penopang yang paling kokoh bagi para administrator untuk menjaga kewibawaan dan kredibilitas. Lebih lagi, dalam persoalan apapun sepanjang menyangkut hubungan antar dua atau lebih individu, maka pertanyaan-pertanyaan yang mengandung nilai-nilai filosofis dan moral akan senantiasa relevan.

Adanya keharusan bagi aparatur pemerintah untuk lebih meningkatkan kesadaran akan moralitasnya, mengingat interaksi antar individu yang berlangsung pada proses pelayanan publik. Proses pelayanan publik merupakan bidang yang rawan terhadap berbagai penyalahgunaan kekuasaan, penyelewengan keuangan dan pemanfaatan jabatan untuk tujuan-tujuan yang tidak bermoral. Dalam dunia empiris, memasukkan nilai-nilai moral ke dalam manajemen pelayanan publik merupakan upaya yang tidak mudah, karena harus mengubah pola pikir yang sudah lama menjiwai aparatur pemerintah, meski semua ini sangat tergantung dari aparatur itu sendiri.

Harapannya adalah agar birokrasi selalu melakukan kewajiban moral untuk mengupayakan agar sebuah kebijakan menjadi karakter masyarakat. Jika hal ini

sudah melembaga dalam diri aparaturnya pemerintah dan masyarakat, maka birokrasi barulah patut dijadikan teladan. Mereka tidak akan melakukan segala sesuatu yang merugikan negara dan masyarakat, terutama yang secara langsung berhubungan dengan pelayanan yang diberikan.

Telah disepakati bahwa moral merupakan daya dorong internal dalam hati nurani manusia untuk mengarah kepada perbuatan-perbuatan baik dan menghindari perbuatan-perbuatan buruk. Demikian pentingnya sisi moralitas aparaturnya dalam upaya meningkatkan kinerja pelayanan publik.

Keberadaan suatu organisasi merupakan wadah yang sangat penting bagi setiap orang untuk menjalankan aktivitasnya. Perkembangan jaman yang semakin pesat dan menjadikan manusia lebih modern baik secara individu maupun sebagai anggota dari berbagai organisasi, agar mempermudah pencapaian suatu tujuan, kepentingan dan akan pemenuhan kebutuhan pribadinya yang semakin kompleks, terutama kebutuhan fisik. Untuk dapat memenuhi suatu kebutuhan yang bersifat fisik, maka manusia mencari nafkah melalui menjadi karyawan dalam suatu organisasi, baik yang ada di lingkungan pemerintahan maupun yang ada di kalangan swasta.

Penutup

1. Kesimpulan

Kenyataan penguasaan dan pemilikan tanah rawa sebelum dan sesudah berlakunya UUPA belum diatur secara khusus mengenai batas luas tanah yang dimilikinya, sehingga dalam pemilikan tanah tersebut masih tergantung pada kemampuan dan kemauannya sendiri. Hal ini kalau di biarkan terus menerus akan terjadilah ketimpangan adanya penguasaan dan pemilikan tanah rawa. Oleh karena itu dalam pengaturan selanjutnya peran Kepala Desa dengan Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa (LKMD) dan tokoh masyarakat desa mengadakan musyawarah desa.

Aparaturnya dalam melakukan pelayanan umum, sering kali dituduh sebagai penyebab dari timbulnya ketidakpuasan pelayanan umum. Pelayanan umum terhadap masyarakat ternyata tidak dapat dilakukan secara efektif oleh birokrasi di Indonesia.

Aparatur dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak serta merta dapat langsung disalahkan, karena adanya sikap dan perilaku mereka tidak terlepas dari pengaruh atau sistem kemasyarakatan di Indonesia.

2. Saran

Adanya suatu perbedaan akan suatu kepentingan dalam suatu organisasi adalah suatu hal yang biasa, demikian pula adanya persaingan antar karyawan, unit kerja, atau kelompok dalam sebuah organisasi modern memang tidak dapat dihindarkan, hal ini dimungkinkan oleh adanya suatu persepsi yang berbeda atau kepentingan yang berbeda dari setiap anggota organisasi. Adanya suatu konflik yang berkepanjangan maka akan membawa pengaruh pada iklim kerja yang kurang harmonis, seyogyanya sebuah organisasi dituntut dengan semangat kerja yang tinggi, demikian pula dengan setiap persaingan harus diarahkan pada persaingan yang sehat artinya bahwa setiap orang dipacu untuk maju atau unggul. Kemajuan yang dicapai oleh setiap orang tersebut jika berkembang secara baik maka akan meningkatkan efektivitas organisasi. ,Kebutuhan pokok dalam diri manusia selalu ada untuk melakukan kerjasama, hal ini dilandasi oleh adanya keinginan seseorang untuk membantu orang lain. Dalam motivasi pergaulan dimana ada suatu keinginan pokok untuk memperluas pergaulan, untuk mencapai orang lain dan bekerja dengan orang lain. Perhatian sering ditunjukkan dengan membantu orang yang diperhatikan. Dalam mewujudkan perhatian ini maka tidak saja ditujukan kepada individu tetapi juga kepada kelompok yang lebih besar yang melibatkan seseorang sebagai anggota, termasuk organisasi dan masyarakat.

1. Undang Undang Pokok Agraria
2. Prof. Boedi Harsono, 2008; Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Djambatan
3. Mahmud, 2005, Faktor-Faktor yang mempengaruhi Kinerja, Jakarta Prenada
4. Serjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, Cetakan Ketiga, 2007
5. Black, H.C, 1990, Black's Law Dictionary, West Publishing,co, ST.Paul
6. Effendie, Bachtiar, 1993, Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya, Bandung: Alumni
7. Harsono, Boedi, 1995, dalam Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria I, Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama.

8. Tista, Adwin, 2016, Memori Banding, Atas Putusan Perkara Nomor 18/PDT.G/ 2015/ PN.MTP Tanggal 15 Juli 2016, Diajukan oleh Hajjah Mahmudah,Dkk Ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan Melalui Pengadilan Negeri Martapura, Tanggal 1 Agustus, Martapura.