
Transparansi Pemerintah Kecamatan Dalam Pelayanan Akta Jual Beli Tanah di Kecamatan Madidir Kota Bitung**Febrilita Anggelina Lombo¹****Novie R. Pioh²****Welly Waworundeng³****ABSTRAK**

Transparansi merupakan konsep yang sangat penting sejalan dengan kuatnya keinginan untuk meningkatkan atau mengembangkan praktik *good governance* (tata pemerintahan yang baik). Dengan diterapkannya prinsip transparansi dalam proses penyelenggaraan pelayanan publik maka setiap masyarakat dapat dengan mudah mengetahui dan mengakses setiap informasi terkait pelayanan publik (seperti persyaratan administrasi, biaya dan waktu yang diperlukan dalam proses penyelenggaraan pelayanan) maupun setiap kebijakan-kebijakan atau aturan-aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Rincian biaya pelayanan administrasi yang dibebankan kepada masyarakat juga harus diinformasikan secara terbuka (transparan). Maka dengan adanya transparansi dalam pelayanan publik juga dapat meminimalisir terjadinya praktek korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN). Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui yaitu mengapa tidak ada transparansi dalam pelayanan akta jual beli tanah di Kecamatan Madidir Kota Bitung berdasarkan teori Transparansi dari Agus Dwiyanto yang terdiri dari 3 indikator yakni keterbukaan proses penyelenggaraan pelayanan, peraturan dan prosedur pelayanan, dan kemudahan untuk memperoleh informasi. Data yang diolah adalah hasil dari wawancara dan informan penelitian. Dengan teknik pengumpulan data yakni observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan teknik pengumpulan data adalah Pengumpulan data baik melalui Observasi maupun Wawancara, Studi Kepustakaan, Reduksi data, Penyajian data dan Kesimpulan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa di Kecamatan Madidir Kota Bitung masih belum sepenuhnya menerapkan prinsip transparansi dalam pelayanan pembuatan akta jual beli tanah. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti maka kesimpulan yang dapat diambil adalah kurangnya transparansi dari pihak pemerintah Kecamatan Madidir dalam memberikan informasi tentang prosedur, biaya dan tidak adanya kepastian waktu penyelesaian pelayanan kepada masyarakat.

Kata Kunci : Transparansi, Pelayanan Publik, Akta Jual Beli Tanah

¹Mahasiswa Program Studi Ilmu Pemerintahan FISPOL-Unsrat²Dosen Program Studi Ilmu Pemerintahan FISPOL-Unsrat³Dosen Program Studi Ilmu Pemerintahan FISPOL-Unsrat

Pendahuluan

Transparansi merupakan konsep yang sangat penting sejalan dengan kuatnya keinginan untuk meningkatkan atau mengembangkan praktik *good governance* (tata pemerintahan yang baik). Prinsip transparansi mempunyai peran penting dalam penyelenggaraan pelayanan publik. Dengan diterapkannya prinsip transparansi dalam proses penyelenggaraan pelayanan publik maka setiap masyarakat dapat dengan mudah mengetahui dan mengakses setiap informasi terkait pelayanan publik (seperti persyaratan administrasi, biaya dan waktu yang diperlukan dalam proses penyelenggaraan pelayanan) maupun setiap kebijakan-kebijakan atau aturan-aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Tanah merupakan suatu hal yang penting bagi sebuah negara termasuk Indonesia, karena tanah menyangkut hak dan kewajiban seseorang serta hidup dan kehidupan individu atau orang banyak. Dari sekian banyak aturan-aturan yang mengatur tentang tanah ada satu hal yang tak kalah pentingnya, yaitu pembuatan akta tanah sehingga ada namanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Didalam Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa Camat yang diangkat sebagai PPAT adalah PPAT sementara.

Kepemilikan tanah merupakan suatu hal yang sangat penting. Kepemilikan tanah terjadi karena perbuatan hukum seperti peralihan hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, perolehan hak atas tanah bisa terjadi karena

peralihan hak, salah satunya adalah jual beli. Pada umumnya transaksi jual beli merupakan cara peralihan hak atas tanah yang paling sering dilakukan dimasyarakat, yaitu dengan akta otentik dan akta dibawah tangan. Salah satu akta otentik yang dibuat oleh PPAT yaitu akta jual beli (AJB). Akta jual beli merupakan dokumen yang sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru.

Dalam transaksi jual beli tanah terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan, yaitu sebelum akta dibuat atau ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, maka para pihak baik penjual maupun pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH).

PPAT atau Camat selaku PPAT Sementara baru akan menandatangani akta jual beli apabila masyarakat atau wajib pajak sudah melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH). Hal tersebut diatur dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang mengatakan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak".

Berdasarkan observasi awal peneliti dalam pelaksanaan pelayanan akta jual beli yang dilaksanakan oleh pemerintah dan pegawai Kecamatan Madidir Kota Bitung masih terdapat kelemahan-kelemahan dan belum sepenuhnya menerapkan prinsip

transparansi. Sebagai contoh, tidak adanya ketersediaan informasi secara transparan mengenai biaya dalam pengurusan akta jual beli, masih adanya keluhan dari masyarakat terkait biaya dalam pengurusan akta jual beli dikarenakan masyarakat yang masih belum paham betul mengenai kewajiban-kewajiban yang harus mereka penuhi dalam melakukan peralihan hak atas tanah sebelum pembuatan akta jual beli dan juga masyarakat tidak tahu mengenai biaya apa saja yang harus mereka keluarkan dalam proses pengurusan akta jual beli, sehingga masih adanya pungutan-pungutan yang tidak sesuai ketentuan sehingga masyarakat seringkali mengeluarkan biaya yang lebih besar dalam proses pengurusan akta jual beli tanah.

Tinjauan Pustaka

Konsep Transparansi

Transparansi sebagai salah satu prinsip *good governance* diatur dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik. Agus Dwiyanto (2006:80) mendefinisikan transparansi sebagai penyediaan informasi tentang pemerintahan bagi publik dan dijaminnya mudah dalam memperoleh informasi-informasi yang akurat dan mencukupi. Dari pengertian tersebut dijelaskan bahwa transparansi tidak hanya menyediakan informasi tentang penyelenggaraan pemerintahan, namun harus disertai dengan kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh informasi tersebut.

Agus Dwiyanto (2006:236), menyebutkan bahwa transparansi dapat diukur melalui indikator :

1. Keterbukaan proses penyelenggaraan pelayanan
2. Peraturan dan prosedur pelayanan
3. Kemudahan untuk memperoleh informasi

Pertama, keterbukaan proses penyelenggaraan pelayanan. Penilaian terhadap tingkat keterbukaan disini meliputi seluruh proses pelayanan publik, termasuk didalamnya adalah persyaratan, biaya dan waktu yang dibutuhkan serta mekanisme atau prosedur pelayanan yang harus dipenuhi dalam pelayanan pembuatan akta jual beli tanah. Persyaratan pelayanan harus dipublikasikan secara terbuka dan mudah diketahui oleh para penerima layanan (masyarakat). Penyelenggara layanan harus berusaha menjelaskan kepada penerima pelayanan (masyarakat) mengenai persyaratan yang harus dipenuhi beserta alasan diperlukannya persyaratan itu dalam proses pelayanan.

Kedua, Peraturan dan prosedur pelayanan. Indikator kedua dari transparansi menunjuk kepada seberapa mudah peraturan dan prosedur pelayanan dapat dipahami oleh pengguna dan *stakeholder* yang lain. Maksud dipahami disini bukan hanya dalam arti literal semata tetapi juga makna dibalik semua prosedur dan peraturan itu.

Ketiga, Kemudahan untuk memperoleh informasi. Indikator ketiga dari transparansi adalah kemudahan untuk memperoleh informasi mengenai berbagai aspek penyelenggaraan pelayanan publik. Semakin mudah pengguna/penerima layanan memperoleh informasi mengenai berbagai aspek penyelenggaraan pelayanan publik semakin tinggi transparansi. Misalnya, ketika masyarakat dengan mudah memperoleh informasi mengenai biaya dan waktu yang diperlukan untuk

menyelesaikan pelayanan maka pelayanan publik itu dapat dinilai memiliki transparansi yang tinggi.

Konsep Kecamatan

Kecamatan adalah wilayah kerja camat sebagai perangkat daerah kabupaten dan/atau kota berdasarkan pasal 1 huruf m Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, kecamatan tidak lagi merupakan satuan wilayah kekuasaan pemerintahan, melainkan sebagai perangkat daerah.

Konsep Pelayanan Publik

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pelayanan memiliki tiga makna, (1) perihal atau cara melayani; (2) usaha melayani kebutuhan orang lain dengan memperoleh imbalan; (3) kemudahan yang diberikan sehubungan dengan jual beli barang atau jasa. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik, dijelaskan bahwa pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Konsep Akta Jual Beli Tanah

Menurut R. Subekti dan Tjitrisoedibio kata "acta" merupakan bentuk jamak dari kata "actum" yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. A. Pitlo mengartikan akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan perspektif pendekatan kualitatif. Menurut Bogdan dan Taylor (dalam Moleong, 2001) penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati

Penelitian kualitatif bertujuan mendeskripsikan atau menjelaskan sesuatu hal seperti apa adanya, sehingga memberikan gambaran yang jelas tentang situasi-situasi dilapangan apa adanya (Widodo, 2012).

Dalam penelitian ini penulis menetapkan fokus penelitian yaitu Transparansi Pemerintah Kecamatan Madidir Dalam Pelayanan Akta Jual Beli Tanah merujuk pada teori Agus Dwiyanto (2006:236), menyebutkan bahwa transparansi dapat diukur melalui beberapa indikator,:

- (1) Keterbukaan proses penyelenggaraan pelayanan
- (2) Peraturan dan prosedur pelayanan
- (3) Kemudahan untuk memperoleh informasi

Teknik pengumpulan data merupakan tahapan riset ketika peneliti menerapkan teknik-teknik ilmiah untuk memperoleh data statistik demi keperluan analisis. Data yang dilakukan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder, yang di uraikan sebagai berikut :

1. Data primer diperoleh melalui :

- a. Observasi.
- b. Wawancara
- c. Dokumentasi

2. Data sekunder diperoleh melalui buku, artikel, jurnal, sumber publikasi pemerintah serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan penelitian.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan informan dalam memperoleh data yang dibutuhkan. Pemilihan informan ini melalui pertimbangan bahwa orang yang dipilih dapat memberikan informasi yang jelas sesuai dengan tujuan dan permasalahan yang sedang diteliti, dengan demikian yang menjadi informan dalam penelitian yaitu :

1. Camat
2. Kepala Seksi Pemerintahan Dan Pertanahan
3. Masyarakat yang mengurus akta jual beli tanah

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif sehingga data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan kata-kata yang disusun ke dalam teks yang diperluas. Analisis data adalah proses penyusunan data agar dapat ditafsirkan. Menyusun berarti dapat menggolongkan ke dalam pola, tema atau kategori. Teknik analisis data yang digunakan meliputi 3 tahap, yaitu reduksi data (penyederhanaan), display data (disajikan) dan verifikasi atau penarikan kesimpulan.

Pembahasan

Transparansi menjadi ciri penting dari tata pemerintahan yang baik (*good governance*). Masyarakat memiliki hak untuk mengetahui apa yang terjadi di instansi pemerintahan termasuk dalam penyelenggaraan pelayanan publik. Berdasarkan Undang-undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, dalam peraturan tersebut dapat dijelaskan bahwa

transparansi merupakan prinsip yang dapat menjamin kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi yaitu informasi yang berhak diketahui oleh masyarakat seperti informasi terkait pelayanan publik (seperti persyaratan administrasi, biaya dan waktu yang diperlukan dalam proses penyelenggaraan pelayanan) maupun setiap kebijakan-kebijakan atau aturan-aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Dengan adanya transparansi disetiap kebijakan tata kelola pemerintahan, maka keadilan dapat ditumbuhkan (Arifin, 2011 :162). Transparansi adalah penyediaan informasi tentang pemerintahan bagi publik dan dijaminnya kemudahan didalam memperoleh informasi yang akurat dan memadai (Dwiyanto Agus, 2006:80).

Secara konseptual, transparansi dibangun atas dasar arus informasi yang bebas. Seluruh proses pemerintahan, lembaga-lembaga dan informasi yang diperlukan harus dapat diakses oleh setiap masyarakat, dan informasi yang tersedia harus memadai agar dapat dimengerti oleh setiap masyarakat. Agus Dwiyanto (2006:80) mendefinisikan transparansi sebagai penyediaan informasi tentang pemerintahan bagi publik dan dijaminnya mudah dalam memperoleh informasi-informasi yang akurat dan mencukupi. Dari pengertian tersebut dijelaskan bahwa transparansi tidak hanya menyediakan informasi tentang penyelenggaraan pemerintahan, namun harus disertai dengan kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh informasi tersebut.

Tanah merupakan suatu hal yang penting bagi sebuah negara termasuk Indonesia, karena tanah menyangkut hak dan kewajiban seseorang serta hidup dan kehidupan individu atau orang banyak. Dari sekian banyak

aturan-aturan yang mengatur tentang tanah ada satu hal yang tak kalah pentingnya, yaitu pembuatan akta tanah sehingga ada namanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai Transparansi Pemerintah Kecamatan Dalam Pelayanan Akta Jual Beli Tanah di Kecamatan Madidir Kota Bitung, sesuai dengan fokus penelitian peneliti menggunakan teori Transparansi yang dikemukakan oleh Agus Dwiyanto (2006:236), yang menyebutkan bahwa transparansi dapat diukur melalui beberapa indikator, yaitu :

1. Keterbukaan Proses Penyelenggaraan Pelayanan

Transparansi menunjuk pada suatu keadaan dimana segala aspek dari proses penyelenggaraan pelayanan bersifat terbuka dan dapat diketahui dengan mudah oleh para penerima layanan. Penyelenggara pelayanan harus berusaha menjelaskan kepada para penerima layanan mengenai persyaratan yang harus dipenuhi beserta alasan diperlukannya persyaratan itu dalam proses pelayanan. Dalam hal ini jika segala aspek proses penyelenggaraan pelayanan seperti persyaratan, biaya dan waktu yang dibutuhkan dalam pelayanan pengurusan akta jual beli tanah di Kecamatan Madidir Kota Bitung dipublikasikan secara terbuka sehingga mudah diakses dan dipahami oleh setiap masyarakat maka praktik penyelenggaraan pelayanan itu dinilai memiliki transparansi yang tinggi.

Camat merupakan pemimpin kecamatan sebagai perangkat daerah kabupaten atau kota. Di dalam Pasal 66 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa Camat adalah kepala kecamatan yang menerima pelimpahan kewenangan

pemerintahan dari Bupati atau Walikota. Dalam melaksanakan kewenangannya Camat bertanggung jawab kepada Bupati atau Walikota. Selain sebagai kepala kecamatan, Camat juga berfungsi sebagai PPAT Sementara, berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat sebagai PPAT Sementara (camat atau kepala desa) untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan Dan Pemberhentian Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, wewenang mengangkat dan memberhentikan camat sebagai PPAT Sementara dilimpahkan kepada kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Oleh sebab itu tidak semua Camat otomatis menjabat sebagai PPAT Sementara, yang disebut atau yang menjabat sebagai PPAT Sementara adalah Camat yang mendapat SK dari Kepala Badan Pertanahan Provinsi.

Berdasarkan hasil penelitian, Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Madidir Kota Bitung masih kurang terbuka dalam memberikan informasi kepada masyarakat terkait prosedur serta kewajiban-kewajiban yang harus masyarakat penuhi ketika akan melakukan pembuatan akta jual beli tanah serta tidak tersedianya

fasilitas papan informasi di kantor kecamatan sehingga membuat masyarakat sulit mendapatkan informasi mengenai mekanisme pelayanan pembuatan akta jual beli tanah di kantor Kecamatan Madidir Kota Bitung.

Camat selaku PPAT Sementara dikarenakan kesibukannya sebagai kepala kecamatan sehingga tugasnya sebagai PPAT Sementara cenderung diserahkan kepada pegawai atau staf kantor kecamatan saja, sehingga masyarakat yang akan melakukan pengurusan akta jual beli tanah dalam proses pengurusannya hanya berurusan dengan Kepala Seksi Pemerintahan dan Pertanahan saja dan Camat selaku PPAT Sementara hanya tinggal menandatangani akta yang sudah dibuat oleh pegawai atau staf kantor kecamatan saja. Hal-hal demikian yang membuat sulit transparan dalam proses pelayanan akta jual beli tanah di Kecamatan Madidir karena masyarakat akibat tidak pahamnya terkait prosedur pengurusan akta jual beli tanah dan juga masyarakat tidak paham terkait apa itu BPHTB dan Pajak Penghasilan sehingga masyarakat hanya mengiyakan saja apa yang dikatakan oleh pegawai kecamatan, Camat selaku PPAT Sementara seharusnya berkewajiban memberikan penjelasan kepada masyarakat tahapan serta biaya-biaya yang akan dikeluarkan pada saat mengurus akta jual beli tanah.

Tugas camat sebagai PPAT Sementara itu hanyalah tugas tambahan bukan tugas pokok dari seorang camat karena disini tentunya camat mempunyai tugas pokoknya sendiri sebagai kepala kecamatan dan karena itu seringkali dalam pembuatan akta jual beli tanah sering terhambat proses pembuatannya karena ketika

dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tiba-tiba camat mendapat tugas dan kewenangan yang harus dia kerjakan dan itu pasti akan menghambat proses pelayanan pembuatan akta jual beli tanah tersebut dan pastinya itu berdampak kurang transparan terkait waktu penyelesaian pelayanan, tidak adanya kepastian waktu penyelesaian pembuatan akta jual beli tanah di kantor Kecamatan Madidir sehingga membuat masyarakat harus mengeluarkan biaya lebih untuk transportasi bolak-balik kantor kecamatan hanya untuk mengecek apakah akta tersebut sudah selesai atau belum dan juga berdasarkan hasil penelitian masih adanya unsur nepotisme dimana masyarakat yang kenal dekat dengan pegawai kecamatan lebih cepat selesai pengurusannya dibandingkan dengan masyarakat lain hal ini yang menyebabkan kurang transparan dalam proses pelayanan pembuatan akta jual beli tanah di Kecamatan Madidir Kota Bitung.

2. Peraturan dan prosedur pelayanan

Indikator kedua dari transparansi ini menunjuk kepada seberapa mudah peraturan dan prosedur pelayanan dapat dipahami oleh pengguna dan *stakeholder* yang lain.

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas tentang Camat yang merupakan pemimpin kecamatan sebagai perangkat daerah kabupaten atau kota dan juga Camat selaku PPAT Sementara. Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara berkewajiban mengusahakan terciptanya tertib administrasi pertanahan. Sebelum camat selaku PPAT Sementara menandatangani akta jual beli tanah,

para pihak menghadap Camat selaku PPAT Sementara dan Camat berkewajiban untuk menjelaskan kewajiban apa saja yang harus masyarakat penuhi ketika akan melakukan peralihan hak atas tanah dan wajib menanyakan kepada kedua pihak (pihak penjual dan pembeli) apakah sudah lunas atau belum untuk transaksinya, sebab ketika Camat menandatangani akta tersebut maka hak atas tanah tersebut telah beralih dari penjual ke pembeli.

Dalam proses pembuatan akta jual beli tanah diketahui masih ada beberapa penyimpangan yang terjadi dilapangan. Pada saat melakukan peralihan hak atas tanah masyarakat baik penjual dan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH). Penyimpangan terjadi pada saat penandatanganan akta, dimana bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan belum diserahkan kepada Camat sebagai PPAT Sementara, dimana dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, menyebutkan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak".

Berdasarkan hasil penelitian, yang terjadi dilapangan adalah Camat selaku PPAT Sementara kurang transparan dalam memberikan informasi terkait biaya-biaya yang harus masyarakat keluarkan pada saat melakukan pengurusan akta jual beli tanah sehingga masyarakat tidak paham betul mengenai biaya-biaya dalam pelayanan pembuatan akta jual beli tanah tersebut, sehingga membuat

masyarakat hanya mengiyakan saja apa yang dikataka oleh pegawai kecamatan akibat ketidaktahuan masyarakat terkait peraturan mengenai biaya-biaya tersebut bahkan dalam pelaksanaannya para pihak minta bantuan pegawai kantor kecamatan untuk menyetorkan BPHTB maupun Pajak Penghasilan dengan memberikan imbalan sejumlah uang akibat kurang pahamnya mereka terkait pajak-pajak tersebut, hal yang sering juga terjadi yaitu harga transaksi yang tercantum didalam akta hanya setengah dari harga transaksi tanah tersebut demi menghindari pajak. Hal-hal demikian yang membuat sulit ditransparansikan dalam pelayanan pembuatan akta jual beli tanah, dan juga fakta yang terjadi dilapangan terkait biaya bayar PPAT itu tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, dimana di Kecamatan Madidir untuk biaya PPAT itu berupa kesepakatan antara Camat selaku PPAT Sementara dengan para pihak sehingga tidak adanya keterbukaan terkait biaya dalam pembuatan akta jual beli tanah dan juga masih adanya terjadi nepotisme.

3. Kemudahan untuk memperoleh informasi

Indikator ketiga dari transparansi adalah kemudahan untuk memperoleh informasi mengenai berbagai aspek penyelenggaraan pelayanan publik. Agus Dwiyanto (2006:240) semakin mudah pengguna memperoleh informasi mengenai berbagai aspek penyelenggaraan pelayanan publik semakin tinggi transparansi. Misalnya, ketika masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi mengenai biaya dan waktu yang diperlukan dalam menyelesaikan pelayanan pembuatan akta jual beli tanah maka pelayanan

publik itu dapat dinilai memiliki transparansi yang tinggi.

Berdasarkan pernyataan dari salah satu informan masyarakat yaitu Bapak S. H yang pernah mengurus akta jual beli, yang mengatakan bahwa : *“saat mengurus AJB saya tidak mengerti bagaimana prosedurnya dan karena tidak ada papan informasi di kantor kecamatan jadi saya datang bertanya dulu kepada pegawai yang ada di kantor kecamatan setelah mereka sudah menjelaskan apa saja syarat-syarat dalam mengurus AJB baru saya pulang untuk menyiapkan semua berkas-berkas yang diperlukan untuk mengurus AJB saya mengumpulkan berkasnya langsung di kantor kecamatan.”*

Berdasarkan hasil penelitian kemudahan untuk memperoleh informasi di kantor Kecamatan Madidir dapat dikatakan belum transparan karena masyarakat masih belum tahu memperoleh informasi untuk menyiapkan persyaratan atau berkas-berkas apa saja yang diperlukan saat akan mengurus akta jual beli tanah, biaya maupun waktu penyelesaian pelayanannya pun tidak masyarakat ketahui secara umum, masyarakat sendiri yang harus menanyakan langsung kepada pegawai kecamatan karena tidak difasilitasi dengan papan informasi.

Penutup Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana telah dikemukakan pada bagian sebelumnya, maka dapat disimpulkan hasil penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Keterbukaan proses penyelenggaraan pelayanan, dimana peneliti masih menemukan bahwa kurangnya transparansi dari pihak

pemerintah Kecamatan Madidir dalam memberikan informasi tentang prosedur, biaya dan tidak adanya kepastian waktu penyelesaian pelayanan kepada masyarakat.

2. Peraturan dan prosedur pelayanan, dari hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam implementasinya biaya pelayanan pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah, dan masih didapati adanya unsur nepotisme dalam pelayanan pembuatan akta jual beli tanah.
3. Kemudahan untuk memperoleh informasi, masyarakat masih belum tahu memperoleh informasi untuk menyiapkan persyaratan apa saja dalam pengurusan akta jual beli tanah di kantor Kecamatan Madidir karena tidak difasilitasi papan informasi.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian, maka peneliti kemudian memberikan saran yang berkaitan dengan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk kantor Kecamatan Madidir ada baiknya menindaklanjuti keluhan masyarakat yang merasa kurang terbuka dalam pemberian informasi mekanisme, waktu dan biaya dalam pelayanan pembuatan akta jual beli tanah.
2. Diharapkan kepada Pemerintah Kecamatan Madidir lebih khususnya camat yang ada di Kecamatan Madidir Kota Bitung bahwa dalam pelaksanaan

pelayanan pembuatan akta jual beli tanah tidak ada unsur nepotisme agar bisa terciptanya transparansi antara masyarakat dan pemerintah kecamatan.

3. Untuk Camat kecamatan Madidir sebaiknya dalam melakukan pelayanan kepada masyarakat harus menyediakan kelengkapan fasilitas (seperti papan informasi), jika terjadi kerusakan atau kekurangan harus mempercepat pengadaannya agar dapat menunjang pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat di kantor kecamatan Madidir.

Daftar Pustaka

- Arifin Tahir. 2015. *Kebijakan Publik & Transparansi Penyelenggaraan Pemerintah Daerah*. Bandung: Alfa Beta.
- Bilgah, bilgah. (2008). Pengaruh Pelayanan Publik Terhadap Kepuasan Pelanggan Pada Dinas Perhubungan Kota Depok. *Cakrawala – Jurnal Humaniora*, 18(1), 117-121.
- Bogdan dan Taylor. 1975. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remadja Karya.
- Dwiyanto, ed. 2006. *Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. 3, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
- Hari Sabarno, *Memandu Otonomi Daerah Menjaga Kesatuan Bangsa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Hidayat, Misbah.L. 2007. *Kajian Komparatif Pemerintahan Tiga Presiden*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- HB, Sutopo. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*. UNS Press, Solo.
- Lumolos, J., & Waworundeng, W. (2018). *Transparansi Pemerintah Desa Dalam Pengelolaan Dana Desa Di Desa Soatobaru Kecamatan Galela Barat Kabupaten Halmahera Utara*. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 1, 3-9.
- Moleong, L. J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya
- Moleong, L. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mulyadi. (2016). *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Nasution. (2003). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Tarsito
- Pioh, N., & Singkoh, F. (2018). *Transparansi Pengelolaan Dana Desa Dalam Pelaksanaan Pembangunan Di Desa Mogoyunggung Kecamatan Dumoga Timur Kabupaten Bolaang Mongondow*. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*.
- Rasyad, Rasdian. (2002). *Metode Statistik Deskriptif untuk Umum*. Jakarta: Grasindo.
- Subekti, Tjitrosoedibio. (1986). *Kamus Hukum*. Jakarta: PT Pradya Paramita
- Sedarmayanti. 2019. *Reformasi Administrasi Publik, Reformasi Birokrasi, dan Kepemimpinan Masa Depan : Mewujudkan Pelayanan Prima dan Kepemerintahan yang Baik*. Bandung : PT Refika Aditama
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R & D*. Bandung: CV Alfabeta.

Tjokromidjojo, H. Bintoro, 2003,
*Reformasi Nasional dan
Penyelenggaraan Good
Governance dan Perwujudan
Masyarakat Madani*, Jakarta
Ubaedillah, Ahmad dan Abdul Rozaq.
*Civic Education: Pancasila,
Demokrasi, HAM, dan
Masyarakat Madani*. Jakarta:
ICCE & Kencana. 2012.

Sumber-sumber lain :

Undang-Undang No. 25 Tahun 2009
tentang *Pelayanan Publik*
Undang-Undang Nomor 32 Tahun
2004 tentang *Pemerintahan Daerah*
Undang-Undang Nomor 14 Tahun
2008 tentang *Keterbukaan Informasi
Publik*