



Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik

Nurmiati¹ Sufirman Rahman² & Ahyuni Yunus³

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Indonesia

^{2,3}Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

Koresponden, Email: nurmiati,nurmiati@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas proses pendaftaran tanah hak milik dan faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah hak milik di Kantor Pertanahan Kota Makassar. Populasi penelitian ini adalah semua pegawai Kantor Pertanahan Kota Makassar yang akan diwawancarai dan masyarakat sebagai responden pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 belum sepenuhnya efektif akibat dari pengaruh substansi hukum, struktur hukum, budaya hukum, kesadaran hukum masyarakat dan sarana/prasarana. Untuk itu diperlukan adanya penyuluhan substansi hukum guna meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tentang pendaftaran tanah, pembentukan budaya hukum, serta membenarkan secara prioritas sarana/prasarana sesuai dengan kemampuan anggaran yang tersedia pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Dalam rangka keefektifan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diharapkan kantor pertanahan untuk lebih sering mengadakan penyuluhan ke desa/kelurahan secara menyeluruh guna meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tentang pendaftaran tanah, agar masyarakat lebih memahami akan pentingnya pendaftaran tanah. Bagi kantor pertanahan, perlu meningkatkan sumber daya manusia dan komputer, jaringan internet serta perangkat lainnya dilakukan secara teliti dan cermat dimasa depan agar lebih meningkatkan pelayanan dan keahlian.

Kata Kunci: Efektivitas; Pendaftaran Tanah; Hak Milik

ABSTRACT

This research aims to know the effectiveness of land registration process of proprietary rights and factors that affect the effectiveness of land registration of property rights in the land Office of Makassar. The population of this research is all employees of the land office of Makassar that will be interviewed and the community as respondents in the land office of Makassar. The results showed that the implementation of government Regulation number 24 year 1997 has not been fully effective as a result of the influence of legal substance, legal structure, legal culture, public law awareness and facilities/infrastructure. Therefore, there is a need for legal counseling to increase public law awareness about land registration, the establishment of legal culture, and the prioritization of facilities/infrastructure in accordance with the budget capability available in the Land Office of Makassar. In the framework of the effectiveness of government Regulation number 24 year 1997 on the implementation of the land, it is expected that land office to more often conduct counseling to the village/Kelurahan thoroughly to increase public awareness about the implementation of the land, so that the community better understand the importance of land registration. For land offices, need to improve human resources and computers, Internet network and other devices are done carefully and carefully in the future to further improve service and expertise.

Keywords: Effectiveness; Land Registration; Right of ownership

PENDAHULUAN

Negara Republik Indonesia merupakan Negara berkembang yang corak kehidupan dan perekonomian rakyatnya masih bercorak agraris, dimana kehidupan rakyatnya masih bergantung pada tanah. Oleh karena itu tanah mempunyai fungsi dan peranan yang amat penting yang mencakup seluruh aspek kehidupan dan penghidupan manusia (Djanggih & Salle, 2017). Tanah adalah suatu harta yang ada di muka bumi ini yang dalam sepanjang sejarah peradaban umat manusia tak henti-hentinya memberikan problema-problema rumit. Hal ini adalah logis, mengingat bahwa faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban adalah tanah.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini mengatur tanah dalam segala aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak (Snatoso, 2013). Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum (Santoso, 2014). Tanah merupakan faktor utama dalam melaksanakan pembangunan, meningkatnya pembangunan akan meningkatkan pula kehidupan atas tanah, maka dari itu perlu adanya kewenangan pemerintah untuk meningkatkan kebijaksanaan pertanahan dalam bentuk asas-asas penguasaan tanah yang pada dasarnya untuk melaksanakan ketentuan konstitusional pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang bertujuan untuk mendukung kegiatan pembangunan guna meletakkan dasar bagi terciptanya suatu tata kehidupan dalam masyarakat dimana penguasa tanah dapat memberikan nilai ekonomis secara maksimal dan jaminan hukum bagi yang mempunyainya (Muntaqo, 2011).

Secara konstitusional Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat 3 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Ruslina, 2016). Dari ketentuan dasar ini dapat kita ketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Ketentuan dasar ini dilaksanakan lebih lanjut dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA yang bertujuan untuk mewujudkan apa yang digariskan dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Sehubungan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang

yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukanlah Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun (Muljono, 2016) artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain (Anam, Suhartono & Hufron, 2019), tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan mudah hapus. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain (Rahmi, 2010).

Hak Milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakan (Satriadiana, 2017). Teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto tersebut relevan dengan teori yang dikemukakan oleh Romli Atmasasmita yaitu bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparaturnya penegak hukum (hakim, jaksa, polisi dan penasihat hukum) akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan. Menurut Soerjono Soekanto efektif adalah tarif sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun mengubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.

Membicarakan tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum (Hasibuan, 2016). Hukum dapat efektif jikalau faktor-faktor yang memengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Ukuran efektif atau tidaknya suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku masyarakat. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh atau peraturan perundang-undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti tidak berat sebelah, tidak

memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berarti sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, memperlakukan dengan tidak pandang bulu atau pilih kasih melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya, semua orang diperlakukan sama sesuai hak dan kewajibannya. Keadilan dalam perspektif filsafat hukum meyakini bahwa alam semesta diciptakan dengan prinsip keadilan, sehingga dikenal antara lain Stoisisme norma hukum alam primer yang bersifat umum menyatakan: berikanlah kepada setiap orang apa yang menjadi haknya (Unicuique suum tribuere), dan jangan merugikan seseorang (neminem laedere), Cicero juga mengatakan bahwa hukum dan keadilan tidak ditentukan oleh pendapat manusia, tetapi alam. Sedangkan pradigma Positivisme hukum keadilan dipandang sebagai tujuan hukum. Hanya saja disadari pula sepenuhnya tentang relativitas dari keadilan ini sering mengaburkan unsur lain yang juga penting

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum empiris, yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan hukum fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Lokasi penelitian dilakukan di wilayah hukum kota Makassar. Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah keseluruhan pegawai yang akan diwawancarai dan masyarakat sebagai responden pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar.

PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik

1. Substansi Hukum

Untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, terdapat pembagian kerja dan uraian tugas pegawai pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar sebagai aturan di dalam proses pendaftaran tanah.

Sejauh mana faktor substansi hukum dapat mempengaruhi kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar, dapat disajikan data sekunder sebagai berikut:

Tabel 1: Jawaban Responden Tentang Substansi Hukum Mempengaruhi Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.

| No. | Pilihan Jawaban | Frekuensi | Presentase |
|-----|--------------------|-----------|------------|
| 1 | Berpengaruh | 28 | 93,33 |
| 2 | Kurang Berpengaruh | - | - |

| | | | |
|---|-------------------|----|--------|
| 3 | Tidak Berpengaruh | 2 | 6.67 |
| | Jumlah | 30 | 100.00 |

Tabel 1 di atas, menunjukkan jawaban responden yang menyatakan bahwa substansi hukum berpengaruh pada efektivitas pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Makassar (93,33%), tidak ada responden yang menyatakan kurang berpengaruh, namun (6,67%) responden menyatakan tidak berpengaruh.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Rosiana N. Tulenan selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Makassar menyatakan bahwa terbitnya Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena Waris atau Hibah Wasiat dianggap sebagai hambatan oleh masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Banyak masyarakat yang enggan mendaftarkan tanahnya karena tidak sanggup membayar BPHTB. Di mana BPHTB terlalu tinggi dibanding nilai tanah.

Waris dan hibah wasiat saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, oleh karenanya pembuatan aplikasi dimaksudkan untuk meningkatkan transparansi pengolahan pajak daerah khususnya BPTHB, memberikan kemudahan pada para wajib pajak dalam melaporkan transaksi dan perhitungan pajak BPHTB secara online, memberikan kemudahan pada para wajib pajak untuk membayar pajaknya secara online melalui Teller/ATM dan atau chanel lainnya dan percepatan realisasi target penerimaan pajak daerah khususnya BPHTB.

2. Struktur Hukum

Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan yang ada di bawahnya merupakan sumber hukum yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Menurut pengamatan penulis bahwa kondisi yang ada sekarang menyatakan peraturan perundang-undangan dan kebijakan publik oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, cukup mengantisipasi dan merespon persyaratan permohonan pendaftaran tanah.

Kendala yang dihadapi sekarang yakni struktur hukum mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Makassar tersebut pada masyarakat umum sangat berpengaruh (100%), tidak ada responden yang menyatakan kurang berpengaruh, dan tidak ada responden yang menyatakan tidak berpengaruh. Untuk jelasnya dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2: Jawaban Responden Tentang Struktur Hukum Mempengaruhi Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.

| No. | Pilihan Jawaban | Frekuensi | Presentase |
|-----|--------------------|-----------|------------|
| 1 | Berpengaruh | 30 | 100.00 |
| 2 | Kurang Berpengaruh | - | - |
| 3 | Tidak Berpengaruh | - | - |
| | Jumlah | 30 | 100.00 |

Menurut Rosiana N Tulenan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Makassar, proses pendaftaran tanah kadang terhambat oleh adanya tanah yang menjadi objek perkara di pengadilan. Proses penyelesaian perkara di pengadilan membutuhkan waktu yang tidak singkat sehingga dapat menghambat proses pendaftaran tanah. Oleh karenanya, diharapkan kepada seluruh pegawai Kantor Pertanahan Kota Makassar agar lebih teliti dan tidak ceroboh dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, sehingga tidak ada pendaftaran tanah yang menjadi objek perkara di pengadilan. Peranan petugas hukum dalam hal ini adalah aparat pegawai sangatlah penting dan mewujudkan tujuan hukum, soekanto menegaskan, meskipun peraturan hukum yang dibuat sudah baik, sempurna namun apabila para penyelenggara negara (petugas hukum) tidak sangat atau buruk dalam melaksanakannya, maka peraturan tersebut tidak ada artinya dalam praktik. Sebaliknya, walaupun peraturan hukum dibuat tidak sempurna tetapi bila semangat para penyelenggara baik, maka hukum tersebut akan terlaksana dengan baik pula.

3. Budaya Hukum

Budaya hukum masyarakat belum memenuhi harapan sesuai profil negara hukum. Masih banyak tradisi dan kebiasaan yang kurang bahkan tidak mendukung kepentingan penegakan hukum. Menurut Rosiana N. Tulenan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Makassar, hal ini disebabkan adanya kebiasaan sebagian masyarakat yang melakukan proses peralihan tanah melalui perjanjian di bawah tangan dan dilakukan tanpa diketahui oleh pemerintah daerah setempat sehingga tidak ada pencatatan atau pembukuan yang menerangkan data subjek dan objek peralihan tersebut.

Hanya orang-orang yang idealis dan intelektualis sadar akan penegakan hukum yang dapat menghindari dari praktek-praktek tradisi dan kebiasaan masyarakat tersebut. Apalagi bila mempunyai kepentingan yang lebih besar terhadap sesuatu urusan. Hal ini bisa menghambat proses pendaftaran tanah. Untuk lebih jelasnya dapat kita lihat melalui data sekunder sebagai berikut:

Tabel 3: Jawaban Responden Tentang Budaya Hukum Masyarakat Mempengaruhi Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.

| No. | Pilihan Jawaban | Frekuensi | Presentase |
|-----|--------------------|-----------|------------|
| 1. | Berpengaruh | 27 | 90.00 |
| 2. | Kurang Berpengaruh | 1 | 3.33 |
| 3. | Tidak Berpengaruh | 2 | 6.67 |
| | Jumlah | 30 | 100.00 |

Data di atas menunjukkan bahwa bagaimana juga budaya hukum berpengaruh di masyarakat (90%), responden yang menyatakan kurang berpengaruh (3.33%), dan (6.67%) yang menyatakan tidak berpengaruh. Bagi masyarakat yang melakukan proses peralihan tanah melalui perjanjian dibawah tangan agar memberitahukan kepada pemerintah daerah setempat untuk melakukan pencatatan atau pembukuan agar memperlancar proses

pendaftaran tanah. Menurut Soerjono Soekanto (1983:45), budaya hukum pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai yang merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik sehingga dianut dan apa yang dianggap buruk sehingga dihindari.

4. Kesadaran Hukum Masyarakat

Dalam pembangunan nasional di bidang pertanahan diperlukan adanya kesadaran hukum masyarakat, utamanya bagi yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah hak milik di daerahnya. Sadar akan hukum berarti memenuhi tanggungjawab sebagai warga negara yang baik, patuh dan taat terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai fondasi negara hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum.

Bila negara Indonesia adalah negara hukum, maka segala tindakan dan perilaku warganegara bahkan pemerintahnya wajib berlandaskan atas hukum. Sedangkan tabel di bawah ini menunjukkan bahwa kesadaran hukum masyarakat dalam hal permohonan pendaftaran tanah hak milik masih berpengaruh yaitu sebanyak (96,67%). Tidak ada responden yang menyatakan kurang berpengaruh, namun (3,33%) yang menyatakan tidak berpengaruh. Untuk jelasnya dapat dilihat tabel berikut:

Tabel 4: Jawaban Responden Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat Mempengaruhi Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.

| No. | Pilihan Jawaban | Frekuensi | Presentase |
|-----|--------------------|-----------|------------|
| 1. | Berpengaruh | 29 | 96,67 |
| 2. | Kurang Berpengaruh | - | - |
| 3. | Tidak Berpengaruh | 1 | 3,33 |
| | Jumlah | 30 | 100,00 |

Menurut Rosiana N. Tulenan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Makassar, hal ini disebabkan sebagian masyarakat beranggapan bahwa proses pendaftaran tanah itu membutuhkan waktu yang lama, proses yang berbelit dan biaya yang mahal sehingga masih banyak masyarakat yang enggan untuk mendaftarkan tanahnya. Oleh karenanya, diharapkan kepada kantor pertanahan untuk sering mengadakan sosialisasi ke desa/kelurahan secara menyeluruh untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dan meningkatkan pengetahuan tentang proses pendaftaran tanah.

Kesadaran hukum bukanlah merupakan suatu penelitian hukum terhadap peristiwa-peristiwa kongkrit. Kesadaran hukum adalah suatu penelitian terhadap apa yang dianggap sebagai hukum itu baik atau tidak baik, karena keadilanlah yang diharapkan oleh seluruh masyarakat. Kesadaran hukum memerlukan pengetahuan tentang hukum, terutama menyangkut prosedurnya. Berdasarkan hal tersebut maka ukuran kesadaran hukum

masyarakat ditentukan oleh pengetahuannya tentang hukum dan rasa keadilan. Penilaian tersebut timbul oleh karena manusia dalam menentukan kehendaknya sangat ditentukan oleh keserasian antara pikiran dan perasaan. Namun dalam penegakan hukum secara hukum, masyarakat sangat ditentukan oleh pengetahuan dan pemahaman tentang aturan-aturan yang ada

5. Sarana dan Prasarana

Dalam rangka penyelesaian tugas pokok dan pencapaian tujuan pembangunan nasional di bidang pertanahan, maka setiap kantor pertanahan di Kabupaten/Kota disediakan fasilitas kerja. Namun jumlah dan kondisi fasilitas kerja yang ada pada setiap kantor pertanahan di Kabupaten/Kota berbeda-beda dan sesuai dengan kondisi daerah masing-masing.

Pentingnya fasilitas kerja yang memadai akan memperlancar proses penyelesaian pendaftaran tanah hak milik. Fasilitas kerja diantaranya adalah kurangnya jumlah SDM. Bagaimana keadaannya di Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 5: Jawaban Responden Tentang Sarana dan Prasarana Mempengaruhi Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.

| No. | Pilihan Jawaban | Frekuensi | Presentase |
|-----|--------------------|-----------|------------|
| 1. | Berpengaruh | 30 | 100.00 |
| 2. | Kurang Berpengaruh | - | - |
| 3. | Tidak Berpengaruh | - | - |
| | Jumlah | 30 | 100.00 |

Data di atas menunjukkan bahwa sarana dan prasarana berpengaruh terhadap proses pendaftaran tanah hak milik yaitu sebanyak (100%), tidak ada responden yang menyatakan kurang berpengaruh, dan tidak ada responden yang menyatakan tidak berpengaruh.

Menurut Rosiana N. Tulenan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Makassar hal ini disebabkan karena kurangnya jumlah sumber daya manusia dan tidak adanya perangkat yang dapat mendukung kegiatan pendaftaran tanah seperti komputer, jaringan internet, alat ukur serta perangkat lainnya.

Bagi kantor pertanahan perlu meningkatkan sumber daya manusia dan komputer, jaringan internet, alat ukur serta perangkat lainnya untuk mempermudah dalam proses pendaftaran tanah.

Menurut Soerjono Soekanto tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksanaan di dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah prasarana atau fasilitas yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Sehubungan dengan sarana dan prasarana yang dikatakan dengan istilah fasilitas ini, Soerjono Soekanto (1983:82) memprediksi patokan efektivitas elemen-elemen tertentu dari praasarana, dimana prasarana tersebut harus secara jelas memang menjadi bagian yang memberikan kontribusi untuk kelancaran tugas-tugas aparat di tempat atau kerjanya.

Selain dari 5 faktor di atas, Rosiana N. Tulenan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Makassar mengemukakan beberapa faktor yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah, yaitu:

1. Faktor Kurang Memahami Fungsi dan Kegunaan Sertifikat

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

- Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dari kualitas tanah tersebut.
- Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

2. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah.

Dalam hal Pendaftaran Tanah sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lura, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.

Selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar.

3. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat.

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.

Bagi Kantor Pertanahan Kota Makassar diharapkan untuk lebih lagi memberikan informasi kepada setiap warga masyarakat mengenai pendaftaran tanah, agar supaya bila pemohon

akan mengajukan permohonan pendaftaran tanah tidak mengalami hambatan persyaratannya tidak lengkap,

Dengan analisis hukum di atas maka dapat disimpulkan bahwa faktor substansi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempengaruhi proses pelaksanaannya disebabkan terbitnya Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena Waris atau Hibah Wasiat dianggap sebagai hambatan oleh masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Banyak masyarakat yang enggan mendaftarkan tanahnya karena tidak sanggup membayar BPHTB.

Faktor-faktor struktur hukum pun mempengaruhi proses pendaftaran tanah tersebut karena adanya tanah yang menjadi objek perkara di pengadilan. Proses penyelesaian perkara di pengadilan membutuhkan waktu yang tidak singkat sehingga dapat menghambat proses pendaftaran tanah.

Faktor budaya hukum dan kesadaran hukum masyarakat juga sangat mempengaruhi efektivitas proses pendaftaran tanah tersebut. Kebiasaan sebagian masyarakat yang melakukan proses peralihan tanah melalui perjanjian di bawah tangan dan masyarakat beranggapan bahwa proses pendaftaran tanah itu membutuhkan waktu yang lama, proses yang berbelit dan biaya yang mahal sehingga masih banyak masyarakat yang enggan untuk mendaftarkan tanahnya.

Faktor sarana dan prasarana yang belum dinyatakan ideal dan memadai. Baik dari segi kurangnya jumlah SDM dan tidak adanya perangkat yang dapat mendukung kegiatan pendaftaran tanah seperti komputer, jaringan internet dan alat ukur serta perangkat lainnya.

Faktor lainnya adalah faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, faktor anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah, faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat. Sampai saat ini kebijakan yang ditempuh belum menghasilkan optimalisasi hasil proses pendaftaran tanah hak milik di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Dengan demikian menyatakan bahwa faktor substansi, struktur hukum, budaya hukum, dan sarana/prasarana dan faktor lainnya dapat mempengaruhi proses pendaftaran tanah hak milik.

Sehingga pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah belum efektif. Belum efektifnya pelaksanaan peraturan pemerintah ini diakibatkan adanya dari substansi hukum karena Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), struktur hukum karena adanya tanah yang menjadi objek perkara di pengadilan, pengaruh budaya hukum karena kebiasaan sebagian masyarakat yang melakukan proses peralihan tanah melalui perjanjian di bawah tangan. Kesadaran masyarakat hukum pun mempengaruhi pelaksanaan PP No. 24/1997 tersebut. Hal ini disebabkan proses pendaftaran tanah itu membutuhkan waktu yang lama, proses yang berbelit dan biaya yang mahal sehingga masih banyak masyarakat yang enggan untuk mendaftarkan tanahnya.

Terakhir adalah pengaruh sarana dan prasarana di Kantor Pertanahan Kota Makassar ini secara relatif belum memadai dan ideal. Akibat dari kurangnya jumlah SDM dan tidak adanya perangkat yang dapat mendukung kegiatan pendaftaran tanah seperti komputer, jaringan internet serta perangkat lainnya. Hal ini sangat penting adalah karena kurang terlihatnya adanya pengawasan dan pengendalian dalam hasil kerja setiap pegawai yang diberi tugas dan sebagian wewenang berdasarkan tugas pokoknya. Di samping itu perlu adanya koordinasi ke dalam dan ke luar agar substansi peraturan pemerintah tersebut lebih dimasyarakatkan sehingga program kerja dapat dilaksanakan dengan baik.

KESIMPULAN

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar, masih kurang efektif karena berbagai faktor yang mempengaruhinya. Faktor-faktor yang mempengaruhi proses pendaftaran tanah hak milik yang masih kurang efektif akibat pengaruh substansi hukum, struktur hukum, budaya hukum, kesadaran hukum masyarakat dan sarana/prasarana. Faktor lainnya yaitu faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, faktor anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah, faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat. Faktor tersebut mempunyai indikasi sebagai penghambat, karena saling berhubungan antara satu dengan yang lainnya

SARAN

Adapun saran-saran penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dalam rangka keefektifan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diharapkan kantor pertanahan untuk lebih sering mengadakan penyuluhan ke desa/kelurahan secara menyeluruh guna meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tentang pendaftaran tanah, agar masyarakat lebih memahami akan pentingnya pendaftaran tanah.
2. Bagi kantor pertanahan, perlu meningkatkan sumber daya manusia dan komputer, jaringan internet, alat ukur serta perangkat lainnya dilakukan secara teliti dan cermat dimasa depan agar lebih meningkatkan pelayanan dan keahliannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anam, K., Suhartono, S., & Hufron, H. (2019). LEGALITAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN. *Jurnal Akrab Juara*, 4(5), 235-247.
- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum (Research Law Journal)*, 12(2), 165-172.
- Hasibuan, Z. (2016). Kesadaran Hukum dan Ketaatan Hukum Masyarakat Dewasa Ini. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 1(01), 78-92.

- Muljono, B. E. (2016). Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak. *Jurnal Independent*, 4(1), 20-27.
- Muntaqo, F. (2011). Menyikapi Era Globalisasi Di Bidang Agraria (Globalization Era Outlook on Agrarian Sector). *Masalah-Masalah Hukum*, 40(4), 461-478.
- Rahmi, E. (2010). Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 10(3), 339-348.
- Ruslina, E. (2016). Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia. *Jurnal Konstitusi*, 9(1), 49-82.
- Santoso, U. (2013). Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penguasaan Atas Tanah. *Jurnal Dinamika Hukum*, 13(1), 99-108.
- Santoso, U. (2014). Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik. *Perspektif*, 19(2), 71-80.
- Satriadiana, I. D. P. (2017). Analisis Hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 52/G/2010/Ptun. Mtr Terhadap Pembatalan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 5(2), 189-200.