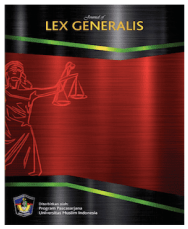
Journal of Lex Generalis (JLS)
Volume 3, Nomor 9, September 2022
P-ISSN: 2722-288X, E-ISSN: 2722-7871
Website: http: pasca-umi.ac.id/indez.php/jlg
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah Guna Terwujudnya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone

Andi Nurman Mappangara[1,2], Syahruddin Nawi[1] & Zainuddin[1]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.*
[2]*Koresponden Penulis, E-mail*: *andinurman.mappanagarai@gmail.com*

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis efektivitas pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone; dan mengetahui dan menganalisis factor-faktor apakah yang mempengaruhi efektivitas pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone. Jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian deskriptif dengan tipe peenelitian hukum empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone masih kurang efektif. Ini dilihat dari kurangnya transparansi dan keterbukaan informasi kepada masyarakat, serta masih banyaknya penyimpangan pelayanan yang dilakukan dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone adalah faktor substansi hukum, faktor sumber daya manusia aparat, faktor sarana dan fasilitas, faktor kesadaran hukum masyarakat dan faktor budaya hukum masyarakat.

***Kata Kunci**: Pendaftaran; Hak Tanah; Kepastikan Hukum*

ABSTRACT

The purpose of the study was to analyze the effectiveness of land rights registration in Bone Regency; and knowing and analyzing what factors influence the effectiveness of land rights registration in Bone Regency. The type of research that will be conducted is descriptive research with the type of empirical legal research. The results showed that the effectiveness of registration of land rights at the Land Office of Bone Regency was still less effective. This can be seen from the lack of transparency and disclosure of information to the public, as well as the many deviations in services carried out in the process of issuing land rights certificates. The factors that affect the effectiveness of the implementation of land rights registration in Bone Regency are the legal substance factor, the human resources factor for the apparatus, the facilities and facilities factor, the community legal awareness factor and the community legal culture factor.

***Keywords**: Registration; Land Rights; Legal Confirmation*

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai peraturan dasar tentang pertanahan di Indonesia, telah mengamanatkan dibentuk peraturan pemerintah tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, maka pemerintah telah membentuk Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah dan peraturan pelaksanaannya itu adalah implementasi pasal 19 undang-undang pokok-pokok agraria nomor 5 tahun 1960 (Indrayanto, 2017).

Perlunya pembentukan peraturan pemerintah tentang pendaftaran hak atas tanah, guna terwujudnya kepastian hukum status hak dan status penguasaan dan pemilikan hak atas tanah dapat terjamin untuk mewujudkan tertib pertanahan (Rejekitiningsih, 2016). Dalam kenyataan sejak berlakunya UU. Nomor 5 Tahun 1960, PP. Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan PP. Nomor 24 Tahun 1997, beberapa peraturan pelaksanaanya, belum dapat di pastikan semua tanah baik yang di kuasai oleh perorangan, perkumpulan, atau suatu perusahaan, maupun yang di kuasai oleh pemerintah, seluruhnya sudah terdaftar dalam register buku tanah kantor pertanahan, dengan demikian tidak terlepas dari pengaruh yang melatar belakangi hukum pertanahan di negara indonesia yang bersifat dualisme, dalam arti adanya hukum adat pertanahan dan di samping hukum pertanahan (hukum agraria nasional) (Anatami, 2017).

Secara faktual masih ditemukan tanah-tanah di daerah yang di kuasai, dimiliki secara turun temurun yang dasar pemilikannya adalah berstatus hukum adat (rincik). Bahkan di perkotaan pun sebagaimana halnya di kabupaten Bone, masih di temukan tanah yang dikuasai, dimiliki dengan status hak adat, sehingga dapat di pastikan tanah – tanah demikian itu belum terdaftar dalam register buku tanah di kantor badan pertanahan kabupaten Bone.

Dalam pendaftaran hak atas tanah menjdi tanggung jawab pemerintah dalam pelaksanaannya, sehingga pemerinth mengambil kebijakan pelaksanaan pendaftaran tanah dengan sistem proyek nasional (Prona), agar mempercepat terwujudnya hukum tertib pertanahan di seluruh wilayah negara republik Indonesia (Pananrang, Rahman, & Zainuddin, 2020). Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan kantor pertanahan, dalam melaksanakan tugas tersebut kantor pertanahan di bantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan – kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 (Mujiburrohman, 2018).

Masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, ada yang mengurus sendiri dan ada yang meminta jasa dari PPAT. Yang mengurus sendiri juga harus siap dengan segala resiko. Resiko yang menjadi faktor kendala pada proses pendaftaran tanah, diantaranya tentang kronologis data yang harus dilengkapi di urus sendiri, di buktikan kebenarannya serta menghadapi segala prosedur atau persyaratan dalam proses pendaftaran tanah terkadang rumit dan berbelit – belit (Ramadhani, 2021).

Dimana pejabat pembuat akta tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, berperan sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam melaksanakan tujuan pendaftaran tanah. Dimana akata – akta yang di buat oleh pejabat pembuat akta tanah yang bertugas sebagai pejabat umum harus dapat di pertanggung jawabkan secara hukum, terutama pada saat pendaftaran akta dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Wujud pelaksanaan pendaftaran tanah dalam prosedural telah diprogramkan pemerintah melalui 2 (dua) cara :

1. Sistematik
2. Sporadik

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik dilakukan pemerintah dengan melalui program proyek nasional pendaftaran tanah dilakukan pada wilayah – wilayah tertentu yang telah di putuskan untuk dilaksanakan dengan biaya anggaran negara (Pasamai, 2020). Dalam pendaftaran tanah secara sporadik pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan atas dasar adanya permohonan pendaftaran hak atas tanah, untuk pertama kali pendaftaran, maupun atas dasar terjadinya perubahan – perubahan status kepemilikan hak tanah dengan adanya perbuatan hukum baik melalui jual beli, pewarisan dan lain – lain (Sahono, 2021).

Pada program proyek nasional (Prona) pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone telah di laksanakan oleh pemerintah melalui kantor pertanahan, namum kenyataannya masih sering pula ditemukan permohonan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kalinya (tanah yang bellum terdaftarkan), sehingga efektifitas pendaftaran hak atas tanh di kabupaten Bone di duga belum efektif dalam pelaksanaannya.

Dugaan belum efektifnya pendaftaran hak atas tanah di kabupaten Bone, dapat dipengaruhi karena belum terlaksana baik sistem pendaftarn tanah melalui proyek nasional (Prona) pendaftaran hak atas tanah, dapat pula dipengaruhi oleh faktor – faktor lainnya, antara lain kesadaran hukum masyarakat mendaftarkan hak secara sporadik.

Kabupaten Bone sebagai daerah yang sedang berkembang seharusnya sudah terbebas dari tanah-tanah yang belum terdaftarkan status haknya, sebab Bone merupakan Kabupaten yang sementara berkembang yang tentunya tidak sulit bagi masyarakat mendapatkan petunjuk dalam hal mendaftarkan tanahnya guna kepastian hukum. Namun lagi lagi karena adanya kesan dari masyarakat tentang persoalan yang menyangkut rumitnya pengurusan sertifikat tanah dan waktu yang lama, juga terbelit – belit, tidak jelas dan segudang permasalahan lain yang mewarnai proses pengurusan surat – surat tanah, sehingga masyarakat terkesan merasa dipersulit dan direpotkan yang akhirnya berdampak pada banyaknya tanah masih belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian tidak sedikit yang menggunakan jasa PPAT dalam mendaftarkan hak atas tanahnya. Terutama di Kabupaten Bone dimana masyarakatnya yang tergolong tingkat aktivitas yang tinggi merasa terhalang oleh faktor waktu. Kondisi seperti ini membuat sebagian masyarakat yang cenderung meminta jasa PPAT dalam menyelesaikan pengurusan pendaftaran tanah. Dalam pelayanan jasa PPAT sangat membantu bagi sebagian masyarakat, apalagi masyarakat yang kurang paham hukum. Sebagian masyarakat yang kurang paham hukum merasa kurang mampu untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang mereka hadapi, karena keterbatasan pengetahuan hukum itu sendiri.

Sebagian dari masyarakat menganggapkeberadaan PPAT ini berguna sebagai tempat untuk mencari solusi atas permasalahan hukum, khususnya hukum pertanahan. Masyarakat cenderung menggunakan jasa PPAT biasanya mereka tidak mampu dihadapkandengan berbagai faktoryang menjadi kendala. Kendala tersebut

diantaranya adalah pemilik tanah tidak paham prosedur mengurusnya, pemilik tanah mereka mengalami kesulitan dalam persyaratan yang harus dipenuhi pada proses permohonan sertifikat hak atas tanah.

Pada sebagian masyarakat juga menganggap bahwa persyaratan tersebut sangat rumit bahkan terkadang terbelit – belit. Kondisi ini masyarakat tidak mampu melakukan pengurusan sendiri. Olehnya dari berbagai kendala yang ada para pemilik tanah yang akan mensertifikatkan tanahnya biasanya menggunakan jasa PPAT, sebagai kuasanya untuk melakukan penyelesaian pengurusan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Namun harus diketahui bahwa dengan menggunakan jasa PPAT biayanya tidaklah sedikit sehingga sulit dijangkau bagi kalangan menengah kebawah.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, dengan menggunakan sumber data primer.Penelitian hukum empiris ini memberikan arti penting pada analisis yang bersifat empiris kuantitatif.penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi pendaftaran tanah Di Kabupaten Bone. Penelitan ini berlokasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bone sebagai instansi yang berwenang mengurusi permasalahan yang terkait dengan pertanahan termasuk pendaftaran hak atas tanah. Dipilihnya lokasi tersebut, dimaksudkan untuk mengungkap seberapa jauh efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone.

PEMBAHASAN

A. Efektivitas pendaftaran Hak Atas Tanah di Kabupaten Bone

Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting dan perlu mendapat perhatian secara serius dan seksama dalam rangka pengumpulan data dan menentukan status atau kepemilikan dan penguasaanatas sebidang tanah. Hal ini dipertegas dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Nadzir, 2017).

1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Perundang-Undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan – kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Perundang – Undangan yang bersangkutan.

Permohonan pendaftaran tanah adalah meliputi permohonan untuk mendaftar hak baru, hak lama atau pengukuran untuk keperluan tertentu dapat diajukan oleh pemohon sendiri atau melalui PPAT. Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT adalah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) bahwa : "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya pembuatan hukum tetentu mengenai hak atas tanah atau hak atas milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran

perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perubahan hukum itu. Dengan demikian, secara umum tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik hak atas tanah yang mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, karena keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah sangat bergantung pada partisipasi aktif dari masyarakat dan peranan pemerintah itu sendiri.

Adapun pernyataan diatas dapat dilihat dari data mengenai jumlah penerbitan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bone sebagai berikut:

Tabel 1 Jumlah Sertipikat Tanah yang Diterbitkan Menurut Jenis Hak Atas Tanah di Kabupaten Bone, 2016 – 2019

No.	Hak Atas Tanah	Tahun			
		2016	2017	2018	2019
1	Hak Milik	2.311	4.183	3.998	8.647
2	Hak Guna Bangunan	276	821	471	619
3	Hak Guna Usaha	-	-	-	-
4	Hak Pakai	74	20	22	22
Jumlah		**2.661**	**5.024**	**4.491**	**9.289**

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kabupaten Bone, 2020

Berdasarkan Tabel 1 mengenai jumlah penerbitan sertifikat pada lokasi penelitian, dapat dilihat bahwa tingkat pendaftaran tanah yang di proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Bone cukup fluktuatif. Akan tetapi secara umum, permohonan penerbitan sertifikat tetap banyak diminati oleh masyarakat dan mengalami peningkatan dari tahun 2016 sampai 2019 yang kemungkinan akan meningkat di tahun 2021.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden dan dipimpin oleh kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Melalui Kantor Pertanahan Nasional sebagai institusi publik yang ada diwilayah regional maupun sektoral, menjadi ujung tombak dalam memberikan pelayanan pertanahan kepada masyarakat yang harus memperhatikan prinsip transparansi dan akuntabilitas.

Salah satu penerapan transparansi yaitu adanya pengumuman sebelum penerbitan sertifikat hak atas tanah, hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada khalayak ramai maupu pihak-pihak tertentu yang mungkin mempunyai kepentingan tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya. Berdasarkan hasil wawancara peneliti, tanggal 21 maret 2020 dengan Bapak Muhammad Naim, S. SiT, Kepala Seksi Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Bone, beliau mengemukakan bahwa "kewajiban pengumuman menjadi prosedur tetap sebelum keputusan pemberian atau penetapan hak atas tanah kepada seseorang. Pengumuman tersebut dilakukan dikantor Panitia ajudikasi, Kantor Pertanahan, dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta di tempat lain yang dianggap perlu, misalnya Kantor Rukun Warga ataupun di lokasi tanah yang bersangkutan. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik pengumuman juga dapat dilakukan melalui media massa".

Lebih lanjut dikemukakan oleh Muhammad Naim bahwa " pengumuman dalam pendaftaran tanah secara sistematik diterapkan selama 30 hari, sedangkan secara

sporadik waktunya lebih lama yaitu 60 hari. Adapun alasan pembedaan jangka waktu tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa pendaftaran secara sistematik merupakan kegiatan pendaftaran tanah secara massal yang meliputi banyakbidang tanah di suatu wilayah dan melibatkan banyak orang, sehingga kemungkinan diketahui masyarakat umum lebih besar daripada kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, yang sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas. Jika terdapat keberatan dari pihak lain mengenai data fisik dan data yuridis, maka akan diusahakan diselesaikan secara musyawarah. Tetapi apabila dalam musyawarah tidak terdapat titik temu maka akan diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan, agar mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dalam pandangan peneliti, pengumuman dalam proses penerbitan sertifikat tanah merupakan hal yang penting bagi Kantor Pertanahan Nasional karena merupakan suatu sarana untuk melakukan pengujian materi terhadap data – data baik data fisik maupun data yuridis dalam suatu pendaftaran tanah. Hak atas tanah diberikan setelah dilakukan pengujian atau penelitian dan di umumkan, yang kemudian menjadi dasar bagi KantorPertanahan untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat bukti hak.

Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 64 PMNA/Ka.BPN No. 3 tahun 1997, setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis yang diumumkan oleh Ketua Panitia Ajudikasi/ Kepala Kantor Pertanahan disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data fisik dan Data Yuridis. Pengesahan yang dimaksud dilakukan dengan membubuhkan catatan mengenai hal – hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk melakukan :

1. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam bukuntanah melalui penegasan konfersi.
2. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah melalui pengajuan hak.
3. Pemberian hak baru atas tanah apabila tanah yang bersangkutan berstatus tanah negara.

Menurut peneliti, dari keseluruhan mengenai urgensi pengumuman sebelum sertifikat hak atas tanah diterbitkan, pada intinya pengumuman memiliki tujuan untuk menguji secara yuridis dan formil atas data – data yang menjadi pendukung suatu permohonan sertifikat, dimana setelah pengumuman tersebut tidak mendapatkan sanggahan ataupun keberatan maka sertifikat dapat diterbitkan. Karena penerbitan sertifikat sudah melalui pemeriksaan dan pengumuman yang sangat ketat, maka dianggap masyarakat umum telah mengetahui akan terbitnya sertifikat.

Mengenai pelaksanaan dari pengumuman telah menjadi prosedur tetap dalam tahapan penerbitan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bone. Akan tetapi, yang menjadi perhatian adalah mengenai efektif atau tidaknya pengumuman tersebut. Efektif dalam arti pengumuman tersebut telah menjadi sumber informasi yang dapat diketahui oleh masyarakat umum khususnya oleh pihak yang mempunyai kepentingan terkait tanah tersebut. Atau tidak efektif, dimana tahap pengumuman sebagai prosedur formal hanya menjadi sebuah formalitas tanpa menyentuh substansi yang ingin dicapai dalam pelaksanaan tahapan pengumuman

tersebut. Oleh karena itu, menurut Peneliti perlu ditelusuri lebih jauh mengenai efektifitas dari pelaksanaan pengumuman tersebut. Hal ini masih terkait dengan masalah masih tingginya sengketa tanah khususnya yang terdapat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone.

Terkait dengan masih banyaknya tanah yang belum bersertifikat, tidak mengherankan apabila masalah pertanahan yang muncul dari hak atas tanah akan semakin banyak dan beragam. Salah satu persoalan yang paling mendasar terjadinya masalah pertanahan dan munculnya gejala ketidakpastian hukum dalam hal penguasaan atas bidang-bidang tanah oleh masyarakat, karena belum terlaksananya pendaftaran hak atas tanah di seluruh Kabupaten Bone dengan baik, akurat dan kontinuitas termasuk dalam pemeliharaan dan pendaftarannya.

Dalam pandangan peneliti, berdasarkan konsep ideal apabila tahapan pengumuman berjalan efektif, tentunya potensi timbulnya sengketa khususnya terkait penerbitan sertifikat Hak Atas Tanah seharusnya dapat diminimalisir. Oleh karena itu, Aparat Kantor pertnahan hendaknya lebih tegas dalam pelaksanaan pengumuman. Substansi dari pengumuman sebagai bagian transparansi dalam penerbitan sertifikat hendaknya dapat menyentuh pihak-pihak yang terkait dalam tanah tersebut. Pihak terkait ini adalah pihak-pihak yang memungkinkan mempunyai hak ataupun hubungan dengan tanah yang dimohonkan, misalnya pihak yang menguasai fisik tanah tersebut, keluarga/ para ahli waris dari pemohon, pemilik tanah, aparatur pemerintah (lurah dan camat) dan sebagainya. Hal tersebut untuk mengkomfirmasi kebenaran data fisik dan data yuridis dari pemohon hak.

Terkait dengan implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone peneliti telah menyebarkan kusioner kepada 50 (lima puluh) orang responden, yang datanya adalah sebagai berikut.

Tabel 2 Efektifitas Implementasi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kabupaten Bone

No	Pernyataan Responden	Frekuensi	Presentase (%)
1	Efektif	18	36,00
2	Kurang Efektif	25	50,00
3	Tidak Efektif	7	14,00
	Jumlah	50	100,00%

Sumber : Hasil Olah Data Peneliti Tahun 2021

Berdasarkan tebel di atas diketahui bahwa menurut 36% responden yang berasal dari berbagai kalangan di Kabupaten Bone berpendapat bahwa pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone telah berjalan efektif karna proses pendaftaran tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan juga persyaratan dokumen sangat mudah dipahami, terlebih lagi mengenai waktu proses penerbitan sertipikat lebih cepat dari batas waktu yang telah ditetapkan. Kemudian 50% responden berpendapat bahwa pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone masih kurang efektif karna masih banyak persyaratan dokumen yang kurang dipahami masyarakat dan tempat atau lokasi Kantor Pertanahan setempat sangat jauh menurut beberapa responden karna mengingat bahwa wilayah kerja Kantor Pertanahn Kabupaten Bone membawahi 27 kecamatan dikabupaten Bone, dan juga mengenai waktu penyelesaian penerbitan sertipikat yang dirasakan sebagian responden sangat terlambat atau sangat jauh melebihi batas jatuh tempo pengerjaan

sertipikat hak atas tanah yaitu 38 hari unruk pemberian sertipakat hak milik perorangan untuk luas tanah pertanian kurang dari 2 hektar sesuai dengan PP (Peraturan Pemerintah) Nomor 24 Tahun 1997. Terakhir, sebanyak 14% responden berpendapat bahwa pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone tidak efektif karna maraknya praktek percaloan yang banyak di lakukan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab yang mengatasnamakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bone dan juga karna banyaknya berkas pedaftaran tanah yang sangat terlambat proses pengerjaannya karna kurangnya kesadaran bahwa Kantor Pertanahan pada dasarnya adalah instansi pelayanan publik yang harus memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat.

Transparansi dan keterbukaan dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan hal terpenting yang harus dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bone agar prosedur pengurusan dan pelayanan berjalan seperti diharapkan oleh masyarakat khususnya pemohon maupun pihak lain yang berkepentingan. Adapun proses yang dilakukan meliputi pemeriksaan kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk suatu pendaftaran hak, telah berjalan dengan baik namun pihak Kantor Pertanahan belum menjalankan keterbukaan dalam hal masalah pembiayaan untuk suatu proses pendaftaran tanah.

B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Efektifitas Implementasi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kabupaten Bone

1. Substansi Hukum

Substansi hukum (*legal substance*) adalah mengenai norma, peraturan maupun undang-undang. aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Jadi substansi hukum (*legal substance*) menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum. Tabel berikut ini menggambarkan pendapat responden mengenai pengaruh substansi hukum terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone, sebagai berikut:

Tabel 3 Pengaruh Substansi Hukum Terhadap Efektivitas Implementasi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kabupaten Bone

No	Pernyataan	Frekuensi	Persentase (%)
1	Berpengaruh	27	54,00
2	Kurang Berpengaruh	15	30,00
3	Tidak Berpengaruh	8	16,00
J u m l a h		**50**	**100,00**

Sumber : Data diolah dari angket, 2021

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden atau 27 responden atau 54% menyatakan bahwa substansi hukum merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone. Sebanyak 15 responden atau 30% menyatakan bahwa substansi hukum kurang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone dan sebanyak 8 responden atau 16% menyatakan bahwa substansi hukum tidak berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone. Berdasarkan peraturan perundang-undangan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia adalah sistem stelsel

negatif dan ini sebenarnya sudah harus diubah menjadi sistem pendaftaran tanah dengan stelsel positif (*registration of title*). Namun demikian, mengubah dari stelsel menjadi positif stelsel harus didahului dengan kesiapan saran dan prasaran, serta data yang lengkap. Untuk itu, saat ini telah dikeluarkan Permen ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Konsep pendaftaran tanah menjadi stelsel posisitf ini perlu diakomodir dalam RUU Pertanahan, namun yang perlu dibpertimbangkan adalah: Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap pun perlu diselesaikan terlebih dahulu secara benar dan tepat, target yanag telah ditentukan adalah 2025 dan diperlukan lembaga penjamin sertifikat, untuk mengantisipasi adanya gugatan sertipikat tanah yang sudah dikeluarkan oleh BPN.

2. Faktor Sumber Daya Aparat

Faktor sumber daya aparat merupakan titik sentral yang sangat berpengaruh di dalam pendaftaran hak atas tanah, karena bekerjanya hukum di masyarakat sangat diwarnai oleh aparat dalam melaksanakan kewajibannya dalam menerapkan hukum di masyarakat secara benar. Untuk mengoptimalkan peran aparat dalam melaksanakan pendaftaran hak atas tanah bergantung pada kuantitas dan kualitas personilnya. Faktor sumber daya aparat aparat yang melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam praktik pendaftaran hak atas tanah.

Tabel berikut ini menggambarkan pendapat responden mengenai pengaruh sumber daya aparat terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone, sebagai berikut:

Tabel 4 Pengaruh Sumber Daya Aparat Terhadap Efektivitas Implementasi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kabupaten Bone

No	Pernyataan	Frekuensi	Persentase (%)
1	Berpengaruh	30	60,00
2	Kurang Berpengaruh	17	34,00
3	Tidak Berpengaruh	3	6,00
	J u m l a h	**50**	**100,00**

Sumber : Data diolah dari angket, 2021

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden atau 30 responden atau 60% menyatakan bahwa sumber daya aparat merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone. Sebanyak 17 responden atau 34% menyatakan bahwa sumber daya aparat kurang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone dan sebanyak 3 responden atau 16% menyatakan bahwa sumber daya aparat tidak berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone.

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 Watampone agar lebih teliti dan tidak ceroboh dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, sehingga tidak ada pendaftaran tanah yang menjadi objek perkara di pegadilan.

3. Faktor Sarana dan Fasilitas Pendukung

Faktor fasilitas dimaksudkan di sini adalah sarana yang tersedia untuk mencapai tujuan. Ruang lingkup fasilitas terutama adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, salah satu contoh perangkat lunak adalah pendidikan. Pendidikan yang diterima oleh Polisi dewasa ini cenderung pada hal-hal yang praktis konvensional, sehingga dalam banyak hal polisi mengalami hambatan di dalam tujuannya, diantaranya adalah penegtahuan tentang kejahatan computer, dalam tindak pidana khusus yang selama ini masih diberikan wewenang kepada jaksa, hal tersebut karena secara teknis yuridis polisi dianggap belum mampu dan belum siap. Walaupun disadari pula bahwa tugas yang harus diembang oleh polisi begitu luas dan banyak.

Tabel berikut ini menggambarkan pendapat responden mengenai pengaruh sarana atau fasilitas pendukung terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone, sebagai berikut:

Tabel 5 Pengaruh Sarana atau Fasilitas Pendukung Terhadap Efektivitas Implementasi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kabupaten Bone

No	Pernyataan	Frekuensi	Persentase (%)
1	Berpengaruh	34	60,00
2	Kurang Berpengaruh	11	34,00
3	Tidak Berpengaruh	5	6,00
	J u m l a h	**50**	**100,00**

Sumber : Data diolah dari angket, 2021

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden, yaitu 34 responden atau 60% menyatakan bahwa sarana atau fasilitas pendukung merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone. Sebanyak 11 responden atau 34% menyatakan bahwa sarana atau fasilitas pendukung merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone dan sebanyak 5 responden atau 6% menyatakan bahwa sarana atau fasilitas pendukung merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone.

Pembagian variabel ketersediaan sarana dan fasilitas pendukung dibagi menjadi 4 (empat) sub variabel yang dimaksudkan untuk mendapatkan informasi yang lebih rinci, yatiu:

a. Jaringan komputer, yang dimaksudkan adalah kualitas jaringan internet dalam mendukung program PTSL. Data yang dibutuhkan merupakan data ordinal yang diklasifikan berdasarkan tinggi, sedang, dan rendah.
b. Ketersediaan Peta Dasar Pertanahan, sebagai data yang dibutuhkan adalah presentase ketersediaan peta dasar pertanahan. Peta yang dimaksud dibedakan berdasarkan skala 1 : 2.500 dan skala 1: 1.000;
c. Jumlah komputer yang digunakan dalam PTSL, adalah jumlah komputer/ laptop yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL;
d. Jumlah alat ukur berdasarkan jenisnya yang digunakan dalam PTSL, adalah jumlah alat ukur yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Data ini

dibedakan berdasarkan alat ukur jenis Meteran, Total Station, Teodholit, GPS, CORS, dan Drone

4. Faktor Kesadaran Hukum Masyarakat

Kesadaran hukum adalah kesadaran yang dimiliki oleh setiap individu manusia berkaitan dengan hukum atau apapun yang seharusnya hukum itu berlaku. Tinggi rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat dapat dilihat dari sejauh mana masyarakat mengetahui adanya suatu ketentuan hukum, memahami, menaati dan serta mematuhinya. Faktor masyarakat sangat berperan penting demi terciptanya penegakan hukum. Karena melihat bagaimana keefektifan suatu peraturan yang telah diatur oleh pemerintah yang berwenang.

Tabel berikut ini menggambarkan pendapat responden mengenai pengaruh kesadaran hukum masyarakat terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone, sebagai berikut:

Tabel 6 Pengaruh Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Efektivitas Implementasi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kabupaten Bone

No	Pernyataan	Frekuensi	Persentase (%)
1	Berpengaruh	39	78,00
2	Kurang Berpengaruh	8	16,00
3	Tidak Berpengaruh	3	6,00
	J u m l a h	**50**	**100,00**

Sumber : Data diolah dari angket, 2021

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden, yaitu 39 responden atau 78% menyatakan bahwa kesadaran hukum masyarakat merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone. Sebanyak 16 responden atau 16% menyatakan bahwa kesadaran hukum masyarakat merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone dan sebanyak 3 responden atau 6% menyatakan bahwa kesadaran hukum masyarakat merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone. Pada umumnya orang berpendapat bahwa kesadaran warga masyarakat yang tinggi terhadap hukum mengakibatkan para warga masyarakat mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebaliknya apabila kesadaran warga masyarakat terhadap hukum rendah, maka derajat kepatuhannya juga rendah. Pernyataan yang demikian berkaitan dengan fungsi hukum dalam masyarakat.

5. Faktor Budaya Hukum

Budaya hukum merupakan keseluruhan sikap dari masyarakat, juga sebagai sistem nilai yang ada dalam masyarakat yang akan menentukan bagaimana seharusnya hukum itu berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan. Budaya Hukum dapat dikatakan sebagai buah kerja dari substansi hukum dan struktur hukum. Jadi masyarakat akan menjadi sadar hukum dengan sendirinya. Budaya hukum masyarakat inilah nantinya sebagai titik masuk (*entry point*) terlaksananya keadilan restoratif.

Faktor budaya hukum yang dimaksud sebagai faktor yang mempengaruhi penerapan keadilan restoratif dalam penyelesaian perkara tindak pidana pertanahan dalam penelitian ini adalah budaya hukum masyarakat yang merupakan faktor yang berhubungan erat dengan nilai-nilai, sikap, perilaku dan kebiasaan hidup masyarakat yang mempengaruhi ketaatan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hal ini dihubungkan dengan penyelesaian perkara tindak pidana pertanahan melalui upaya keadilan restoratif, bahwa masyarakat Indonesia pada umumnya berasal dari suku bangsa yang mendiami berbagai daerah dengan berbagai macam etnis beserta budaya masing-masing sehingga sikap dan perilaku masyarakat pada umumnya masih dipengaruhi oleh adat istiadat, budaya dan kearifan lokal yang menjadi pegangan hidup setiap individu dalam menjalani segala aktivitas kehidupan di masyarakat.

Tabel berikut ini menggambarkan pendapat responden mengenai pengaruh kesadaran hukum masyarakat terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone, sebagai berikut:

Tabel 7 Pengaruh Budaya Hukum Masyarakat Terhadap Efektivitas Implementasi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kabupaten Bone

No	Pernyataan	Frekuensi	Persentase (%)
1	Berpengaruh	29	58,00
2	Kurang Berpengaruh	15	30,00
3	Tidak Berpengaruh	6	12,00
	J u m l a h	**50**	**100,00**

Sumber : Data diolah dari angket, 2019

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden, yaitu 29 responden atau 58% menyatakan bahwa budaya hukum masyarakat merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone. Sebanyak 15 responden atau 30% menyatakan bahwa budaya hukum masyarakat merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone dan sebanyak 6 responden atau 12% menyatakan bahwa budaya hukum masyarakat merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas implementasi pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone.

KESIMPULAN

1. Efektivitas pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone masih kurang efektif. Ini dilihat dari kurangnya transparansi dan keterbukaan informasi kepada masyarakat, serta masih banyaknya penyimpangan pelayanan yang dilakukan dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Bone adalah faktor substansi hukum, faktor sumber daya manusia aparat, faktor sarana dan fasilitas, faktor kesadaran hukum masyarakat dan faktor budaya hukum masyarakat.

SARAN

1. Untuk memperoleh pelayanan pertanahan yang optimal perlu dilakukan pengawasan internal dan eksternal yang lebih aktif dan efektif, baik pihak internal dari kantor pertanahan maupun eksternal publik yang melaporkan kemungkinan adanya penyimpangan dalam pelayanan publik.
2. Penting adanya penyederhanaan birokrasi dalam proses pendaftaran hak atas tanah untuk mengurangi stigma masyarakat merupakan proses yang rumit dan berbelit – belit. Selain itu, perlu penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai proses pendaftaran tanah yang transparan. Penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai proses pendaftaran tanah yang transparan.
3. Perlu adanya regulasi yang memberikan ketegasan mengenaisanksi terhadap kelalaian atau kesengajaan dari aparat Kantor Pertanahanyang melakukan kesalahan tau penyimpangan dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya. Disertai usaha Peningkatan kualitas sumber daya manusia yang akan mendukung sistem informasi pertanahan, penyuluhan hukum kepada masyarakat dalam rangka mendukung perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, *12*(1), 1-17.

Indrayanto, U. (2017). Perubahan Pokok dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, *36*(3), 289-305.

Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematik lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, *4*(1), 88-101.

Nadzir, M. (2017). Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah. *Journal de Facto*, *4*(1), 49-70

Pananrang, A. T., Rahman, S., & Zainuddin, Z. (2020). Efektivitas Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang Merupakan Objek Sengketa di PT Pelabuhan Indonesia IV Kota Makassar. *Al Hikam*, *7*(1), 92-104.

Pasamai, S. (2020). Efectiveness Of Registration Of Land For The Land Using The Legal Satisfaction Of Land. *Meraja journal*, *3*(2), 89-101.

Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, *2*(1), 31-40.

Rejekiningsih, T. (2016). Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia). *Yustisia Jurnal Hukum*, *5*(2), 298-325.

Sahono, L. S. (2012). Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya. *Perspektif*, *17*(2), 90-97.