



Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah Guna Terwujudnya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur

Indriani Pustikawati^{1,2}, Anzar² & Sri Lestari Poernomo¹

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.

²Koresponden Penulis, E-mail: indriani.pustikawati@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan Penelitian menganalisis Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur guna terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah tersebut dan Faktor-faktor yang mempengaruhinya. Penelitian ini adalah penelitian Empiris atau lapangan penelitian dilakukan di Kota Malili, Tepatnya Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur penulis memilih lokasi penelitian dengan pertimbangan bahwa lokasi penelitian relevan dengan masalah yang diteliti. Hasil Penelitian ini menggambarkan Pelaksanaan pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur belum maksimal sehingga masih Kurang Efektif di karenakan masih banyak Masyarakat belum mendaftarkan Tanah mereka di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur dan Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni penentuan kepastian hak dan masalah mahal nya biaya pendaftaran tanah serta letak geografis Kabupaten Luwu Timur yang masih banyak Kawasan Hutan menjadi suatu kendala tersendiri bagi masyarakat khususnya masyarakat Kabupaten Luwu Timur.

Kata Kunci: Pendaftaran; Hak Atas Tanah; Kepastian Hukum

ABSTRACT

The research objective to analyze the effectiveness of the function of the Village Consultative Body in supervising the Village Fund Budget and Village Fund Assistance; and the factors that influence it. This study uses primary data through a survey of 28 respondents as a sample of the number of Chairmen and Members of the Village Consultative Body with a research period of 3 months, the survey was conducted from March to May. The results of the study indicate that the active role of the village consultative body is very effective in supervising the use of the Village Fund Budget and Village Fund Assistance which constitutes and the allocations used for Community Empowerment, Community Development, Village Development and Village Administration Implementation: Factors affecting the performance of the Village Consultative Body consist of: legal factors as the juridical basis for carrying out duties and functions, community factors as supporting factors in village government and customary/habitual factors as supporting factors.

Keywords: Supervision; Village Fund Budget; Village Assistance

PENDAHULUAN

Sumber Daya Alam merupakan segala sesuatu yang berasal dari alam yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia ([Christanto, 2014](#)). Yang tergolong di dalamnya tidak hanya komponen biotik, seperti hewan, tumbuhan, dan mikroorganisme, tetapi juga komponen abiotik, seperti minyak bumi, gas alam, berbagai jenis logam, air, dan tanah, oleh karena itu Sumber Daya Alam memiliki peran penting bagi setiap kelangsungan hidup manusia di dunia, terutama dengan seiring bertambahnya jumlah penduduk, maka kebutuhan tanah akan semakin meningkat.

Semakin meningkatnya kebutuhan tanah tersebut mengharuskan seluruh Rakyat Indonesia harus mampu memanfaatkan dan menggunakan sumber daya tanah secara baik dan benar, sesuai dengan peraturan yang berlaku, agar memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan manusia. Berkaitan dengan hal tersebut diatas dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ([Silviana, 2012](#)).

Khususnya di Kabupaten Luwu Timur, permasalahan yang banyak terjadi adalah wilayah geografis Kabupaten Luwu Timur yang begitu banyak Kawasan Hutan dimana lahan yang dikuasai masyarakat banyak yang masuk dalam Kawasan Hutan. Dan ironisnya lagi ada tanah-tanah yang dikuasai masyarakat sudah berpuluh-puluh tahun namus baru ditetapkan sebagai Kawasan Hutan oleh Balai Pemantapan Kawasan Hutan (BPKH) Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia.

Menentukan dan mengatur hubungan hukum dengan memberikan berbagai macam hak atas tanah baik kepada individu maupun badan hukum, selain memberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, juga mengharuskan kepada pemegang hak tersebut untuk mendaftarkan hak atas tanahnya yang bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum. Dalam era globalisasi ini, pembangunan nasional, penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya menjadi sangat besar ([Rejekiingsih, 2016](#)).

Permasalahan pertanahan yang sering timbul merupakan salah satu akibat dari semakin meningkatnya pembangunan pada era saat ini. Salah satu faktor penyebabnya adalah perbedaan kepentingan masyarakat terutama dalam bidang pertanahan ([Zakie, 2016](#)). Perbedaan kepentingan yang mengakibatkan sengketa di bidang pertanahan dalam masyarakat baik antar individu, individu dengan pemerintah akan terus berlanjut seiring dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah. Permasalahan pertanahan yang sering terjadi pada saat ini biasanya adalah menyangkut kepastian hukum hak atas tanah ([Marsella, 2016](#)).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 4 yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah, telah ditegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, dan agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya ([Permadi, 2016](#)). Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah diatur dalam buku tanah ([Ardani, 2019](#)).

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtsdaster*, artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti halnya perpajakan (Ayu, 2019). Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan, dan sebagainya (Mujiburrohmah, 2018).

Terkait dengan tujuan pendaftaran tanah untuk menyediakan informasi, berarti hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dapat dijadikan sebagai data-base bagi instansi pemerintah yang memerlukan informasi mengenai keadaan dan potensi bidang-bidang tanah yang sudah bersertipikat, seperti instansi perpajakan, pemerintah daerah dan pihak-pihak lain yang berkepentingan (Apriani, 2017).

Tertib administrasi dalam pendaftaran tanah dimaksudkan bahwa seluruh berkas-berkas di Kantor Pertanahan harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga memudahkan untuk mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tanah tersebut. Begitu pentingnya pelaksanaan asas mutakhir yang bertujuan untuk pemeliharaan data pertanahan, atau dengan kata lain menentukan data pendaftaran tanah, secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan, selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian Empiris atau lapangan penelitian dilakukan di Kota Malili, Tepatnya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur bahwa lokasi penelitian relevan dengan masalah yang diteliti. Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur dengan pertimbangan dengan sasaran Masyarakat Kabupaten Luwu Timur yang telah ingin mendaftarkan Tanah miliknya, alasan memilih lokasi tersebut karena banyak masyarakat yang belum mendaftarkan Tanah miliknya.

PEMBAHASAN

A. Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur guna terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas tanah.

Pendaftaran tanah oleh masyarakat untuk mewujudkan kepastian hukum atas tanahnya dapat dilakukan dengan mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur pada Loket Pendaftaran yang biasanya disebut dengan pendaftaran rutin selain itu dalam pendaftaran tanah untuk menghasilkan kepastian hukum hak atas tanah berupa Sertipikat, masyarakat dapat pula mendaftarkan tanah

mereka dengan mengikuti Program Strategis Nasional (PSN) yaitu salah satunya adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Pensektipikatan Redistribusi Tanah dan Lintas Sektor (LINTOR) di Kabupaten Luwu Timur.

Berdasarkan wawancara dengan salah satu petugas loket Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur saudara Rahmi Vidyasari pada tanggal 04 Agustus 2021 mengatakan pendaftaran tanah yang dilakukan masyarakat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur sudah berjalan efektif itu ditandai dengan adanya setiap hari masyarakat yang datang ke loket kami untuk mendaftarkan tanah mereka, namun terkadang masyarakat sangat sulit diberikan penjelasan tentang kelengkapan-kelengkapan berkas yang harus mereka lengkapi. Di tempat terpisah juga telah diwawancarai Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur Bapak Mansyur, SH pada tanggal 04 Agustus 2021 mengatakan bahwa dalam proses pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur terkhusus pada bagian pengukuran, masyarakat sudah diberi penjelasan bahwa setelah melakukan pendaftaran pada loket dengan ketentuan berkas-berkas yang dimasukkan telah memenuhi syarat maka akan dilakukan pengukuran bidang tanahnya dengan ketentuan tanah mereka telah dipasang patok/batas tanah yang akan menjadi patokan pengukur untuk mengukur bidang tanah yg masyarakat mohonkan. Dalam proses pengukuran, pemohon harus menghadirkan para tetangga batas-batas tanah untuk menyaksikan pengukuran untuk menghindari kesalahan dalam penunjukan batas oleh pemohon dan para tetangga batas tanah akan menandatangani Gambar Ukur (GU) sebagai tanda menyetujui penunjukan batas oleh pemohon. Menurut Bapak Mansyur, S.H. hal ini telah berjalan efektif karena penunjukan batas harus dilakukan oleh pemohon langsung dan dapat diwakili jika telah Membuat surat kuasa dan penerima kuasa betul-betul harus tau batas tanah yang akan diukur.

Hal ini jelas terlihat jika ingin menciptakan keefektivitasan dalam pendaftaran tanah maka peran masyarakat juga adalah salah satu kunci utama. Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan beberapa masyarakat yang bermohon pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, Ibu Megawati pada tanggal 16 Agustus 2021 mengatakan bahwa pada saat mendaftarkan tanahnya pada Loket Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur telah diberi penjelasan dengan baik namun adanya kelengkapan berkas lainnya yang harus dipenuhi lagi yang menjadi persoalan karenan pemilik awal tanah yang sudah tidak diketahui keberadaannya dan juga jarak tepuh dari rumah ke Kantor Pertanahan kabupaten Luwu Timur yang jauh sehingga menurut ibu Megawati hal tersebut yang menghambat keefektivitasan dalam mendaftarkan tanahnya. Sedangkan salah satu pemohon bernama bapak I Made Sukarya yang diwawancarai pada tanggal yang sama mengatakan bahwa proses pendaftaran tanah atas tanah yang dimilikinya sudah berjalan sesuai prosedur dan telah didaftarkan pada loket Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur namun sempat mendapat kendala karena adanya perbedaan nama pada KTP yang dimilikinya dengan yang tercatat pada aplikasi online Dukcapil dengan BPN, sehingga mengharuskan dirinya untuk mengurus lagi perbaikan data diri ke dinas terkait. Hal yang sama dikatakan oleh Bapak Yohanis selaku Pemohon yang mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan kabupaten Luwu Timur berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 18 Agustus 2021, bapak Yohanis mengatakan sulitnya

untuk memenuhi persyaratan yang harus dipenuhi dalam mendaftarkan tanahnya karena jauhnya jarak tempuh yang harus dijangkau dimana lokasi tempat tinggal beliau yang jauh dari Kantor Pertanahan kabupaten Luwu Timur.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Arief Budiman, S.E selaku Koordinator Fungsional Subseksi Pendaftaran Tanah dan Ruang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur pada tanggal 18 Agustus 2021 menyatakan Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur masih kurang efektif, karena masih banyak yang harus dievaluasi, terutama mengenai koordinasi dengan dinas terkait saat proses pendaftaran tanah, seperti PUPR terkait Tata Ruang dan Bapenda terkait pendapatan daerah berupa pajak. Selain itu, juga perlunya sosialisasi kepada aparat desa, terutama kepala desa mengenai pentingnya mengetahui penguasaan objek tanah yang terkadang kepala desa hanya asal menandatangani surat-surat yang disodorkan oleh masyarakatnya tanpa mengetahui isi surat tersebut, sehingga menimbulkan kerugian secara keperdataan bagi orang lain.

Diwawancarai pula Ibu Josefina Kandaure Kadenganan S.H., M.Kn., ibu Fatmawati Mile S.H., M.Kn, dan Ibu Wahyuni Inti Astuti, S.H., M.Kn., selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Luwu Timur pada tanggal 02 September 2021 menyatakan bahwa pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur sudah dapat dikatakan efektif namun belum maksimal, hal ini dapat dilihat dengan lancarnya proses pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur namun masih saja selalu terkendala pada Jaringan internet yang dapat memperlambat proses pendaftaran pada loket maupun *back office* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur namun apabila ada kendala yang ditemui maka petugas loket atau pejabat yang berwenang dengan segera memberikan solusi agar terselesaikannya masalah-masalah yang ditemui dalam proses pendaftaran tanah.

Hasil wawancara dengan Bapak Muh. Idris S.T. selaku Koordinator Fungsional Subseksi Penatagunaan Tanah pada tanggal 06 September 2021 menyatakan bahwa Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur jika dipandang dalam segi pendaftaran hak saja sudah dapat dikatakan efektif namun jika dalam segi pemberian kepastian hukum hak atas tanah masih kurang efektif hal ini dikarenakan tidak semua pendaftaran tanah yang dilakukan di loket pendaftaran dan berproses dapat disetujui pemberian haknya hal tersebut dapat dikarenakan beberapa faktor yaitu salah satunya jika dalam perjalanan proses pendaftaran hak terdapat sanggahan dari orang lain atau tanah tersebut berada pada Kawasan Hutan.

Berdasarkan Wawancara yang dilakukan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Bapak Muh. Syukur, S.SiT.,M.H pada tanggal 06 September 2021 menyatakan bahwa pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Masyarakat Luwu Timur sudah efektif namun masih kurang maksimal hal ini dapat terlihat dengan telah sesuai prosedur dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah karena semua pelayanan telah menggunakan aplikasi apalagi jika nanti arahnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional akan menuju semua layanannya yang full elektronik. Menurut beliau juga masyarakat telah memahami efektifitasnya, mereka tidak perlu membawa uang cash lagi ke kantor karena sudah menggunakan mesin edc dimana jumlah yang dibayarkan sesuai dengan kwitansi yang diberikan. Efektifnya juga karena cukup dengan mendaftarkan pendaftaran tanahnya di loket yang telah

disediakan dan tidak perlu lagi menemui back office. Apalagi jika semua layanannya sudah full elektronik. Namun dalam keseharian tentu saja masih ada kendala-kendala yang ditemui sehingga beliau menekankan kembali bahwa Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur sudah dapat dikatakan menuju kata efektif dalam hal proses pendaftaran saja namun belum maksimal seperti layaknya kantor-kantor pertanahan di kota-kota besar hal tersebut di sebabkan misalnya dikarenakan masih banyak Masyarakat di Kabupaten Luwu Timur yang masih kurang paham dalam prosedur mendaftarkan tanahnya tersebut dan kurangnya kepedulian, sehingga terkadang masyarakat menganggap dirinya dipersulit oleh aturan-aturan yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur padahal menurut Bapak Muh. Syukur S.SiT., M.H. apa yang diberikan kepada masyarakat semata-mata untuk memberikan kepastian hukum untuk tanah yang mereka daftarkan agar kedepannya betul-betul aman sehingga meminimalisir terjadinya kasus-kasus tanah.

Sedangkan adapun Prosedur Pendaftaran Tanah yang dilakukan masyarakat pada Kegiatan PTSL adalah

1. Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat
2. Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang hanya dicatat di dalam buku tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat yang disebabkan karena bidang tanah tersebut dalam keadaan sengketa atau berperkara di pengadilan
3. Kluster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang hanya didaftarkan dalam daftar tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat yang disebabkan subyek atau obyeknya tidak memenuhi syarat untuk diberikan hak atas tanah pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau tidak diketahui keberadaannya;
4. Membuat peraturan dan mengambil langkah-langkah percepatan penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam proses pembuktian pemilikan dan/atau penguasaan tanah
5. Membuat/menyiapkan/merevisi Peraturan yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis untuk mempercepat penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
6. Menyampaikan hasil keluaran (output) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta
7. Melakukan evaluasi dan monitoring dan selanjutnya melaporkan pelaksanaan Instruksi Presiden ini secara berkala kepada Presiden Republik Indonesia

Program Nasional Agraria (Prona) adalah program yang cukup dikenal masyarakat dan mendapat sambutan positif dari masyarakat. Namun, semenjak 2017 lalu istilah Prona diganti dengan istilah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Perbedaannya, pelaksanaan PTSL terpusat pada satu wilayah dan berlaku untuk seluruh lapisan masyarakat Pelaksanaan program PTSL membutuhkan sarana dan prasarana yang mendukung keefektifan pelaksanaan program. Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara langsung menurunkan tim-tim khusus yang ditugaskan untuk mengawasi dan ikut serta dalam pelaksanaan. Untuk memudahkan pelaksanaan

program, Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara khusus mendirikan posko/kantor sementara di wilayah yang dituju.

Dalam hal pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 peserta atau yang dapat mengajukan permohonan pendaftaran tanah meliputi :

1. Warga Negara Indonesia, bagi perorangan.
2. Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana.
3. Badan hukum keagamaan dan Badan Hukum sosial yang sesuai antara penggunaan dengan peruntukan tanahnya.
4. Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia atau Kepolisian Negara Republik Indonesia.
5. Veteran, Pensiunan Pegawai Negeri sipil, Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, Purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan Suami/Istri/Janda/Duda/Veteran/Pensiunan Pegawai Negeri Sipil/Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia/Purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia.
6. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit.
7. Nazhir; atau
8. Masyarakat Hukum Adat.

Tabel 1. Pendapat Responden Mengenai Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah Guna Terwujudnya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur)

No	Pendapat Responden	Frekuensi	Presentase (%)
1	Efektif	6	30
2	Kurang Efektif	11	55
3	Tidak efektif	3	15
	Jumlah	20	100

Berdasarkan pada Tabel 1, peneliti menggunakan quisioner yang diberikan kepada 20 responden untuk mengetahui efektivitas pendaftaran hak atas tanah guna terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah (studi kasus di Kantor Pertanahan kabupaten Luwu Timur), dimana 6 orang mengatakan efektif, 11 orang mengatakan kurang efektif, dan 3 orang mengatakn tidak efektif, jumlah keseluruhan responden diatas sebanyak 20 orang, maka kesimpulan yang bisa di Tarik kantor BPN kabupaten luwu harus mengoptimalkan dan mengsosialisasikan kepada masyarakat kabupaten luwu mengenai pentingnya pendaftaran tanah guna terwujudnya kepastian hukum ha katas tanah.

Adapun Efektivitas dari pendaftaran Hak Atas Tanah guna terwujudnya kepastian hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Luwu Timur kurang efektif karena masih

kurang maksimal karena jika dilihat dari segi pendaftaran tanah saja tidak cukup tapi bagaimana tentang kepastian hukum yang harus diberikan meskipun telah terwujudnya pemberian kepastian hukum namun kendala yang dihadapi masih banyak. Namun pelayanan yang dilakukan sudah menggunakan aplikasi elektronik yang terpusat. Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur juga sudah menuju Kantor SIAP ELEKTRONIK ini terbukti dengan telah tercapainya hampir 60% warkah dan Buku Tanah telah discan digital dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur berada pada peringkat kedua se Provinsi Sulawesi Selatan untuk kategori SIAP ELEKTRONIK dan perlindungan hukum Hak Atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Namun belum maksimal karena tidak semua yang telah didaftarkan oleh masyarakat pendaftaran tanahnya dapat berujung pada kepastian hukum hak atas tanahnya karena bisa jadi dalam berjalannya proses pendaftaran tanah oleh masyarakat pada Kantor Pertanahan kabupaten Luwu Timur, baru dijumpai kendala-kendala misalnya tanah tersebut masuk dalam kawasan hutan

B. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi efektivitas pendaftaran hak atas tanah pada Kantor pertanahan di kabupaten Luwu Timur guna terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah

Adapun Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan Kantor pertanahan di kabupaten Luwu Timur guna terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah antara lain adalah:

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak. Di Kabupaten Luwu Timur NPOTKP sebesar Rp.60.000.000 sehingga masyarakat keberatan terhadap penentuan besarnya BPHTB ketika hendak dilakukan Pendaftaran Tanah.

Rumus BPHTB : 5 % x (Luas x Harga Tanah atau NJOP) - NPOTKP

Di Kabupaten Luwu Timur dengan Luas Tanah 1000 m³ dan Harga Tanah atau NJOP : Rp. 150.000 per meter kubik.

Maka, BPHTB yang harus dibayar :
= 5 % x (1000 m x Rp. 150.000) - Rp. 60.000.000
= 5 % x 150.000.000 - 60.000.000
= Rp. 4.500.000,-

Sebelum berlakunya BPHTB ini Masyarakat yang memohon Hak cukup hanya membayar biaya yang ditentukan oleh instansi Kantor Pertanahan, namun dengan adanya NBPHTB maka masyarakat wajib membayar biaya yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan ditambah dengan BPHTB

b. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat, 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 sertipikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

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

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

Dalam hal Pendaftaran Tanah di Kabupaten Luwu Timur sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan PP No. 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.

d. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertipikat.

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertipikat 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 sertipikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.

e. Faktor Geografis Kabupaten Luwu Timur.

Dimana faktor geografis Kabupaten Luwu Timur yang masih dikelilingi oleh Kawasan Hutan, sehingga banyak tanah-tanah yang dikuasai masyarakat masuk dalam Kawasan Hutan. dan juga jarak tempuh dari tempat masyarakat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur itu jauh.

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 01 September 2021 dengan Bapak Arief Budiman S.E selaku Koordinator Fungsional Subseksi Pendaftaran Tanah dan Ruang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur menyatakan Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan Kantor pertanahan di kabupaten Luwu Timur guna terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah antara lain:

1. Kebijakan dan peraturan-peraturan yang mendasari pendaftaran tanah.
2. Peran atasan dalam memimpin, mengambil keputusan dan membuat kebijakan mengenai mengenai pendaftaran tanah

3. *Organizing*, dalam hal ini menempatkan pegawai sesuai dengan kemampuannya (*right man in the right place*)
4. Sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk pendaftaran tanah, seperti alat ukur, fasilitas komputerisasi yang harusnya perbandingan satu pegawai dengan satu pc computer/laptop dan alat scanner untuk arah digitalisasi dan lain-lain yang dianggap perlu untuk memudahkan tercapainya pelayanan yang maksimal.

Beberapa faktor yang disebutkan oleh bapak Arief Budiman, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur telah diterapkan sehingga upaya-upaya menuju pelayanan yang berbasis digital dalam waktu dekat semoga dapat terwujud menuju Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur SIAP ELEKTRONIK.

Hal demikian juga disampaikan oleh Ibu Meiske Kawinda, S.H., selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada wawancara tanggal 03 September 2021 menyatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur guna terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah antara lain adalah kesiapan Sumber Daya Manusia itu sendiri terutama yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur mengingat saat ini Kementerian ATR/BPN menuju layanan yang semuanya akan berbasis digital/elektronik. Untuk mendukung itu semua tentu fasilitas kearah elektronik harus siap terlebih dahulu dan masyarakatpun harus ikut berperan aktif.

Ditempat terpisah hasil wawancara dengan Kepala Desa Puncak Indah, Bapak Muhammad Cakir pada tanggal 03 September 2021 menyatakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah adalah perlunya dilakukan sosialisasi-sosialisasi kepada masyarakat dan aparat desa sehingga masyarakat dapat memahami apa saja yang penting untuk dilakukan agar terwujudnya efektivitas tersebut guna terciptanya kepastian hukum untuk tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

KESIMPULAN

1. Adapun Efektivitas dari pendaftaran Hak Atas Tanah guna terwujudnya kepastian hukum Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur belum maksimal sehingga masih Kurang Efektif di karenakan masih banyak Masyarakat belum mendaftarkan Tanah mereka di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur dan Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni penentuan kepastian hak dan masalah mahal nya biaya pendaftaran tanah serta letak geografis Kabupaten Luwu Timur yang masih banyak Kawasan Hutan menjadi suatu kendala tersendiri bagi masyarakat khususnya masyarakat Kabupaten Luwu Timur.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni kebijakan pemerintah tentang perpajakan, masih kurangnya kesadaran serta pemahaman masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, anggapan masyarakat akan mahal nya biaya dalam Membuat sertifikat dan wilayah geografis Kabupaten Luwu Timur yang masih banyak Kawasan Hutan.

SARAN

1. Agar Kantor Pertanahan di Kabupaten Luwu Timur tetap terus memperhatikan dan mengatasi hambatan-hambatan dalam hal Pendaftaran Tanah kearah yang semakin baik.
2. Agar Kantor Pertnahan Kabupaten Luwu Timur sesering mungkin melaksanakan sosialisasi-sosialisasi baik kepada masyarakat maupun aparat desa sebagai pejabat yang akan bertanda tangan pada dokumen-dokumen alas hak yang akan digunakan masyarakat untuk menjadi alat bukti kepemilikan tanah mereka

DAFTAR PUSTAKA

- Apriani, D. (2017). Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*, 1(2), 127-136.
- Ardani, M. N. (2019). Tantangan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum. *Gema Keadilan*, 6(3), 268-286.
- Ayu, I. K. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27-40.
- Christanto, J. (2014). Ruang Lingkup Konservasi Sumber Daya Alam dan Lingkungan. *Konservasi Sumber Daya ALam*, 1-29.
- Marsella, M. (2015). Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 2(2), 101-107.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88-101.
- Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 448-467.
- Rejekiingsih, 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.
- Silviana, A. (2012). Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah. *Pandecta Research Law Journal*, 7(1), 112-120.
- Zakie, M. (2016). Konflik agraria yang tak pernah reda. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 24(1), 40-55.