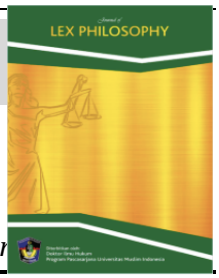
Journal of Philosophy (JLP)
Volume 2, Nomor 1, Juni 2021
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licen



Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

Vitya Asnur[1,2], & **Andi Risma**[1]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.*
[2]*Koresponden Penulis, E-mail*: *vityaasnhur71@gmail.com*

ABSTRAK
Tujuan penelitian menganalisis proses pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan faktor-faktor yang di hadapi dalam proses pendaftaran tanah. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif empiris. Hasil penelitian bahwa Prosedur pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibedakan menjadi dua yaitu prosedur pendaftaran tanah secara sporadik dan yaitu prosedur pendaftaran tanah secara sistematik. Faktor-faktor yang di hadapi dalam proses pendaftaran tanah yaitu: Faktor kurangnya kesadaran hukum masyarakat, Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, Faktor anggapan Masyarakat diperlukan biaya yang Mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah, dan Faktor Anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat.

Kata Kunci: *Pendaftaran; Hak; Tanah*

ABSTRACT
The research objective is to analyze the land registration process according to Government Regulation No. 24 of 1997 and the factors faced in the land registration process. This study uses the type of empirical normative research. The results showed that the land registration procedure according to Government Regulation No. 24 of 1997 is divided into two, namely the sporadic land registration procedure and the systematic land registration procedure. The factors faced in the land registration process are: the lack of legal awareness of the community, the factor of lack of understanding of the function and use of the certificate, the factor of the community's assumption that it takes an expensive fee to carry out land registration, and the factor of the assumption that it takes a long time to obtain a certificate.

Keywords*: Registration; Right; Soil*

PENDAHULUAN

Sumber daya alam merupakan segala sesuatu yang berasal dari alam yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Yang tergolong di dalamnya tidak hanya komponen biotik, seperti hewan, tumbuhan dan mikroorganisme (Cristanto, 2014), 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. (Maddinsyah, Kustini & Syakhrial, 2018).

Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bukan hanya dalam kehidupannya untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah (Sibuea, 2016). Sebagai sumber kehidupan keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset.* Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan social di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat (Rekekiningsih, 2016), sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya (Nuriyanto, 2020).

Dalam Al-Qur'an dijelaskan pentingnya dalam pemeliharaan tanah bagi manusia yang terdapat dalam *QS Al-Baqarah 2/164*

اتِ وَالْأَرْضِ وَاخْتِلَافِ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ وَالْفُلْكِ الَّتِينَّ فِي خَلْقِ السَّمَاوَ تَجْرِي فِي الْبَحْرِ
بِمَا يَنْفَعُ النَّاسَ وَمَا أَنْزَلَ اللَّهُ مِنَ السَّمَاءِ مِنْ مَاءٍ فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا
وَبَثَّ مِنْ فِيهَا كُلِّ دَابَّةٍ وَتَصْرِيفِ لرِّيَاحِ وَا لسَّحَابِ الْمُسَخَّرِ بَيْنَ ءالسَّمَا
لَآيَاتٍ وَالْأَرْضِ لِقَوْمٍ يَعْقِلُونَ {١٦٤}

Terjemahnya : *Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, silih bergantinya malam dan siang, bahtera yang berlayar di laut membawa apa yang berguna bagi manusia, dan apa yang Allah turunkan dari langit berupa air, lalu dengan air itu Dia menghidupkan bumi sesudah mati (kering)nya, dan Dia sebarkan di bumi itu segala jenis hewan dan pengisaran angin dan awan yang dikendalikan antara langit dan bumi sesungguhnya (terdapat) tanda-tanda (Keesaan dan Kebesaran Allah) bagi kaum yang memikirkannya.(Al-Baqarah*

Sebagai bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, di Indonesia yang merupakan Negara hukum ini, pengaturan tentang tanah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan (Djanggih & Salle, 2017). Penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan begitu saja, tetapi tetapi ada campur tangan pemerintah dalam hal ini. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnnya untuk kemakmuran rakyat (Farhani & Chandranegara, 2019).

Di dalam konstitusi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pengaturan terhadap tanah menggunakan istilah Agraria yang mempunyai cakupan

lebih luas, yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Tidak cukup pada itu saja, Para *founding fathers* berusaha untuk mendesain paying hukum nasional yang khusus mengatur tentang pertanahan. Akhirnya pada 24 September 1960 lahirlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Dasar Pokok Agraria atau yang dikenal dengan UUPA (Nurlani, 2019).

UUPA membawa prinsip-prinsip tiada penggolongan penduduk seperti halnya politik hukum kolonial, memuat dasar-dasar pemerataan distribusi kepemilikan tanah (*Land reform*), fungsi social ha katas tanah, serta memberikan tempat kepada hukum adat sebagaimana perintah dari pasal 18B ayat (2) UUD 1945:

"Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalanya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang".

Disamping itu, UUPA juga menghapus asas *domein* dengan memunculkan "hak menguasai Negara" sebagaimana perintah dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945:

" Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Salah satu tujuan di undangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang ha katas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah"

Dari ketentuan tersebut dipahami bahwa pendaftaran tanah ditujukan kepada pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah. Beranjak dari ketentuan tersebut maka terbitlah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut merupakan pokok hukum pemerintah untuk dapat melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA. Dengan adanya peraturan tersebut diharapkan pendaftaran tanah segera dapat dilaksanakan demi terciptanya kepastian hukum dan mengurangi sengketa tanah antar pemilik hak atas tanah. Namun seiring berjalannya waktu dan muatan-muatan hukum yang terkandung di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tidak lagi sesuai dengan kebutuhan hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran tanah yang juga menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tidak berlaku lagi.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah tersebut menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia. Namun pada masa sekarang ini masih ada banyak masyarakat yang tidak mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya baik secara sistematik maupun secara sporadik dikarenakan masih kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak tanah yang dikuasainya sebagai jaminan kepastian hukum yang diperolehnya, serta bagaimana prosedur dan mekanisme yang harus di tempuh untuk melakukan pendaftaran tanah untuk mendpatkan sertifikat tanah

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu penelitian lapangan (*Field research*), dengan cara melakukan pengumpulan data lapangan. Berdasarkan masalah yang diajukan dalam penelitian ini yangmenekankan pada mekanisme dan proses pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya di Kantor Pertanahan. Penelitian ini berlokasi di Makassar tepatnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar. Pemilihan lokasi ini berdasarkan atas pertimbangan bahwa Kantor badan Pertanahan Kota Makassar merupakan istansi atau badan yang terkait dan berwenang untuk melayani serta menangani perndaftaran pertanahan di Kota Makassar.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Atas Tanah Menurut PP NOMOR 24 Tahun 1997 Di Kota Makassar

Prosedur pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibedakan menjadi dua yaitu prosedur pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematik.

1. **Pendafatran tanah secara sporadik**
   a. **Langkah-langkah pendaftaran tanah secara sporadik**

      Langkah-langkah pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

      1. Pendafataran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. (Pasal 13 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997)

         Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.
      2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

         Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya

peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar tekhnik nasional disetiap Kabupaten/kota. (Pasal 15 dan Pasal 16Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

3. Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah
   Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya, da menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
4. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran.
   Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran. Jika peta lainnya pun belumada, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan. (Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
5. Pembuatan Dftar Tanah
   Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, di bukukan dalam daftar tanah (Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
   Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah, sedangkan daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas dibidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
6. Pembuatan Surat Ukur
   Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalm peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya. (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
7. Pembuktian Hak Baru
   Hak atas tanah baru data yuridisnya dibuktikan dengan:
   - Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila pemberian hak tersebut berasal dari “tanah negara” atau “hak pengelolaan”
   - Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh “pemegang Hak Milik” kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan hak pakai atas tanah Hak Milik.
     (Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
8. Pembuktian Hak Lama

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang cukup mendaftar hak, pemegang hak, dan pihak-pihak lain yang membebaninya. (Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

9. Pengumuman Data Yuridis dan Hasil Pengukuran
   Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan kantor kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu. (Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
10. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis
    Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:
    a) Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah
    b) Pengakuan hak atas tanah
    c) Pemberian hak atas tanah
       (Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
11. Pembukuan Hak
    Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepaanjang ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah di daftar. (Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

1. Pelaksana pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertnahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non-departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Oe, 2015). Mengenai peneyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, keculai kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Pendaftaran tanah secara sporadik, kepala pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu:

1. Panitia A
   Peran panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota melaksanakan penelitian data yuridis

dan untuk penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar atau disertifikatkan.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
   Peran Pejabat Pembuat Akta tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam membuat akta jual beli tanah yang yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan melalui jula beli. Akta jual beli ini menjadi salah satu dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
3. Kepala Desa/kepala Kelurahan
   Peran Kepala Desa/Kelurahan dalam pendafataran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, berupa pembuatan Surat Kutipan *Letter* C (Pengganti Petuk), riwayat tanah, menandatangani penguasaan fisik sporadik, menandatangani berita acara pengukuran tanah.
4. Kepala Kecamatan
   Peran Kepala Kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah sementara dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan menjual beli.

2. Pendaftaran tanah secara sistematik

a. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematik

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematik menurut peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah:

1. Adanya Suatu Rencana Kerja.
   Pendaftaran tanah secara sistematik didasarkan pada suatu rencana kerja yang dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional). (Pasal 13 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997)
2. Pembentukan Panitia Adjukasi
   Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematik, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Adjukasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk. (Pasal 8 PP No.24 Tahun 1997)
3. Peraturan Peta Dasar Pendaftaran
   Kegunaan pedaftaran tanah secara sistematik dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar tekhnik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah belum ada titik-titik dasar tekhnik nasional. (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
4. Pembuatan Bidang batas-batas Tanah
   Penetapan batas bidang tanah diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan parapihak yang berkepentingan. Penetapan tanda-tanda batas temasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum

ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur. (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

5. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
   Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. (Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
6. Pembuatan Daftar Tanah
   Bidang atau bidang-bidang tanah-tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendafatarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. (Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
7. Pembuatan Surat Ukur
   Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
8. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis
   Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjukasi dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. (Pasal 24 dan Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
9. Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran
   Hasil pengumpulan dan penelitian dta yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di kantor Panitia Adjukasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu. (Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
10. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis
    Setelah jangka waktu penguman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Adjukasi pendaftaran tanah secara sistematik disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan. (Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
11. Pembukuan Hak
    Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak

lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis. (Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

12. Penerbitan Sertifikat
    Sertfikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Peratanahan Kabupatn/Kota setempat, ditandatangani oleh ketua Panitia Adjukasi atas nama Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. (Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

3. Pelaksana pendaftaran tanah secara sistematik

Pendafatarn tanah diselenggarakan oleh badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftan tanah, tugas pelaksanaan pendaftatan tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemrintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat laian. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu, Kepala Kantor Petanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat lain yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
   Peran PPAT dalam pendafataran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pemeliharaan data dan pendaftaran tanah berupa pembuatan akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kecuali lelang, pembuatan akta pembagian hak bersama, dan pembuatan akta pemeberian hak tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun.
2. Pantia Adjukasi
   Peran Panitia Adjukasi dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik.
3. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)
   Peran PPAIW dalam pendaftaran tanah adalah membantu kepala Kantor Peratanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran wakaf tanah hak Milik berupa pembuatan akta ikrar wakaf.
4. Pejabat Dari Kantor Lelang
   Peran pejabat dari Kantor Lelang dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan Berita Acara/Risalah lelang atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Sususn.
5. Kepala Desa/Kapala Kelurahan
   Peran Kepala Desa/Kepala Kelurahan dalam pendafaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk petama kali baik dalam pendaftaran tanah secara sporadik maupun pendaftaran tanah secara sistematik berupa penerbitan surat Kutipan letter C

(pengganti petuk pajak bumi), riwayat tanah dan menandatangani penguasaan fisik sporadik.

Adapun hasil wawancara yang dilakukan dengan salah satu pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar yakni dengan Bapak Ambo Tuwo (16 Maret 2021) menambahkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran untuk pertama kali dalam Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar Undang-Undang yang berkaitan dengan Proses pelaksanaan pendafatran hak atas tanah yaitu berdasarkan pada aturan hukum:

a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas tanah
b. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak
c. Perkaban No.1 tahun 2010 tekait Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

B. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Proses Pendaftaran Tanah

Faktor-faktor yang berpengaruh dalam proses pendaftaran tanah yaitu:

a. Faktor Kurangnya Kesadaran Hukum Masyarakat
   Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatar belakangi masyarakat yang 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.
   Berdasarkan wawancara dengan pemohon langsung (Nama: Razaq, Umur: 36 tahun, Alamat: Makassar) pada tanggal 16 Maret 2021 ia mengatakan bahwa ia tidak mengetahui bagaimana cara dan prosedur yang harus dilalui dalam pengurusan setifikat tanah dan belum pernah mendengar sebelumnya apa-apa saja yang perlu dipersiapkan jika ingin mendaftarkan tanah, sehingga selama ini ia tidak mendaftarkan tanahnya dan juga tidak pernah mengetahui bahwa sertifikat tanah mempunyai kedudukan sebagai alat bukti hak yang kuat atas tanah yang dimilikinya.
b. Faktor Kurang Memahami Fungsi dan Kegunaan Sertifikat
   Berdasarkan hasil penelitian dengan masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah di Kantor BPN Makassar (Nama: Fahri, Umur: 45 tahun, Alamat: Jl. Bonto Bila 3) pada tanggal 16 Maret 2021 mengatakan bahwa sejauh ini tidak melakukan pendaftaran hak atas tanahnya karena kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat,dan juga beranggapan bahwa tanah-tanah yang yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah ada suratnya yang terkait pembuatannya dengan pemerintah. Pemohon langsung tersebut menganggap bawa jika sudah memiliki (girik) sudah terdaftar dan merupakan alat bukti yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperolehnya dari warisan yang umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah.
   Kemuudian, Oleh Muhammad Arman, Umur 44 tahun, Alamat: jl. Bhakti III, wawancara pada 18 Maret 2021 mengatakan bahwa selama ini tidak mendaftarkan tanahnya karena tanah ia dapatkan dengan membeli tanah dari temannya pada tahun 2011, dan menganggap bahwa surat/akta jual beli tersebut sudah memiliki kekuatan hukum yang kuat.

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

   Dalam hal pendaftaran tanah sekalipun ada tarif Pendaftaran tanah untuk setiap simpul dari kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku tetapi ternyata tingkat pendidikan masyarakat yang berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarakan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah mebutuhkan biaya yang besar.

   Berdasarkan wawancara dengan pemohon langsung (Nama: Rasyid , Umur: 48 tahun , Alamat: Maccini Tengah) mengatakan bahwa selama ini ia tidak mendaftarkan tanahnya karena menganggap bahwa membutuhkan biaya yang mahal jika ingin melakukan pendaftaran tanah pada Kantor BPN karena belum pernah mendengar tentang biaya yang harus di keluarkan jika melakukan pengurusan sertifikat.

   Oleh Nuraeni umur 42 tahun (wawancara pada tanggal 16 Maret 2021) bahwa alasan sejauh ini tidak mendaftarkan tanahnya karena menganggap bahwa jika melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah membutuhkan biaya yang mahal. Dan baru mendaftarkan tanahnya setalah mendapatkan informasi dari saudara sepupunya yang baru-baru selesai mendaftarkan tanahnya di kantor BPN Makassar bahwa biaya pendaftaran tanah tidak seperti yang ia bayangkan selama ini.

d. Faktor Anggapan Bahwa Diperlukan Waktu Yang Lama Dalam Pengurusan Sertifikat.

   Adanya anggapan bahwa dalam mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama.

   Berdasarkan wawancara dengan masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah atau Pemohon Langsung (Nama: Nur Alam, Umur: 40 tahun, Alamat : Makassar) pada tanggal 16 Maret 2021 mengatakan bahwa dalam proses pengurusan Pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan di kantor BPN Mkassar membutuhkan waktu yang relatif lama dan sering bolak balik ke Kantor BPN untuk menanyakan sajauh mana tahapan yang sudah selesai dalam pengurusan sertifikat tanahnya.

Senada dengan pernyataan Bapak Suharman, Umur 39 tahun Alamat: jl. Timah II mengatakan: dalam proses pendaftaran tanah yang ia lakukan, membutuhkan waktu yang sangat lama hingga selesai prosedur yang ia lalui untuk mendapatkan sertifikat tanahnya. Dan sudah beberapa kali harus datang ke Kantor BPN untuk mengecek apakah sertifikat tanahnya sudah selesai atau belum

KESIMPULAN

1. Prosedur pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibedakan menjadi dua prosedur yaitu prosedur pendaftaran tanah secara sporadik dan prsedur pendaftaran tanah secara sistematik. Kedua prosedur tersebut tidak jauh berbeda. Prosedur pendaftaran tanah seacara sporadik dilakukan yakni atas permintaan yang berkepentingan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah,

pembuatan surat ukur, pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat.Prosedur pendaftaran tanah secara sistematik yaitu adanya suatu rencana kerja, pembentukan panitia adjukasi, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pembuatan peta dasar pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumuman hasil yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi pendaftaran pertanahan yaitu faktor kurangnya kesadaran hukum masyarakat, faktor masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, faktor masyarakat yang beranggapan bahwa biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah, faktor anggapan bahwa diperlukan waktu yang relatif lama dalam pengurusan sertifikat.

SARAN

1. Kantor Badan Pertanahan diharapkan untuk lebih memberikan informasi kepada warga masyarakat mengenai pendaftaran tanah, agar supaya ketika pemohon mengajukan permohonan pendaftaran tanah tidak mengalami hambatan karena persyaratannya kurang lengkap.
2. Kantor Badan pertanahan sebaiknya lebih sering melakukan kegiatan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya fungsi sertifikat sebagai alas hak atas tanah yang dimiliki.

DAFTAR PUSTAKA

Christanto, J. (2014). Ruang Lingkup Konservasi Sumber Daya Alam dan Lingkungan. *Konservasi Sumber Daya ALam*, 1-29.

Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, *12*(2), 165-172.

Farhani, A., & Chandranegara, I. S. (2019). Penguasaan Negara terhadap Pemanfaatan Sumber Daya Alam Ruang Angkasa Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Jurnal Konstitusi*, *16*(2), 235-254.

Kaunang, M. C. (2016). Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, *5*(4), 68-75.

Maddinsyah, A., Kustini, E., & Syakhrial, S. (2018). Penyuluhan Manajemen Pemanfaatan Sumber Daya Alam Untuk Meningkatkan Perekonomian Keluarga Kampung Ciboleger Lebak-Banten. *Jurnal Pengabdian Dharma Laksana*, *1*(1), 71-80.

Nuriyanto, N. (2020). Urgensi Reforma Agraria; Menuju Penataan Penggunaan Tanah Yang Berkeadilan Sosial. *Jurnal Rontal Keilmuan Pancasila dan Kewarganegaraan*, *6*(1), 29-45.

Nurlani, M. (2019). Pengaruh Pembaharuan Hukum Agraria Nasional Terhadap Politik Hukum Di Indonesia. *Jurnal Thengkyang*, *2*(1 Desember), 106-124.

Oe, M. D. (2015). Tugas dan fungsi badan pertanahan nasional dalam pendaftaran tanah. *Pranata Hukum*, *10*(1), 49-61

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.

Sibuea, H. Y. P. (2016). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, *2*(2), 287-306.