



Efektivitas Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah

Muh. Reza Zulfikar^{1,2}, Ahyuni Yunus¹ & Anzar¹

¹ Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.

² Koresponden Penulis, E-mail: zulfikar259@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian bertujuan untuk mengetahui efektivitas pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah di Kota Makassar. Metode Penelitian yang digunakan merupakan penelitian Hukum empiris yang dikonsepsikan sebagai suatu pranata-pranata sosial secara nyata dikaitkan dengan variable-variable sosial lainnya. Teknik pengumpulan data primer menggunakan wawancara dan kuesioner sedangkan data sekunder bahan yang relevan dengan penelitian, buku-buku literatur dan peraturan perundang-undangan. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa penanganan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah kurang efektif karena lemahnya faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah meliputi faktor internal penyelenggaraan pendaftaran tanah memberikan pelayanan kepada masyarakat yang mengharapkan imbalan dari klien seperti uang, jasa, dengan kelancaran pelayanan sedangkan faktor eksternal kesadaran masyarakat pemohon yang ingin mendaftarkan tanah membawa berkas/dokumen yang tidak lengkap selain itu kekurangan pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan peraturan pertanahan yang berlaku juga turut mempengaruhi.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah; Kepastian Hukum; Hak Atas Tanah

ABSTRACT

This study aims to determine the effectiveness of land registration in order to ensure legal certainty of land rights in Makassar City. The research method used is an empirical legal research that is conceptualized as social institutions which are actually associated with other social variables. Primary data collection techniques used interviews and questionnaires while secondary data were materials relevant to research, literary books and statutory regulations. The results of the study show that the handling of land registration in order to ensure legal certainty of land rights is less effective because of the weak factors that affect the effectiveness of land registration in order to ensure legal certainty of land rights including internal factors in the implementation of land registration and providing services to people who expect rewards from clients. such as money, services, with smooth service, while the external factor of public awareness of the applicant who wants to register land brings incomplete files / documents besides that the community's lack of understanding of applicable land procedures and regulations also affects.

Keywords: Land Registration; Legal certainty; Land rights

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disingkat UUPA) menyatakan bahwa hak menguasai dari negara adalah memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. UUPA memberikan perhatian perihal kepastian hak dan subyek hak atas tanah yang mana dapat dilihat dalam Pasal 19 UUPA yang mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum menyangkut tanah, maka Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah (Hadisiswati, 2014). Pendaftaran tanah tersebut meliputi pengukuran, pemetaan, pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak-hak tersebut kepada pihak lain, serta pemberian. Surat tanda bukti hak yang merupakan alat bukti kuat (Muljono, 2016).

Pemberian bukti hak yang berupa sertifikat yang sebelumnya didahului dengan pendaftaran tanah, terutama ditujukan kepada subyek hak dengan maksud agar para subyek hak tersebut memperoleh kepastian tentang haknya itu (Arisaputra & Mardiah, 2019). Ini adalah suatu jaminan yang diberikan oleh undang-undang, sehingga seharusnya setiap subyek hak atas tanah wajib melakukan pendaftaran tanahnya agar dapat mengetahui dengan jelas tentang keadaan, letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan (Taqiyyah & Winanti, 2020). Jika ternyata subyek hak tersebut tidak melakukan pendaftaran atas tanahnya, maka hal ini dapat menimbulkan kesulitan kelak di kemudian hari apabila timbul perselisihan menyangkut tanah tersebut (Arisaputra, et.al, 2017)..

Kondisi yang demikian tersebut banyak terjadi di Indonesia, tidak terkecuali di Kota Makassar. Fenomena yang sangat menarik yang terjadi dalam masyarakat adalah bahwa masih ada masyarakat yang menguasai bidang tanah tetapi belum memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah (Wildan & Asmarudin, 2020). Bahkan dalam hal jual beli tanah, masih ada masyarakat yang melakukan jual beli tanah tidak dihadapan PPAT atau pejabat yang di tunjuk untuk itu dan juga tidak melakukan balik nama (Istanti & Khisni, 2017).

Dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia, satu-satunya lembaga atau institusi yang sampai saat ini diberikan kewenangan (kepercayaan) dalam mengelola bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) (Djanggih & Salle, 2017). Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan atas tanah, penatagunaan tanah, reformasi agraris, penguasaan dan pemilikan hak atas tanah, termasuk pemberdayaan masyarakat. Bahkan institusi/ lembaga ini melakukan pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan (Ulya, 2015).

Menyangkut pada permasalahan Pendaftaran Tanah, sudah seharusnya Badan Pertanahan Nasional RI melakukan kebijakan (Mujiburohman, 2018). Sekelompok rakyat telah berani mengklaim hak orang lain menjadi haknya, sementara hukum agraris dianggap atau diperlakukan lemah untuk dilaksanakan atau bahkan tidak dilaksanakan sehingga dituding belum mampu mewujudkan seluruh tuntutan yang diinginkan rakyat dalam mengatur dan mengayomi hak-hak atas tanahnya

(Permatasari, Adjie & Djanggih, 2018). Akhirnya munculah tuntutan atau keinginan rakyat untuk memperoleh tanah yang kadang-kadang tanpa dasar hukum (alasan hak) atau tanpa prosedur hukum. Soal status tanah ditinjau dari sudut hukum belum/ tidak merupakan problem bagi mereka, malah jika mendengar hukum, mereka seolah membayangkan hal-hal negatif, seperti perampasan hak milik, polisi, jaksa, hakim, pengacara, penjara dan semuanya itu mereka tanggapi sebagai sesuatu yang menakutkan dan dirasakan semata-mata permainan orang pintar dan berkuasa yang penuh manipulasi. Ini bisa saja terjadi berdasarkan dari apa yang pernah mereka dengar dan lihat di media cetak dan elektronik. Akan tetapi kinerja BPN juga menjadi topik yang dibahas hampir setiap surat kabar dan media elektronik selain selalu memberikan hal-hal yang menyangkut sengketa pertanahan yang berujung pada penyelesaian di muka pengadilan.

Mulai elektronik selain selalu memberikan hal-hal yang menyangkut sengketa pertanahan yang berujung pada penyelesaian di muka pengadilan. Mulai dari penyerobotan hak atas tanah, sertifikat palsu dan sertifikat ganda, juga pada keraguan masyarakat terhadap kinerja BPN. Eksistensi Badan Pertanahan Nasional dapat dikaitkan dengan dinamika bangsa yang berupa meningkatkan kesejahteraan rakyat khususnya dalam bidang pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum hak atas tanah dalam bidang tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian Hukum empiris, artinya bahwa fakta-fakta yang ditemukan di lapangan dikaitkan dengan kaidah-kaidah hukum yang mengatur tentang Badan Pertanahan Nasional dan Pendaftaran Tanah Penelitian Lapangan (field research) dilakukan untuk memperoleh data primer, sedangkan penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder. Penelitian ini dilaksanakan di Kota Makassar tepatnya di Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar dan Kantor Pengadilan Negeri Makassar adapun di pilihnya juga Kantor Pengadilan Negeri ialah agar peneliti dapat dengan lebih jelas mengetahui kasus-kasus tentang tanah yang di sidangkan di Pengadilan Negeri Makassar.

PEMBAHASAN

A. Efektivitas Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah

Satu-satunya lembaga atau institusi yang diberi kewenangan untuk mengelola bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI). Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia harus mampu memegang kendali perumusan kebijakan Nasional di bidang pertanahan, kebijakan teknis, perencanaan dan program penyelenggaraan pelayanan administrasi pertanahan dalam rangka menjamin kepastian hak atas tanah, penatagunaan tanah, reformasi agraria, penguasaan dan pemikiran hak atas tanah, termasuk pemberdayaan masyarakat.

Bahkan institusi/lembaga ini, salah satu misinya adalah melakukan pengkajian dan penanganan masalah, sengketa perkara dan konflik di bidang pertanahan.

Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan.

Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah mengatakan bahwa sertifikat tanah adalah alat bukti terkuat untuk membuktikan seseorang dalam kepemilikan objek atau tanah namun berbagai macam masalah bisa saja terjadi tentang sertifikat misalnya sertifikat ganda yang sebenarnya tidak boleh terjadi namun sering di temukan kasus seperti itu, beliau mengatakan hal tersebut terjadi bisa jadi karena sertifikat pertama belum terpetakan, bisa juga sertifikat ganda tersebut terjadi di karenakan adanya itikad tidak baik dari orang yang sudah mengetahui bahwa sertifikat telah terdaftar.

Lalu Menurut Kasubsi Perkara Pertanahan mengatakan untuk kepastian seseorang memiliki hak atas tanahnya dengan mempunyai sertifikat itu tidak di jamin selama tidak ada yang dapat membuktikan tentang sertifikat kepemilikan maka seseorang bisa dipastikan memiliki kepastian hukum atas tanahnya.

Adapun tentang perkara perdata, perkara perdata gugatan, perkara perdata permohonan, perkara perdata gugatan bantahan yang ada pada Pengadilan Negeri Makassar dari 3 Tahun terakhir yaitu antara Tahun 2018, 2019 dan 2020 Penulis mengambil 35 Kasus yang ada dalam setiap Tahunnya diantaranya ialah:

Tabel 1.

Jenis Perkara Perdata Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2017-2018

Tahun	Jumlah Perkara Tanah Yang Masuk
Sisa Tahun 2017	97 Perkara
Masuk Tahun 2018	504 Perkara
Putus Tahun 2018	519 Perkara
Sisa Tahun 2018	71 Perkara

Tabel 2.

Jenis Perkara Perdata Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2018-2019

Tahun	Jumlah Perkara Tanah yang masuk
Sisa Tahun 2018	71 Perkara
Masuk Tahun 2019	613 Perkara
Putus Tahun 2019	627 Perkara
Sisa Tahun 2019	90 Perkara

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan. Jumlah perkara perdata yang masuk di pengadilan negeri pada tahun 2017 adalah sebanyak 97 perkara. Perkara yang masuk Pada tahun 2018 sebanyak 504 perkara, Perkara putus pada tahun 2018 sebanyak 519 perkara, jadi sisa perkara sebanyak 71 perkara. Perkara yang masuk pada tahun 2019 sebanyak 613 Perkara, Perkara putus pada tahun 2019 627 Perkara, jadi sisa perkara sebanyak 90 perkara. Dari data yang dikemukakan tersebut bahwa jumlah kasus

sengketa pertanahan yang paling tertinggi adalah pada Tahun 2018 dengan Jumlah 519 Perkara. Sedangkan Jumlah kasus sengketa pertanahan yang paling sedikit pada Tahun 2017 dengan Jumlah 97 Perkara

Tabel 3.

Jenis Perkara Perdata Gugatan Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2017- 2018

Tahun	Jumlah Perkara Tanah Yang Masuk
Sisa Tahun 2017	536 Perkara
Masuk Tahun 2018	1.295 Perkara
Putus Tahun 2018	1.199 Perkara
Sisa Tahun 2018	632 Perkara

Tabel 4.

Jenis Perkara Perdata Gugatan Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2018-2019

Tahun	Jumlah Perkara Tanah Yang Masuk
Sisa Tahun 2018	632 Perkara
Masuk Tahun 2019	2.400 Perkara
Putus Tahun 2019	1.800 Perkara
Sisa Tahun 2019	900 Perkara

Keadaan Perkara gugatan perdata yang masuk di Pengadilan Negeri Sulawesi Selatan dan baik sisa pada Tahun 2017 sebanyak 536 Perkara. Perkara yang masuk pada Tahun 2018 sebanyak 1.295 Perkara. Perkara putus tahun 2018 sebanyak 1.199 Perkara, jadi sisa tahun 2018 sebanyak 632 Perkara dan yang masuk pada tahun 2019 2.400 perkara dan perkara yang putus 1.800 perkara jadi sisa tahun 2019 sebanyak 900 perkara.

Tabel 5

Jenis Perkara Perdata Permohonan Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2017-2018

Tahun	Jumlah Perkara Tanah Yang Masuk
Sisa Tahun 2017	63 Perkara
Masuk Tahun 2018	2.709 Perkara
Putus Tahun 2018	2.508 Perkara
Sisa Tahun 2018	201 Perkara

Tabel 6.**Jenis Perkara Perdata Permohonan Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2018-2019**

Tahun	Jumlah Perkara Tanah Yang Masuk
Sisa Tahun 2018	201 Perkara
Masuk Tahun 2019	3510 Perkara
Putus Tahun 2019	3300 Perkara
Sisa Tahun 2019	500 Perkara

Keadaan perkara perdata permohonan pada pengadilan negeri sulsel dan baik sisa tahun 2017 sebanyak 63 Perkara, Perkara yang masuk tahun 2018 sebanyak 2.709 Perkara, Perkara Putus tahun 2018 sebanyak 2.508 Perkara, jadi sisa perkara sebanyak 201 Perkara, Perkara yang masuk tahun 2019 sebanyak 3.510 Perkara, Perkara putus tahun 2019 sebanyak 3.300 Perkara, jadi sisa perkara sebanyak 500 Perkara.

Tabel 7.**Jenis Perkara Perdata Gugatan Bantahan Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2017-2018**

Tahun	Jumlah Perkara Tanah Yang Masuk
Sisa Tahun 2017	524 Perkara
Masuk Tahun 2018	166 Perkara
Putus Tahun 2018	183 Perkara
Sisa Tahun 2018	505 Perkara

Tabel 8.**Jenis Perkara Perdata Gugatan Bantahan Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2017-2018**

Tahun	Jumlah Perkara Tanah Yang Masuk
Sisa Tahun 2018	505 Perkara
Masuk Tahun 2019	300 Perkara
Putus Tahun 2019	450 Perkara
Sisa Tahun 2019	600 Perkara

.Perkara yang masuk pada tahun 2018 sebanyak 166 Perkara, perkara terlaksana tahun 2018 sebanyak 183 Perkara, perkara tidak dapat dilaksanakan tahun 2018 sebanyak 505 Perkara, Perkara yang masuk pada tahun 2019 sebanyak 300 Perkara, Perkara terlaksana tahun 2019 sebanyak 350 Perkara, perkara yang tidak dapat dilaksanakan tahun 2019 sebanyak 600 Perkara.

Tabel 9.
Perkara Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2018

No.	Nomor Perkara	Tgl Pendaftaran Perkara	Tgl Putusan Perkara
1.	36/Pdt.G/2018/PN.Mks	24.01.2018	09.07.2018
2.	301/Pdt.P/2018/PN.Mks	02.05.2018	05.07.2018
3.	336/Pdt.G/2018/PN.Mks	04.06.2018	25.06.2018
4.	104/Pdt.G/2018/PN.Mks	09.10.2018	22.11.2018
5.	75/Pdt.G/2018/PN.Mks	24.08.2018	03.09.2018
6.	703/Pdt.G/2018/PN.Mks	17.10.2018	30.10.2018
7.	329/Pdt.G/2018/PN.Mks	08.10.2018	17.01.2019
8.	640/Pdt.P/2018/PN.Mks	26.09.2018	09.10.2018
9.	90/Pdt.G.S/2018/PN.Mks	06.09.2018	02.10.2018
10.	782/Pdt.G/2018/PN.Mks	22.11.2018	03.12.2018
11.	23/Pdt.G.S/2018/PN.Mks	29.06.2018	16.07.2018
12.	384/Pdt.G/2018/PN.Mks	13.07.2018	24.07.2018
13.	363/Pdt.G/2018/PN.Mks	09.07.2018	19.07.2018
14.	115/Pdt.G/2018/PN.Mks	09.04.2018	02.04.2019
15.	26/Pdt.G/2018/PN.Mks	09.07.2018	24.07.2018
16.	78/Pdt.G/2018/PN.Mks	05.03.2018	24.04.2019
17.	124/Pdt.G/2018/PN.Mks	06.11.2018	22.11.2018
18.	334/Pdt.G/2018/PN.Mks	09.10.2018	25.04.2019
19.	67/Pdt.G/2018/PN.Mks	27.02.2018	18.09.2018
20.	594/Pdt.G/2018/PN.Mks	10.09.2018	25.09.2018
21.	722/Pdt.P/2018/PN.Mks	23.10.2018	06.11.201
22.	659/Pdt.G/2018/PN.Mks	02.10.2018	16.10.2018
23.	411/Pdt.G/2018/PN.Mks	19.07.2018	30.07.2018
24.	354/Pdt.G/2018/PN.Mks	31.08.2018	15.10.2018
25.	55/Pdt.G.S/2018/PN.Mks	14.08.2018	13.09.2018
26.	77/Pdt.G.S/2018/PN.Mks	24.08.2018	16.10.2018
27.	231/Pdt.Bth/2018/PN.Mks	30.07.2018	16.01.2019
28.	702/Pdt.P/2018/PN.Mks	17.10.2018	24.10.2018
29.	191/Pdt.G/2018/PN.Mks	02.07.2018	16.08.2018
30.	626/Pdt.P/2018/PN.Mks	20.09.2018	09.10.2018
31.	74/Pdt.G.S/2018/PN.Mks	24.08.2018	20.09.2018
32.	149/Pdt.Bth/2018/PN.Mks	02.05.2018	25.03.2019
33.	657/Pdt.P/2018/PN.Mks	02.10.2018	11.10.2018
34.	141/Pdt.G/2018/PN.Mks	25.04.2018	16.01.2020
35.	124/Pdt.G.S/2018/PN.Mks	06.11.2018	22.11.2018

Sumber Data: Pengadilan Negeri Makassar

Pada tabel tahun 2018 adalah 70% pemilik sertifikat yang di mana memenangkan perkara di Pengadilan negeri dan ada 30% pemilik sertifikat di mana dalam kasusnya dinyatakan kalah dalam hasil persidangan.

Tabel 10
Perkara Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2019

No.	Nomor Perkara	Tgl Pendaftaran Perkara	Tgl Putusan Perkara
1	288/Pdt.G/2019/PN.Mks	14.08.2019	19.09.2019
2.	542/Pdt.P/2019/PN.Mks	08.10.2019	23.10.2019
3.	91/Pdt.G/2019/PN.Mks	01.03.2019	13.06.2019
4.	493/Pdt.P/2019/PN.Mks	11.09.2019	09.04.2020
5.	120/Pdt.G/2019/PN.Mks	25.03.2019	07.11.2019
6.	504/Pdt.P/2019/PN.Mks	13.09.2019	02.10.2019
7.	239/Pdt.G/2019/PN.Mks	10.07.2019	12.03.2020
8.	537/Pdt.P/2019/PN.Mks	02.10.2019	28.11.2019
9.	24/Pdt.G/2019/PN.Mks	15.01.2019	05.12.2019
10.	521/Pdt.P/2019/PN.Mks	23.09.2019	23.10.2019
11.	240/Pdt.G/2019/PN.Mks	11.07.2019	23.04.2020
12.	529/Pdt.P/2019/PN.Mks	30.09.2019	14.10.2019
13.	31/Pdt.G/2019/PN.Mks	18.01.2019	25.11.2019
14.	496/Pdt.P/2019/PN.Mks	12.09.2019	04.10.2019
15.	51/Pdt.G/2019/PN.Mks	30.01.2019	16.09.2019
16.	504/Pdt.P/2019/PN.Mks	13.09.2019	02.10.2019
17.	249/Pdt.G/2019/PN.Mks	17.07.2019	28.05.2020
18.	474/Pdt.P/2019/PN.Mks	02.09.2019	11.09.2019
19.	50/Pdt.G/2019/PN.Mks	29.01.2019	08.05.2019
20.	491/Pdt.P/2019/PN.Mks	10.09.2019	24.09.2019
21.	497/Pdt.G/2019/PN.Mks	11.12.2019	09.06.2020
22.	468/Pdt.P/2019/PN.Mks	29.08.2019	03.10.2019
23.	113/Pdt.G/2019/PN.Mks	19.03.2019	23.05.2019
24.	463/Pdt.P/2019/PN.Mks	27.08.2019	03.10.2019
25.	126/Pdt.G/2019/PN.Mks	02.04.2019	16.06.2020
26.	324/Pdt.Bth/2019/PN.Mks	03.09.2019	17.10.2019
27.	542/Pdt.P/2019/PN.Mks	08.10.2019	23.10.2019
29.	65/Pdt.Bth/2019/PN.Mks	07.02.2019	17.12.2019
30.	537/Pdt.P/2019/PN.Mks	02.10.2019	28.11.2019
31.	255/Pdt.G/2019/PN.Mks	22.07.2019	14.01.2020
32.	267/Pdt.Bth/2019/PN.Mks	29.07.2019	20.03.2020
33.	521/Pdt.P/2019/PN.Mks	23.09.2019	23.10.2019
34.	140/Pdt.G/2019/PN.Mks	15.04.2019	12.12.2019
35.	231/Pdt.Bth/2019/PN.Mks	03.07.2019	01.10.2019

Sumber Data: Pengadilan Negeri Makassar

Pada tabel yang terdapat di tahun 2019 di mana pemilik sertifikat yang mendaftarkan kasusnya ada 75% di antaranya memenangkan kasus dan 25% di antaranya kalah dalam persidangan.

Tabel 11.
Perkara Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2020

No.	Nomor Perkara	Tgl Pendaftaran Perkara	Tgl Putusan Perkara
1	85/Pdt.P/2020/PN.Mks	18.02.2020	12.03.2020
2	138/Pdt.P/2020/PN.Mks	11.03.2020	24.03.2020
3	136/Pdt.P/2020/PN.Mks	11.03.2020	24.03.2020
4	19/Pdt.G/2020/PN.Mks	13.01.2020	05.02.2020
5	183/Pdt.P/2020/PN.Mks	15.06.2020	23.06.2020
6	171/Pdt.P/2020/PN.Mks	29.05.2020	30.06.2020
7	156/Pdt.P/2020/PN.Mks	20.03.2020	09.04.2020
8	124/Pdt.P/2020/PN.Mks	05.03.2020	17.03.2020
9	187/Pdt.G/2020/PN.Mks	25.06.2020	01.07.2020
10	213/Pdt.G/2020/PN.Mks	09.07.2020	21.07.2020
11	227/Pdt.G/2020/PN.Mks	16.07.2020	11.11.2020
12	221/Pdt.G/2020/PN.Mks	14.07.2020	16.10.2020
13	216/Pdt.Bth/2020/PN.Mks	10.07.2020	15.10.2020
14	206/Pdt.G/2020/PN.Mks	07.07.2020	06.09.2020
15	33/Pdt.G.S/2020/PN.Mks	20.05.2020	30.06.2020
16	59/Pdt.Bth/2020/PN.Mks	10.02.2020	07.07.2020
17	2/Pdt.G/2020/PN.Mks	03.01.2020	30.07.2020
18	29/Pdt.G.S/2020/PN.Mks	04.05.2020	15.07.2020
19	60/Pdt.Bth/2020/PN.Mks	11.02.2020	18.06.2020
20	154/Pdt.G/2020/PN.Mks	05.05.2020	21.07.2020
21	23/Pdt.G.S/2020/PN.Mks	09.03.2020	16.07.2020
22	156/Pdt.Bth/2020/PN.Mks	12.05.2020	15.07.2020
23	132Pdt.G/2020/PN.Mks	02.04.2020	23.07.2020
24	31/Pdt.G.S/2020/PN.Mks	04.05.2020	16.06.2020
25	102/Pdt.Bth/2020/PN.Mks	09.03.2020	12.05.2020
26	127/Pdt.G/2020/PN.Mks	30.03.2020	21.07.2020
27	32/Pdt.G.S/2020/PN.Mks	13.05.2020	18.06.2020
28	153/Pdt.Bth/2020/PN.Mks	05.05.2020	21.07.2020
29	29/Pdt.G/2020/PN.Mks	16.01.2020	05.05.2020
30	84/Pdt.P/2020/PN.Mks	17.02.2020	03.03.2020
31	174/Pdt.Bth/2020/PN.Mks	09.06.2020	04.08.2020
32	63/Pdt.G/2020/PN.Mks	11.02.2020	28.05.2020
33	146/Pdt.P/2020/PN.Mks	17.03.2020	06.05.2020

Sumber Data: Pengadilan Negeri Makassar

Pada tabel yang terdapat di tahun 2020 di mana pemilik sertifikat yang mendaftarkan kasusnya ada 77% di antaranya memenangkan kasus dan 23% di antaranya kalah dalam persidangan. Pada tabel dapat di lihat ada beberapa kasus tanah diantaranya sengketa tanah, penyerobotan tanah secara tidak sah, dan adanya sertifikat tumpang tindih/sertifikat ganda. Dalam setiap kasus jaksa tidak 100% membenarkan seseorang yang memiliki sertifikat karena untuk mengetahui kebenaran maka harus melewati Pengadilan dan proses untuk menunjukkan bukti-bukti, contohnya jika pada kasus sertifikat tumpang tindih/sertifikat ganda maka yang akan menang di Pengadilan

adalah yang akan di akui sertifikatnya dan akan BPN akan membatalkan salah satu sertifikat.

Jika kita melihat beberapa kasus tentang tanah ada beberapa kasus yang penyelesaiannya membutuhkan waktu yang singkat dan ada pula kasus yang membutuhkan waktu yang lama dalam penyelesaiannya. Dengan mengkaji beberapa masukan dan hasil wawancara yang di lakukan oleh penulis maka dapat di simpulkan bahwa Efektivitas Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah yaitu selama seseorang memiliki alat bukti tentang kepemilikan tanah tersebut seperti sertifikat maka seseorang tersebut memiliki kepastian hukum dalam kepemilikan tanahnya. Dalam hal ini dapat di lihat bahwa yang memiliki sertifikat tidak 100% dapat dinyatakan sepenuhnya memiliki hak atas tanahnya. Karena sertifikat hanyalah alat bukti terkuat dimana jika tak ada yang memberikan gugatan.

B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Efektivitas Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah.

Pelayanan terhadap publik terdiri dari berbagai dimensi cukup kompleks, sehingga pemecahan masalah terhadap kinerja pelayanan publik tersebut membutuhkan sebuah proses dan cara-cara yang tidak mudah dan simple. Hal ini mengharuskan kita untuk selalu melihat permasalahan yang muncul dengan berbagai dimensi, dan jangan hanya dilihat dari satu dimensi semata saja. Dalam konteks ini Kantor Pertanahan Kota Makassar yang merupakan organisasi penyedia pelayanan di bidang pertanahan dengan tugas teknis dan administratifnya. Dengan demikian Kantor Pertanahan Kota Makassar harus tetap melakukan langkah-langkah perbaikan disegala aspek kegiatannya Konsekuensi logis bagi Kantor Pertanahan Kota Makassar selaku organisasi pelayanan publik adalah menempatkan klien atau masyarakat pengguna jasa sebagai faktor terpenting dalam pelaksanaan tugas. Dengan pelayanan yang lancar berdampak pada ketepatan waktu dalam penyelesaian pekerjaan. Memang tidak seratus persen semua pekerjaan dapat selesai tepat pada waktunya sesuai dengan ketentuan yang ada.

Kekuranglengkapan berkas tersebut disebabkan oleh kurang pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan peraturan pertanahan yang berlaku. Meskipun dari pihak aparat Pertanahan sudah memberikan penjelasan namun masih saja ada masyarakat yang belum mengerti, secara keseluruhan proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah sangat baik. Namun demikian, masih ada hambatan-hambatan yang di temui dalam proses kegiatannya. Hambatan-hambatan inilah yang kemudian sering mengakibatkan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar memakan waktu yang lama yang kemudian tidak di pungkiri di salah gunakan oleh oknum tertentu untuk meraup keuntungan, seperti meminta bayaran lebih kepada pemohon/ klien untuk kemudian dipercepat proses sertifikatnya. Dan ada pula jika kita lihat pada loket atau tempat menunggu ada pula beberapa pemohon yang memang mencari seorang calo agar penyelesaian berkasnya dapat segera selesai, setelah menanyakan kepada pemohon mengapa mereka menggunakan atau mencari calo hal ini dilakukan pemohon dengan berbagai alasan misalnya waktu yang dimiliki pemohon sedikit untuk pengurusan

berkas ada pula yang di karenakan desakan dari pihak pemohon yang ingin berkasnya cepat selesai.

Menurut Kamaruddin selaku kasubsi pengukuran bahwa masalah pendaftaran tanah di Indonesia akan selalu muncul terlebih lagi soal kepastian sertifikat karena menurut beliau di Indonesia memerlukan sebuah lembaga *Rechtsverweking* di mana lembaga tersebut secara khusus menangani soal pertanahan dan kepastian bukti kepemilikan dimana jika sertifikat telah terbit tidak dapat di ganggu gugat kembali.

Namun ada pun hambatan-hambatan yang di dapatkan dari hasil wawancara beberapa narasumber dalam pelaksanaan pendaftaran tanah disebabkan karena:

1. Adanya suatu anggapan pada masyarakat bahwa pendaftaran hak atas tanah dapat mempersulit mereka.
2. Masyarakat berfikir biayanya mahal.
3. Ada yang menganggap prosedurnya berbelit-belit.
4. Adapun yang takut tanahnya di ukur dan di petakan oleh petuga kantor pertanahan karena nantinya tanah tersebut akan diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum.
5. Adanya Pemohon yang tidak melengkapi berkas-berkas permohonannya.
6. Adanya Pemohon yang bersifat passif dan menyerahkan pengurusan sertifikatnya kepada perantara yang melalaikan kuasa yang diberikan kepadanya untuk mengurus sertifikat.
7. Begitu banyaknya pengurusan yang di tangani oleh pegawai badan pertanahan sehingga tidak dapat dengan segerah menyelesaikan permohonan yang telah masuk.

Untuk menghindari hal tersebut menurut Penulis bahwa perlunya diadakan:

1. Peningkatan penyuluhan keagrariaan kepada masyarakat.
2. Usaha pemerintah dalam rangka pemberian sertifikat bagi masyarakat artinya dengan terbatasnya biaya, tenaga maka pendaftaran tanah itu dilakukan bertahap dengan memperhatikan prioritas-prioritas daerah mana yang harus didahulukan (untuk mempercepat proses persertifikatan tanah yang relative ringan) dalam rangka menunjang program pembangunan di daerah atau wilayah, maka pelayanan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat tercapai dengan baik.
3. Penyederhanaan mekanisme pekerjaan di lingkungan Kantor Agraria (sudah diatur dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.133 tahun 1978), pelkasanaannya perlu ditingkatkan.
4. Penanganan secara serius administrasi pertanahan utamanya mengenai jalur permohonan sehingga dapat mencegah adanya permohonan permintaan sertifikat hak atas tanah yang berhenti di tengah jalan tanpa diketahui sebabnya.

Apabila hambatan-hambatan sudah bisa ditanggulangi, otomatis masyarakat akan datang mendaftarkan tanahnya agar memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat yang bisa dipakai untuk kesejahteraan mereka, sehingga tujuan daripada UUPA dan Undang-Undang Dasar 1945 dapat terwujud. Dari beberapa narasumber yang melibatkan pejabat BPN penulis dapat menyimpulkan bahwa faktor yang dapat mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah yaitu seberapa besar peran dari masyarakat untuk

mendaftarkan tanahnya dan sebuah sertifikat tanah adalah alat bukti paling kuat sesuai dengan peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Dan selama tidak ada yang dapat membuktikan bahwa lahan yang memiliki sertifikat tersebut cacat administrasi dan tak ada yang mengakui diluar pemiliki maka sertifikat adalah alat bukti paling kuat.

Indonesia menganut azas negatif bertendensi positif di mana sertifikat kepemilikan hak atas tanah bisa saja berubah jika orang yang mengakui tanah tersebut memiliki bukti yang lebih kuat dari pemilik sertifikat tanah tersebut maka setelah melalui Pengadilan yang mengakui tanah tersebut memiliki bukti yang lebih kuat di mana yang memenangkan tanah di Pengadilan yang memiliki hak atas tanah dan sertifikat tanah yang kuat.

Masyarakat tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuan dari pengadilan.

KESIMPULAN

1. Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepastian hukum hak atas tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional belum berjalan efektif, hal ini dapat di lihat dari penyelesaian permohonan pendaftaran tanah yang penyelesaiannya masih sangat lambat disamping itu di mana Indonesia sendiri menganut sistem publikasi negative bertendensi positif, artinya walaupun Negara tidak menjamin kebenaran data yang di sajikan dalam bukti hak tersebut di kategorikan sebagai bukti hak yang kuat (selama tidak ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya, maka data yang di sajikan dalam bukti hak tersebut merupakan data yang benar, sah dan di akui serta di jamin menurut hukum) jadi pada dasarnya selama tidak ada yang menuntut sertifikat yang di miliki oleh pemilik maka sertifikat bisa dinyatakan sebagai alat bukti paling kuat tapi jika ada yang menggugat maka pemilik sertifikat dapat kehilangan objek tanah yang di milikinya dan bisa juga pemilik sertifikat tetap menjadi pemiliki hak dari objek tanah jika dapat menang dari pengadilan.
2. Dalam upaya agar pendaftaran tanah dapat memiliki kepastian hukum hak atas tanah maka hal tersebut dapat di pengaruhi oleh beberapa faktor yaitu:
 - a. Adanya suatu anggapan pada masyarakat bahwa pendaftaran hak atas tanah dapat mempersulit mereka.
 - b. Masyarakat berfikir biayanya mahal.
 - c. Ada yang menganggap prosedurnya berbelit-belit.
 - d. Adapun yang takut tanahnya di ukur dan di petakan oleh petugas kantor pertanahan karena nantinya tanah tersebut akan diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum.
 - e. Adanya Pemohon yang tidak melengkapi berkas-berkas permohonannya.

- f. Adanya Pemohon yang bersifat pasif dan menyerahkan pengurusan sertifikatnya kepada perantara yang melakukan kuasa yang di berikan kepadanya untuk mengurus sertifikat.

SARAN

1. Perlu di pertegasakan *rechtsverweking* di mana yang di maksud dengan *Rechtsverweking* ialah Apabila suatu bidang tanah sudah di terbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau bidang hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak di terbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.
2. Perlunya peningkatan penyuluhan keagrariaan kepada masyarakat, perlunya usaha pemerintah dalam rangka pemberian sertifikat bagi masyarakat artinya dengan terbatasnya biaya, tenaga maka pendaftaran tanah itu dilakukan bertahap dengan memperhatikan prioritas-prioritas daerah mana yang harus didahulukan (untuk mempercepat proses persertifikatan tanah yang relative ringan) dalam rangka menunjang program pembangunan di daerah atau wilayah, maka pelayanan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat tercapai dengan baik. Dan Penyederhanaan mekanisme pekerjaan di lingkungan Kantor Agraria (sudah diatur dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.133 Tahun 1978), pelaksanaannya perlu di tingkatkan, dan juga perlunya penanganan secara serius administrasi pertanahan utamanya mengenai jalur permohonan sehingga dapat mencegah adanya permohonan permintaan sertifikat hak atas tanah yang berhenti di tengah jalan tanpa diketahui sebabnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Arisaputra, M. I., & Mardiah, S. W. A. (2019). Kedudukan Hukum Tanah Adat dalam Pengembangan Administrasi Pertanahan di Indonesia: Studi Komparatif. *Amanna Gappa*, 27(2), 67-87.
- Arisaputra, M. I., Ashri, M., Abdullah, K., & Bakar, D. U. M. (2017). Akuntabilitas Administrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertifikat. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 29(2), 276-291.
- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum (Research Law Journal)*, 12(2), 165-172.
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1), 118-146.
- Istanti, I., & Khisni, A. (2017). Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta Ppat. *Jurnal Akta*, 4(2), 271-282.

- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88-101.
- Muljono, B. E. (2016). Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak. *Jurnal Independent*, 4(1), 20-27.
- Permatasari, E., Adjie, H., & Djanggih, H. (2018). Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan. *Varia Justicia*, 14(1), 1-9.
- Taqiyah, M. A., & Winanti, A. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial*, 5(1), 77-93.
- Ulya, Z. (2015). Eksistensi Badan Pertanahan Aceh sebagai Perangkat Daerah di Aceh dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan. *Jurnal Konstitusi*, 12(3), 569-585.
- Wildan, M., & Asmarudin, I. (2020). Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat. *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 70-82.