

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Oleh karena itu masalah tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah sebagai sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sampai dengan detik ini juga tanah masih sangat diperlukan bagi seluruh masyarakat Indonesia karena hubungan manusia dengan tanah bersifat abadi tak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial.

Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, 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 di jaga kelestariannya. ¹ Sedangkan tanah/land sebagai bagian dari bumi merupakan salah satu objek dari hukum agraria.² Kehidupan makhluk hidup selalu berkaitan dengan tanah, terutama manusia. Manusia memperoleh banyak manfaat dari tanah, mulai dari tempat tinggal hingga makanan yang dikonsumsi, semua berkaitan dengan tanah.

Pembangunan yang dilaksanakan oleh Negara Indonesia saat ini diharapkan pada masalah penyediaan tanah. Tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan jumlahnya tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat terutama kebutuhan akan tanah untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk pertanian, serta untuk membangun berbagai fasilitas umum dalam rangka memenuhi tuntutan terhadap kemajuan di berbagai bidang kehidupan.

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya.³

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan positif dalam memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi semua orang tanpa membedakan

¹ Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta : Buku Pintar, 2013, hlm. 5

² Mustofa, H. Suratman, *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Tanah Industri*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 27

³ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 17-18.

status, yakni dengan memberikan surat tanda bukti yang lazim disebut dengan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Tujuan pendaftaran tersebut akan tercapai dengan adanya peran serta dan dukungan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut baik oleh pemerintah selaku pejabat pelaksana pendaftaran tanah maupun kesadaran masyarakat selaku pemegang hak atas tanah.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut Stelsel Negatif dengan Tendensi Positif, maksudnya adalah segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya atau tidak benar. Asas *nemo plus juris* mendasari sistem pendaftaran tanah tersebut, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data yang di peroleh dari pemohon hak tanah dari data itu. Kebenaran hukum ditentukan oleh hakim dalam proses peradilan. Jadi hak milik tanah yang sudah terdaftar dan memperoleh sertifikat telah mendapat jaminan kepastian hukum hak tanahnya. Kepastian hukum itu meliputi kepastian hak, kepastian objek, dan kepastian subjek serta proses administrasi penerbitan sertifikat.

Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran, dan batas-batas bidang tanah tersebut. Sertifikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan

hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.

Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah. Dalam sistem pendaftaran hak atas tanah, pencatatannya menguraikan suatu ringkasan detail perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau lain transaksi yang mempengaruhi suatu hak milik. Pada dasarnya segala perbuatan hukum yang mempengaruhi suatu milik dicatat dalam satu dokumen. Apabila terjadi jual beli tanah sebagian dari tanah pemilik tanah yang dijual, dilakukan pendaftaran tanah kemudian diterbitkan sertifikat tanah, yang merupakan surat bukti hak kepemilikan.

Maria S.W. Sumardjono, menyatakan bahwa hukum menghendaki kepastian. Pemegang sertifikat mempunyai tanda bukti hak yang kuat. Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain sebidang tanah.⁴

Pemberian kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga Undang-Undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 37.

seluruh wilayah Indonesia yang bersifat rechtskadaster artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya.

Para Pendiri bangsa dalam merancang konstitusi, memberi perhatian khusus kepada tanah. Di dalam Konstitusi (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945) pengaturan tanah menggunakan istilah Agraria, yang memiliki cakupan luas yaitu bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Seperti halnya pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula akar kepastian hukum di bidang pertanahan. Status tanah yang dikenal di Indonesia ada dua jenis, yaitu tanah sebagai berstatus tanah Negara, tanah yang berstatus sebagai tanah hak,⁵ dan dapat dibedakan menjadi dua yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap dan hak atas tanah yang bersifat sementara⁶. Hak atas tanah yang bersifat tetap diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam

⁵ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke – 11, Djambatan, Jakarta, hlm.344.

⁶ *Ibid*, hlm.283.

ketentuan Pasal 53 UUPA meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak numpang, dan hak sewa tanah pertanian. Sifat sementara dari hak atas tanah tersebut berarti pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi dan karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional.⁷

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Hak atas tanah yang mengandung aspek kepastian hukum dan keadilan tidak terpisah dari penggunaan dan pemanfaatan tanah yang mewujudkan kemakmuran. Kepastian dan keadilan saja, tidak bisa mewujudkan kemakmuran tanpa penggunaan dan pemanfaatan. Sebaliknya, penggunaan dan pemanfaatan saja tanpa kepastian dan keadilan tidak bisa memberikan kemakmuran yang adil dan berkepastian yang merupakan cita-cita kemerdekaan.

Tak cukup dengan itu, para pendiri bangsa juga berusaha mendesain payung hukum nasional yang khusus mengatur tentang pertanahan. Maka pada tanggal 24 September 1960 lahirlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA.

Undang-Undang Pokok Agraria membawa prinsip-prinsip tiada penggolongan penduduk seperti halnya politik hukum kolonial, memuat dasar-dasar pemerataan distribusi kepemilikan tanah (land reform), fungsi sosial hak atas tanah, serta

⁷ *Ibid*, hlm.290.

memberikan tempat kepada hukum adat sebagaimana perintah dari Pasal 18B ayat (2) UUD NRI 1945 :

“ Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang.”⁸

Pasal 18B Ayat (2) UUD 1945 menekankan bahwa negara memiliki tanggung jawab untuk mengakui dan menghormati komunitas-komunitas hukum adat beserta hak-hak tradisional yang mereka miliki, selama hak-hak tersebut masih relevan dengan perkembangan masyarakat dan sesuai dengan prinsip-prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁹ Hal ini berarti pemerintah harus secara resmi mengakui eksistensi masyarakat adat yang memiliki struktur sosial dan hukum tradisional mereka sendiri, seperti suku atau desa adat. Hak-hak adat tersebut mencakup berbagai aspek seperti hak atas tanah atau hak untuk melaksanakan ritual tradisional. Namun, pengakuan tersebut harus dilakukan dengan memperhatikan dinamika dan perubahan dalam masyarakat, agar hak-hak tersebut tetap relevan dalam konteks modern. Selain itu, hak-hak adat harus diakomodasi dalam kebijakan negara yang mematuhi prinsip negara kesatuan, yakni menjaga keutuhan dan integritas Republik Indonesia. Dengan demikian, Pasal ini memberikan landasan

⁸ Indra Nolid, *Undang – Undang RI 1945 & Amandemen, Pustaka Tanah Air*, Bandung,2011, hlm.26.

⁹ L. Sabardi, “Konstruksi Makna Yuridis Masyarakat Hukum Adat Dalam Pasal 18B UUDN RI Tahun 1945 Untuk Identifikasi Adanya Masyarakat Hukum Adat,” *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 43, no. 2 (2013), <https://scholar.archive.org/work/wyrjgte7m5ff3mjevcclbsdzri/access/wayback/http://jhp.ui.ac.id/in dex.php/home/article/download/1488/1402>.

hukum untuk melindungi hak-hak masyarakat adat sambil memastikan bahwa perlindungan tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar negara (UUD 1945).

Disamping itu UUPA juga menghapus asas *domein* dengan memunculkan “hak menguasai negara, sebagai perintah dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan : “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”¹⁰

Salah satu tujuan diundangkan UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan tersebut dapat terwujud melalui 2 (dua) upaya :

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

Perdaftaran tanah sebagai upaya Pemerintah dalam melaksanakan kebijakan pertanahan dapat di pahami sebagai penguasa tertinggi tanah.¹¹ Jaminan kepastian

¹⁰ *Ibid*, hlm.41.

¹¹ R. Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria, Usaha Offest Printing*, Surabaya, hlm. 53.

hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang terdaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.¹² Kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui terbitnya Sertifikat Tanah atau sertifikat hak-hak atas tanah sebagai tanda bukti yang sah. Sebagaimana didalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dijamin itu, meliputi kepastian mengenai :

1. Letak, batas, dan luas tanah;
2. Status tanah, dan orang yang berhak atas tanah;
3. Pemberian surat berupa Sertifikat.

Di Indonesia sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat penting karena karena *pertama*, sertifikat memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah sehingga dapat mencegah sengketa tanah. *Kedua*, dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu, sertifikat memiliki nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan investasi untuk masa depan.

Penyelenggara Pendaftaran tanah dalam masyarakat saat ini menjadi tugas negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat, sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

¹² Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 138.

Pelaksanaan Pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan, dan dalam menjalankan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹³

Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan, hal ini seperti tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan, antara lain :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
2. Untuk menyediakan informasi pada pihak-pihak berkepentingan termaksud pemerintah.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar dari pada kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan kepemilikan pada tanah. Tanah dapat di nilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat tetap dan dapat di cadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Bahkan ada pendapat yang menyatakan tanah merupakan investasi besar buat bekal harta di waktu yang akan datang. Penataan ulang struktur dan kebijakan pertanahan dalam hal penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria perlu dilakukan dengan komitmen politik pemerintah yang sungguh-sungguh untuk memberikan arah dan dasar yang jelas

¹³ Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3 September 2017, hlm.476.

dalam suatu kerangka pembaruan agraria yang berkeadilan, demokratis dan berkelanjutan. Hal ini mengingat begitu banyak dan kompleks permasalahan yang muncul di bidang pertanahan, apabila tidak dikelola secara baik dan benar.¹⁴

Bagi negara Indonesia, sebagai negara yang agraris keberadaan tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya. Di negara seperti Indonesia fungsi tanah kian meningkat dan mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi. Dari sekian banyak bidang yang menyangkut tanah, bidang ekonomi nampak mendominasi aktivitas manusia atas tanah. Hal ini berkaitan dengan kelangsungan hidup manusia, dimana pertumbuhan penduduk serta pertumbuhan ekonomi yang melaju pesat.

Kabupaten Luwu Timur adalah salah satu Daerah Tingkat II di Provinsi Sulawesi Selatan, Indonesia. Kabupaten ini berasal dari pemekaran Kabupaten Luwu Utara yang disahkan dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2003 tanggal 25 Februari 2003. Malili adalah ibu kota dari Kabupaten Luwu Timur, yang terletak di ujung utara Teluk Bone. Kabupaten ini memiliki luas wilayah 6.944,98 km² dengan jumlah penduduk 296.741 jiwa Kabupaten ini terdiri atas 11 Kecamatan yakni Kecamatan Malili, kecamatan Angkona, Tomoni, Tomoni Timur, Kalena, Towuti, Nuha, Wasponda, Wotu, Burau, Mangkutana dan Sorowako, mempunyai tambang nikel yang ada di Kabupaten Sorowako yang dikelola oleh PT Vale mempunyai Pendapatan Asli Daerahnya sebesar Rp38,190 miliar. . Kabupaten

¹⁴ Maria Sumardjono, S.W, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Cetakan Pertama Kompas, Jakarta, 2006, hlm.45.

Luwu Timur merupakan daerah yang kaya akan sumber daya alam, salah satunya adalah tanah.

Negara Republik Indonesia sebagai negara agraria, yang susunan kehidupan sebagian besar rakyat termasuk perekonomiannya masih bercorak agraria. Berdasarkan jalan pikiran tersebut, dan agar tanah itu di gunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka tanah itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.¹⁵

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memiliki kedudukan yang strategis dan menentukan, bukan sekedar sebagai pelaksanaan UUPA, tetapi lebih dari itu menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.¹⁶

Kebijakan agraria merupakan pendelegasian wewenang Pemerintah Pusat terhadap Pemerintah Daerah dalam hal pertanahan.¹⁷ Badan Pertanahan Nasional sesuai dalam peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan untuk melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.

¹⁵ YW. Sunindhia, Ninik Widiyanti, *Pembaruan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, 1988, hlm. 135.

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm.5.

¹⁷ Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Kompress, Jakarta, 2013, hlm.13.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Secara garis besarnya menjelaskan bahwa adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 Ayat 1). Dimana warga masyarakat Kabupaten Luwu Timur yang ingin memperoleh sertifikat tanah pertama kali, pemohon terlebih dahulu melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali, yang diharapkan sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini dapat dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur sebagai wilayah dari objek tanah milik pemohon pendaftaran tanah berada.

Berdasarkan Pasal 1 angka (9) PP 24 Tahun 1997 Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan dengan 2 cara :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Tahap-tahap pendaftaran tanah akan dilaksanakan sesuai tahapan berikut sesuai dengan PP 24 Tahun 1997 Pasal 11 sampai dengan Pasal 23¹⁸ :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali
2. Pemeliharaan pendaftaran tanah
3. Pembuatan peta dasar pendaftaran
4. Penetapan batas bidang-bidang tanah
5. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
6. Pembuatan daftar tanah
7. Pembuatan surat ukur
8. Pembuktian hak baru

Adapun syarat pendaftaran tanah seperti dilansir dari ATRBPN sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan di tandatangani pemohon atau kuasanya diatas materi cukup
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP dan KK) dan kuasa apabila dikuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Bukti pemilikan tanah/ alas hak milik adat/bekas milik adat
5. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
6. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan

¹⁸ Pasal 11-Pasal 23 Peraturan Pemerintah Tahun 1997.

Setelah sudah menyiapkan berkas-berkas diatas, langkah selanjutnya adalah menyiapkan keterangan dan bukti berikut :

1. Identitas diri
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
3. Pernyataan tanah tidak sengketa
4. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik

Sementara itu tujuan dari reformasi agraria yang hendak dicapai oleh UUPA dapat dilihat di dalam konsideran UUPA yang merumuskan tujuannya yakni :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹⁹

Pendaftaran Tanah secara Sistematis ini dahulu disebut Pendaftaran Hak Atas Tanah melalui Proyek Nasional Agraria (PRONA) yang kemudian pemerintahan melakukan inovasi melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak, dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang

¹⁹ Antje M. Ma'moen, Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Madya Bandung, Disertasi, Universitas Padjajaran Bandung, 1996, Hlm. 2

belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa, atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Program Prioritas Nasional berupa percepatan pendaftaran yang disebut Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Harapan program ini dari pemerintah untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat yang dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.²⁰

Dalam Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tahapan pelaksanaannya adalah sebagai berikut²¹ :

1. Perencanaan dan persiapan;
2. Penetapan lokasi kegiatan PTSL;
3. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL;
4. Penyuluhan;
5. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
6. Pemeriksaan Tanah;
7. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang Tanah Serta Pembuktian Hak.
8. Penerbitan Keputusan Pemberian Atau Pengakuan Hak atas Tanah;

²⁰ <http://kominfo.go.id>

²¹ Pasal 3 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017.

9. Pembukuan dan Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah;

10. Penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah.

Adanya pelaksanaan ini diharapkan dapat mengakselerasi program kerja yang dicanangkan oleh Pemerintah dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk memberikan rangsangan dan partisipasi kepada pemegang hak atas tanah agar mau melakukan sertipikat atas tanahnya dan berusaha membantu menyelesaikan sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis dengan cara memberikan kemudahan kepada masyarakat yang bersangkutan untuk mengurus sertipikat pertanahan lainnya, namun demikian di berbagai daerah khususnya di daerah yang berkembang, kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya masih sangat kurang. Sebagian masyarakat tidak mengetahui pendaftaran tanah tersebut. Ada juga yang mengerti tetapi selain alasan biaya, mereka juga tidak mengerti prosedur pendaftaran tanah.

Banyaknya bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, serta kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan mekanisme pendaftaran tanah pertama kali, membuat pelaksanaan pendaftaran tanah terkesan rumit. Keluhan masyarakat yang muncul kemudian bahwa kondisi birokrasi terkesan lamban dan rumit dalam melaksanakan penerbitan sertipikat tanah. Serta biaya dalam melakukan pendaftaran sertipikat tanah tidak sesuai dengan PP Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

Disamping pendaftaran tanah secara sistematis, masyarakat juga dapat mendaftarkan tanahnya untuk pertama kali melalui Pendaftaran Tanah secara

Sporadik yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.²²

Terciptanya pelaksanaan yang baik, maka pegawai Kantor Pertanahan harus tunduk pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/ PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan sebagai tolok ukur Kantor Pertanahan dalam penerbitan sertifikat tanah secara nasional, regional maupun sektoral.

Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur diharapkan agar dalam proses penerbitan sertifikat tanah dari pendaftaran tanah pertama kali, terselenggara asas-asas pendaftaran tanah sehingga terjaminnya kepastian hukum yang baik bagi pemegang hak serta meminimalisirnya keluhan-keluhan masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Secara keseluruhan, pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kantor BPN Kabupaten Luwu Timur bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah melalui prosedur yang sudah ditetapkan. Namun, berbagai hambatan seperti masalah administratif, teknis, dan sosial sering kali mempengaruhi kelancaran proses pendaftaran tanah. Untuk mengatasi hambatan-hambatan ini, diperlukan upaya bersama dari pemerintah, BPN, dan masyarakat agar proses pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan lebih efektif dan sesuai

²² *Ibid*, Pasal 13 Ayat 4.

ketentuan hukum yang ada (Murtiningsih, 2020; Undang-Undang No. 5 Tahun 1960; Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Dengan demikian, berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, penulis mencermati perlunya langkah-langkah konkret dan solusi hukum untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan. Oleh karena itu, penulis akan menyusunnya dalam bentuk penulisan tesis dengan judul **"EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LUWU TIMUR PROVINSI SULAWESI SELATAN"**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang yang dikemukakan diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur?
2. Apa yang menjadi faktor-faktor penghambat terlaksananya Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur.
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan dan prosedur penerbitan sertifikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis
 - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang di dapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan berkaitan dengan efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan.
 - b. Untuk hasil penelitian ini diharapkan untuk menambah pemahaman tentang pelaksanaan dan prosedur penerbitan sertifikat tanah.
2. Secara Praktis
 - a. Bagi Masyarakat,
Menambah wawasan bagi masyarakat tentang pentingnya Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.
 - b. Bagi Instansi BPN,
Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi penerapan langsung di lapangan dan dapat dipergunakan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik pada pihak-pihak terkait.
 - c. Bagi Penulis,

Penelitian ini diharapkan berguna untuk penulis sehingga menambah pengetahuan Ilmu Pengetahuan bidang hukum khususnya yang berkaitan dengan efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan.

E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kepastian Hukum (Hans Kelsen)

Menurut Hans Kelsen hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*.²³ Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum sebuah hal yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma tertulis. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakkan hukum terhadap

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

suatu tindakan tanpa memandang siapa melakukan. Kepastian hukum dapat diperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

b. Teori Efektivitas Hukum (Lawrence M. Friedman)

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (struktur of law), substansi hukum (substance of the law) dan budaya hukum (legal culture). Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (living law) yang dianut dalam suatu masyarakat.²⁴ Efektivitas hukum sebagai kaidah merupakan patokan mengenai sikap tindak atau perilaku yang pantas dapat mencapai tujuannya. Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan

²⁴ Lawrence M. Friedman, *System Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial, The Legal System: A Sosial Science Perspective* (Bandung: Nusa Media, 2009), hlm.16.

yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai.

c. Teori Keadilan Hukum (John Rawls)

Dalam teorinya, Rawls mendefinisikan keadilan sebagai fairness, yang ditandai dengan adanya prinsip-prinsip rasionalitas, kebebasan, dan kesetaraan. Oleh karena itu, Rawls mensyaratkan prinsip keadilan yang mengutamakan hak daripada kepentingan.²⁵ Keadilan merupakan tujuan yang penting dari suatu penciptaan hukum namun keadilan merupakan sesuatu yang abstrak. Berbeda dengan kepastian yang lebih bersifat umum, nilai keadilan lebih bersifat personal atau individual dengan memandang pada persoalan yang konkret. John Rawls mengkonsepkan keadilan sebagai fairness, yang mengandung asas-asas, “bahwa orang-orang yang merdeka dan rasional yang berkehendak untuk mengembangkan kepentingan-kepentingannya hendaknya memperoleh suatu kedudukan yang sama pada saat akan memulainya dan itu merupakan syarat yang fundamental bagi mereka untuk memasuki perhimpunan yang mereka kehendaki. Keadilan merupakan suatu nilai yang mewujudkan keseimbangan antara bagian-bagian dalam kesatuan, antara tujuan-tujuan pribadi dan tujuan bersama. Berkat keadilan, stabilitas hidup terjamin. Nilai ini tidak mengenal kompromi. Di dalam masyarakat yang adil, timbulnya ketidakadilan tidak akan diizinkan kecuali untuk menghindari suatu ketidakadilan yang lebih

²⁵ Andre Ata Ujan, *Keadilan Dan Demokrasi: Telaah Filsafat Politik John Rawls* (Yogyakarta: Kanisiusblac, 2005), hlm. 71.

besar. Keadilan menurut konsepsi bangsa Indonesia adalah keadilan sosial sebagaimana terdapat dalam sila kelima Pancasila yang berbunyi : Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia.

2. Kerangka Konseptual

a) Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektivitas adalah daya guna, keaktifan, serta adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan antara seseorang yang melaksanakan tugas dengan tujuan yang ingin dicapai. Efektivitas juga dapat diartikan sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya.²⁶ Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuannya, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif. Pengertian efektivitas secara umum ialah suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan atau pencapaian suatu tujuan yang diukur dengan kualitas, kuantitas, dan waktu, sesuai dengan yang telah direncanakan sebelumnya. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (view point) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisien.

b) Pelaksanaan

²⁶ KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008).

Pelaksanaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, putusan, dan sebagainya). Pelaksanaan diartikan sebagai suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya. Pelaksanaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan, maupun operasional atau kebijakan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan.

c) Pendaftaran Tanah

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 yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁷

Menurut Aartje Pendaftaran Tanah adalah proses yang penting dan kompleks yang dilakukan oleh Pemerintah. Proses ini tidak hanya dilakukan satu kali, tetapi secara berkesinambungan, terus menerus, dan teratur. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa setiap bidang tanah dan satuan

²⁷ Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Tahun 1997,.

rumah susun memiliki data fisik dan yuridis yang jelas dan akurat. Data ini dikumpulkan melalui berbagai cara, diolah dengan metode tertentu, dibukukan dengan rapi, dan disajikan secara transparan. Selain itu, pemeliharaan data tersebut juga merupakan bagian penting dari proses ini, untuk memastikan bahwa data tetap relevan dan akurat seiring berjalannya waktu.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan yuridis melibatkan berbagai langkah. Data fisik mencakup informasi mengenai batas-batas tanah, lokasi, luas, dan penggunaan tanah, sedangkan data yuridis mencakup status hukum dari tanah tersebut, termasuk hak-hak dan kewajiban yang terkait. Semua data ini kemudian disajikan dalam bentuk peta dan daftar yang terstruktur, memudahkan akses dan pemahaman bagi semua pihak yang berkepentingan. Dengan adanya peta dan daftar yang akurat, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun dapat dengan mudah diidentifikasi dan diverifikasi.

Bagian penting lainnya dari Pendaftaran Tanah adalah pemberian surat tanda bukti hak. Ini mencakup penerbitan sertifikat untuk bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti resmi kepemilikan yang diakui oleh hukum. Selain itu, pendaftaran ini juga mencatat hak-hak tertentu yang membebani tanah atau satuan rumah susun tersebut, seperti hak gadai, hak sewa, atau hak pakai. Dengan demikian, Pendaftaran Tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga membantu dalam

pengelolaan dan pengaturan penggunaan tanah secara lebih efisien dan transparan.²⁸

d) Kantor Badan Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.²⁹

e) Kabupaten Luwu Timur

Kabupaten Luwu Timur merupakan salah satu Daerah Tingkat II di provinsi Sulawesi Selatan, Indonesia. Kabupaten ini berasal dari pemekaran Kabupaten Luwu Utara yang disahkan dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2003 pada tanggal 25 Februari 2003. Malili adalah ibu kota dari Kabupaten Luwu Timur yang terletak di ujung utara Teluk Bone.

²⁸ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*.

²⁹ Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988.

Kabupaten ini memiliki luas wilayah 6.944,98 km² dengan jumlah penduduk tahun 2022, berjumlah 305.521 jiwa. Luwu Timur terkenal karena memiliki kandungan nikel yang melimpah. Salah satu perusahaan yang beroperasi adalah PT. Vale Indonesia yang membangun kota kecil bernama Sorowako di tepian Danau Matano. Luwu Timur memiliki tiga danau besar yaitu Danau Matano, Towuti, dan Mahalona.³⁰

F. Metode Penelitian

1) Spesifikasi Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian Empiris atau lapangan penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur tepatnya di Kota Malili, 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. Penelitian ini merupakan penelitian *deskriptif analitis*. Deskriptif analitis yaitu suatu penggambaran terhadap berbagai permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum. Metode ini menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diteliti. Penelitian ini akan menggambarkan masalah hukum dan fakta yang berkaitan dengan masalah efektivitas pelaksanaan

³⁰ Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2003.

pendaftaran tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya paparan data tersebut dianalisis guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang masalah yang diteliti.

2) Pendekatan Penelitian

Dalam Pendekatan Penelitian tesis ini digunakan metode pendekatan bersifat normatif yuridis, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat ketentuan-ketentuan hukum secara nyata dan meneliti bagaimana hukum bekerja dalam masyarakat.

3) Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian hukum terdapat dua jenis data yang diperlukan, jenis data yang pertama disebut sebagai data primer dan jenis data yang kedua disebut data sekunder.³¹

1. Data Primer

Data primer dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu sumber data atau keterangan yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber utama berdasarkan penelitian lapangan. Data primer dalam penelitian ini nantinya merupakan hasil wawancara dan observasi di Kantor Pertanahan Luwu Timur.

2. Data Sekunder

³¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2021).

Data sekunder berfungsi sebagai pelengkap atau pendukung data primer. Menurut Soerjo Soekanto menyatakan menyatakan bahwa data sekunder merupakan data yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, bahkan hasil- hasil penelitian yang bersifat laporan. Soerjono Sukanto menyatakan bahwa data sekunder merupakan data yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil- hasil penelitian yang berwujud laporan.³² Data sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari metode normatif yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap berbagai macam bahan yang berkaitan dengan obyek kajian seperti perundang-undangan, literatur-literatur, dokumen, yang memiliki relevansi dengan objek penelitian. Beberapa data menggunakan bahan hukum yaitu sebagai berikut :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau dalam pembuatan perundang-undangan.

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³² Soejono. Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2007).

- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 79 Tahun 1999 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- h. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- i. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- j. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pembentukan Tim Ad Hoc Penanganan Masalah Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

- k. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik, seperti buku, koran, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari kamus hukum dan kamus lainnya lebih dikenal sebagai refrensi hukum dan bidang hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan tesis ini adalah :

- a. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan meliputi :

1. Wawancara (*interview*), yaitu dengan cara melakukan proses tanya jawab kepada pihak-pihak yang berkait ataupun yang menangani antara lain pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, khususnya yang mengurus dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah.
 2. Pengamatan (*observasi*), yaitu cara untuk memperoleh data dengan cara mengamati langsung terhadap obyek penelitian, yaitu pada instansi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
- b. Studi Kepustakaan
- Cara memperoleh data dengan mempelajari buku-buku referensi atau buku-buku ilmiah, dokumen-dokumen yang menunjang dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pokok permasalahan.
5. Teknik Analisis Data
- Untuk memperoleh hasil akhir yang diinginkan, data-data yang diperoleh baik itu data primer maupun data sekunder, kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif yaitu metode yang menganalisis data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, kemudian dipilih dengan pikiran yang logis untuk menghindari kesalahan dalam proses analisis data. Hasil yang diperoleh dipaparkan secara deskriptif, yaitu dengan menguraikan, menjelaskan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.

6. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian yang di maksud adalah suatu tempat atau wilayah dimana penelitian akan dilaksanakan. Berdasarkan judul “*Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan*”. Maka penulis menetapkan lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur sebagai instansi publik yang mengurus dan mengatur pertanahan di wilayah Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan yang dilaksanakan pada tanggal 8 November 2023 sampai 9 November 2023.

7. Orisinalitas Penelitian

Sebuah karya tentu haruslah memiliki orisinalitas, menyajikan perbedaan dan persamaan bidang kajian yang diteliti antara peneliti dengan peneliti-peneliti sebelumnya. Hal ini dimaksudkan untuk untuk menghindari adanya pengulangan kajian terhadap hal-hal yang sama agar penelitian diperlukan sebagai bukti agar tidak adanya plagiarisme antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan.

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian

No.	Nama Peneliti, Instansi, Tahun	Judul	Masalah yang diteliti	Hasil Penelitian
1	Muhammad Sholikhudin, Univ. Islam Malang, Tahun 2021	Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	Bagaimana proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Kalipuro Kecamatan Pungging Kabupaten	Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Kalipuro Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto belum efektif karena kendala

No.	Nama Peneliti, Instansi, Tahun	Judul	Masalah yang diteliti	Hasil Penelitian
		(Studi di Desa Kalipuro Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto)	Mojokerto? Bagaimana Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Kalipuro Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto?	dan minimnya sosialisasi. Akibatnya masih ada 200 sertifikat tanah yang belum selesai dan 53 status tanah yang belum valid sementara 1.730 sertifikat sudah diserahkan kepada masyarakat.
2	Annesya Puspita S, Univ. Islam Sultan Agung, Tahun 2023	Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)	Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran sistematis lengkap (PTSL) di ATR/BPN Kabupaten Pati? Bagaimana kendala pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di ATR/BPN Kabupaten Pati? Bagaimana solusi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di ATR/BPN Kabupaten Pati?	Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati belum berjalan dengan efektif. Upaya yang dapat dilakukan agar pelaksanaan pendaftaran tanah di masa yang akan datang berjalan secara efektif adalah dengan melakukan perbaikan pada komponen struktur hukum, substansi hukum, dan kultur hukum.
3	Sheila Pratiwi, Univ. Muhammadiyah, Tahun 2019	Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Rangka Pemberian Sertifikat Tanah Gratis di Kecamatan Medan	Bagaimanakah efektivitas pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Medan Marelan?	Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Medan Marelan sudah efektif hanya saja masih ada beberapa kendala-kendala yang terjadi dan minimnya kegiatan sosialisasi yang mengakibatkan banyak masyarakat yang tidak mengetahui tentang adanya program tersebut.

No.	Nama Peneliti, Instansi, Tahun	Judul	Masalah yang diteliti	Hasil Penelitian
		Marelan Kota Medan		

Kebaruan Penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah:

1. Fokus pada Daerah Terpencil dan Perbatasan

Sebagian besar penelitian terkait PTSL sebelumnya cenderung fokus pada daerah yang lebih maju secara infrastruktur dan aksesibilitas, seperti di perkotaan atau daerah yang lebih berkembang. Penelitian ini akan mengkaji pelaksanaan PTSL di Kabupaten Luwu Timur, yang merupakan daerah dengan tantangan geografis dan infrastruktur yang lebih terbatas. Daerah ini memiliki tantangan yang lebih besar dalam hal aksesibilitas dan transportasi, yang mempengaruhi efektivitas program. Oleh karena itu, penelitian ini memberikan kontribusi baru dengan menganalisis bagaimana faktor geografis dan keterbatasan infrastruktur mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan PTSL di daerah perbatasan yang memiliki kondisi lebih sulit.

2. Konteks Sosial dan Budaya Lokal

Penelitian ini juga memperkenalkan dimensi baru dalam kajian PTSL dengan mengkaji kultur hukum dan adat masyarakat di Luwu Timur. Daerah ini memiliki keberagaman sosial dan budaya yang sangat kental, termasuk masyarakat adat yang memiliki hubungan erat dengan pengelolaan tanah. Penelitian ini akan menilai bagaimana kultur lokal, seperti adat istiadat dan tanah ulayat, mempengaruhi partisipasi masyarakat dalam pendaftaran

tanah. Hal ini memberikan pandangan baru tentang bagaimana program PTSL dapat diadaptasi agar lebih sesuai dengan konteks sosial dan budaya setempat, yang mungkin tidak sepenuhnya tercakup dalam penelitian sebelumnya yang lebih fokus pada daerah perkotaan.

3. Peran Masyarakat dalam Pelaksanaan Program

Penelitian ini akan lebih menekankan pada peran aktif masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. Masyarakat sering kali menjadi faktor penentu dalam keberhasilan atau kegagalan program pendaftaran tanah. Berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang lebih menekankan pada evaluasi dari perspektif instansi pemerintah atau administratif, penelitian ini akan mengkaji sejauh mana kesadaran hukum dan keterlibatan masyarakat dalam proses sosialisasi dan pemetaan tanah mempengaruhi efektivitas pelaksanaan PTSL. Di daerah yang memiliki tingkat kesadaran hukum yang berbeda-beda, peran masyarakat dalam memberikan dukungan sosial atau mengatasi kesulitan dalam pendaftaran tanah menjadi hal yang penting untuk dipelajari lebih lanjut.

4. Pemanfaatan Teknologi dalam Proses Pendaftaran Tanah

Sebagian besar penelitian terdahulu belum banyak mengkaji penggunaan teknologi informasi dalam pelaksanaan PTSL, terutama di daerah yang lebih terpencil. Penelitian ini akan mengeksplorasi sejauh mana teknologi digital (seperti aplikasi atau sistem berbasis IT) telah diterapkan dalam mendukung pelaksanaan PTSL di Luwu Timur. Adakah kendala teknologi yang dihadapi oleh BPN setempat atau masyarakat dalam mengakses

BAB II	Tinjauan Pustaka, diantaranya berisikan membahas kerangka teori dan kerangka konsep.
BAB III	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur. Berisi tentang uraian materi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Luwu Timur
BAB IV	Faktor-Faktor Penghambat Terlaksananya Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah Guna Terwujudnya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur. Berisi tentang hasil penelitian Pelaksanaan dan Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Luwu Timur dan Hambatan dan Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Luwu Timur
BAB V	Penutup. Berisi tentang Kesimpulan Penelitian dan Saran-Saran
DAFTAR PUSTAKA	Daftar pustaka berisi daftar bahan-bahan referensi atau literatur yang telah digunakan untuk penelitian. Antara lain Buku-Buku, Peraturan Perundang-undangan, Jurnaljurnal serta Media cetak/elektronik