

TRANSPARANSI DAN AKUNTABILITAS PENDAFTARAN TANAH DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA

Deselfia DNM Sahari¹

¹Politeknik Maritim AMI di Makassar
selfisahari@gmail.com¹

Corresponding author: selfisahari@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis bagaimana sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Selanjutnya untuk menguji dan menganalisis sinkronisasi pendaftaran tanah di Indonesia, kemudian untuk menguji dan menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Metode penelitian ini adalah normative legal research yang bersifat deskriptif (descriptif research) dengan mempergunakan pendekatan normative dan empiris dengan tetap mempertimbangkan eksistensi hukum sebagai fenomena sosial yang tidak terlepas dari berbagai aspek kegiatan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa transparansi dan akuntabilitas dalam pendaftaran tanah dalam sistem hukum di Indonesia belum terwujud sebagaimana mestinya. Akibat lemahnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pemerintah. Serta sistem publikasi pendaftaran tanah yang di anut bersifat negatif bertendensi positif, tidak di terapkan Pasal 32 ayat (2) PP. No. 24 Tahun 1997 berkenaan kadaluarsa untuk mengajukan gugatan 5 (lima) tahun terdapat ketidak sinkronisasi/harmonisasi berkenaan dengan kewenangan pertanahan antara pemerintah daerah Pasal 14 ayat (2) huruf-k UU. No. 12 Tahun 2008 tentang pemerintah daerah dengan kewenangan Badan Pertanahan Nasional (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No 2 Tahun 2013 Tentang Perlimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah) serta regulasi pemberian tenggang waktu hak guna usaha.

Kata Kunci : sistem pendaftaran tanah, sistem publikasi tanah, legal research,

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan suatu perbuatan administrasi berkenaan dengan pencatatan hak-hak atas tanah yang di kuasai atau di miliki seseorang dan badan hukum. Pencatatan hak-hak atas tanah, di maksudkan agar setiap bidang-bidang tanah dapat di ketahui siapa pemilik, berapa luas, letak, batas-batas serta status hak atas tanah yang telah di daftarkan atau lazim di sebut sebagai data fisik dan data yuridis hak atas tanah.

Berkenaan dengan pendaftaran tanah oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan pemegang hak-hak lainnya atas tanah, merupakan suatu keharusan bagi pemegang hak, karena itu, *output* dari pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti. Hal ini, di maksudkan supaya ada suatu jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi mereka. Begitu pula halnya yang sudah terdaftar, seharusnya di daftarkan pada kantor pertanahan

setempat, guna terpeliharanya data fisik dan data yuridis atas bidang tanah, sehingga tercipta tertib administrasi pertanahan yang merupakan salah satu tujuan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia, dapat di lihat dari segi aspek sejarah hukum mulai dari era pra penjajahan dan era penjajahan, setelah kemerdekaan serta lahirnya UUPA, sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah era pra penjajahan.
Pada era pra penjajahan di Indonesia tidak ditemukan dokumen sebagai fakta hukum berkenaan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah, karena pada waktu itu hukum yang berlaku adalah hukum adat yang sebagian besar tidak tertulis.
2. Pendaftaran tanah era penjajahan.
Pada masa penjajahan, hukum yang berlaku di Indonesia bersifat dualisme, yakni berlaku hukum barat bagi golongan Eropa dan Timur Asing serta bagi

golongan Bumi Putera yang menundukkan diri pada hukum barat, di samping itu berlaku pula hukum adat. Van Vonllenhoven dalam bukunya *Adatrecht I* telah membagi seluruh daerah inonesia ke dalam 19 (Sembilan belas) lingkaran hukum adat, tiap-tiap lingkaran hukum adat masing-masing mempunyai sitem pendaftaran tanah yang berbeda dengan hukum adat lainnya, sehigga pada waktu itu, terdapat berbagai sistem pendaftaran tanah di Indonesia, seperti halnya perndaftaran tanah secara sederhana yang di laukan oleh daerah geran Sultan Deli, geran Lama, geran Kejujuran dan pendaftaran tanah yang ada di Riau, Kepulauan Lingga, Yogyakarta dan Surakarta. Persoalan ini tidak perlu di pertahankan, tetapi segera diadakan penataan kembali guna terciptanya suatu sistem pendaftaran tanah di indonesia.

Pada hakikatnya perkataan teori berasal dari kata "theoria" dalam bahasa Latin yang berarti "perenungan" yang pada gilirannya berasal dari kata "thea" dalam bahasa Yunani secara hakiki menyiratkan sesuatu yang di sebut dengan "realitas" atau "tontonan". Teori adalah sekumpulan pernyataan-pernyataan yang saling berkaitan dengan suatu fenomena untuk memperoleh suatu kebenaran.

Sedang teori hukum merupakan kelanjutan dari mempejari hukum positif, setidaknya dalam urutan yang demikian itulah kita memrekonstruksikan kehadiran teori hukum secara jelas. Pada saat orang mempelajari hukum positif, maka ia sepanjang waktunya di hadapkan pada peraturan-peraturan hukum dengan segala cabang kegiatan dan permasalahannya, seperti halnya kesalahannya, penafsirannya dan sebagainya.

Lebih lanjut dikatakan Malcolm Waters dikutip H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto menyatakan bahwa, teori hendaknya meliputi semua perangkat pernyataan yang tersusun dengan sengaja yang dapat memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Pernyataan itu harus abstrak yakni harus dipisahkan dari praktek-praktek social yang di lakukan. Teori biasanya mencapai abstraksi melalui pengembangan konsep teknis yang hanya di gunakan dalam komunitas tertentu;
- b. Pernyataan itu harus tematis. Argumentasi tematis tertentu harus di ungkapkan melalui seperangkat pernyataan yang

menjadikan pernyataan itu koheren dan kuat;

- c. Pernyataan itu harus konsisten secara logika. Pernyataan-pernyataan itu tidak boleh saling berlawanan satu sama laian dan jika mungkin dapat di tarik kesimpulan dari satu dan lainnya;
- d. Pernyataan itu harus jelas. Teori harus mengungkapkan suatu disertasi atau argumentasi tentang fenomena tertentu yang dapat menerangkan bentuk substansi atau eksistensinya.
- e. Pernyataan itu harus umum pada prinsipnya, pernyataan itu harus dapat digunakan dan menerangkan semua atau contoh fenomena apapun yang mereka coba terangkan;
- f. Pernyataan-pernyataan itu harus independen. Pernyataan itu tidak boleh di kurangi hingga penjelasan yang di tawarkan para partisipan untuk tingkah laku mereka sendiri;
- g. Pernyataan-pernyataan itu harus substansi harus valid. Pernyataan itu harus konsisten tentang apa yang diketahui dunia social oleh partisipan dan ahli-ahli lainnya. Minimal harus ada aturan-aturan penerjemahan yang dapat menghubungkan teori dengan ilmu yang bahkan pengetahuan lainnya.

Kemudian tujuan teori hukum menurut Radbruch, bahwa *The task legal theory is clarification of legal values and pustulates up to their ultimate philosophical foundation*. Beliau beranggapan, bahwa kebenaran suatu teori hukum adalah untuk mempelajari nilai-nilai hukum serta postulat-postulatnya sampai pada landasa filosofinya yang mendalam.

Sedang ladsan filosofis dari hukum positif yang berlaku di Indonesia, telah termuat dalam sila-sila Pancasila sebagai dasar negara dalam berbangsa dan bernegara. Dengan demikian, maka untuk mendukung keberhasilan penelitian ini di pergunakan teori-teori hukum yang relevan yaitu:

- a) Teori tujuan hukum merupakan salah satu bentuk karya manusia tertentu dalam rangka mengatur kehidupan manusia itu sendiri. Oleh karena itu, kita akan dapat menemukan dalam berbagai bentuk, di antaranya bentuk-bentuk hukum tersebut, yang paling tegas dan terinci mengutarakan isinya adalah dalam bentuk kebiasaan yang di ulang-ulang. kedua jenis hukum di maksud mempunyai tujuan yang disebut tujuan hukum.

Tujuan hukum memberikan peraturan-peraturan (petunjuk, pedoman) dalam pergaulan hidup, untuk melindungi individu dalam hubungannya dengan masyarakat, sehingga dengan demikian dapat di harapkan terwujudnya suatu keadaan aman, tertib dan adil. Tujuan hukum ialah: mengatur pergaulan hidup secara damai. hukum menghendaki perdamaian. kemudian memberlakukan hukum sebagai sarana untuk mencapai tujuan ini, karena hukum secara teknik dapat memberikan atau melakukan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Hukum merupakan suatu sarana untuk menjamin kepastian dan memberikan prediktibilitas di dalam kehidupan masyarakat;
- 2) Hukum merupakan suatu sarana bagi pemerintahan untuk menerapkan sanksi;
- 3) Hukum sering di pakai oleh pemerintahan sebagai sarana untuk melindungi kritik;
- 4) Hukum dapat digunakan sebagai sarana untuk mendistribusikan sumber-sumber daya.

Menurut Gustav Radbruch dengan istilah Tiga Ide Dasar Hukum atau Tiga Nilai Dasar Hukum, itu juga yang di sebut sebagai tujuan hukum dalam makna yang luas masing-masing keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Lebih lanjut dikatakan, tetapi dari keseluruhan pendapat tentang apa merupakan tujuan hukum, dapat di klasifikasikannya pada umumnya ke dalam tiga aliran:

- 1) Aliran etis yang menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan;
- 2) Aliran utilitis yang menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk menciptakan kemanfaatan;
- 3) Aliran yuridis-formal yang menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk menciptakan kepastian hukum.

Achmad Ali katakana, bahwa sependapatan dengan Gustav Radbruch, bahwa kita harus menganut asas prioritas, yaitu dalam mewujudkan tujuan hukum, maka di pergunakan skala prioritas, terlebih dahulu di prioritaskan keadilan, kemudian kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Idealnya memang selalu di upayakan agar setiap aturan hukum dan setiap penerapan aturan hukum senantiasa dapat berhasil mencapai perwujudan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum, tetapi jika mungkin, maka skala prioritaslah yang harus diberlakukan.

Berkenaan dengan pendaftaran tanah di Indonesia, maka tujuan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar, sebagaimana di tegaskan dalam pasal 19 UUPA dan Pasal 3 PP. No. 24 Tahun 1997. Sehingga apabila bidang-bidang tanah telah didaftar, maka pemegang hak atas tanah akan di berikan berupa sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.

b) Teori kewenangan oleh Phillipus M Hadjon di tetapkan sebagai *middle theory*. wewenang dalam konsep kepustakaan hukum Indonesia adalah merupakan konsep public. Hal ini berbeda dengan konsep hukum Belanda bisa di maknai *privatrechtelijk bevoegdheid*. berdasarkan konsep wewenang dalam hukum Indonesia, wewenang biasa di peroleh melalui atribusi, delegasi dan mandat yang bersumber dari peraturan perundang-undangan.

Kemudian dalam konsep hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Lebih lanjut dinyatakan, bahwa ada tiga cara atau sumber memperoleh kewenangan yaitu Atribusi: wewenang yang melekat pada suatu jabatan menurut peraturan perundang-undangan dalam jabatan. Contoh kewenangan Bupati, kewenangan Gubernur. Gelegasi: pelimpahan wewenang, contoh UU No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Mandat: penugasan pada bawahan berkaitan dengan jabatan.

Delegasi dalam pemberian mandat, pejabat yang diberikan mandat menunjuk pejabat lain untuk bertindak atas nama mandator (pemberi mandat). kemudian kewenangan dimaksud tidak dapat di delegeasikan secara besar-besaran, tetapi hanya mungkin apabila di atur secara tegas dalam peraturan. Dari segi "Hukum publik" istilah "delegasi" dapat pula digolongkan menjadi dua jenis, yakni:

1. Delegasi berarti penyerahan (pengalihan) wewenang public intern (Nasional);
2. Delegasi berarti urusan yang telah di serahi wewenang public untuk mewakili suatu organisasi penyelesaian masalah hubungan antara Negara (hubungan Hukum Publik Internasional)

Menurut Indroharto terdapat tiga pembagian wewenang pemerintah yakni:

Pertama; wewenang pemerintah yang bersifat terikat, yakni terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan yang bagaimana wewenang tersebut dapat

digunakan atau peraturan dasarnya sedikit banyak menentukan tentang isi dari keputusan yang harus di ambil secara rinci , maka wewenang pemerintah secara ini merupakan wewenang yang terikat.

Kedua; wewenang fakultatif , terjadi dalam hal badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan tidak wajib menerapkan wewenang atau sedikit banyak maih ada pilihan, sekalipun itu hanya dapat dilakukan dalam hal-hal tertentu atau keadaan-keadaan tertentu sebagaimana di tentukan dalam peraturan dasarnya.

Ketiga; wewenang bebas, yakni terjadi ketika peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada badan atau pejabat tata usaha negara untuk menentukan sendiri isi dari keputusan yang akan di keluarkan atau peraturan dasarnya memberikan ruang lingkup kebebasan kepada pejabat tata usaha yang bersangkutan.

METODE PENELITIAN

Adapun tipe penelitian normatif *Legal research* adalah penelitian yang bersifat deskriptif (*desekriptive research*) dengan menggunakan pendekatan empiris dan normatif. Di liat dari segi tujuan penelitian ini adalah penelitian problem indetification , yakni peneltitian yang bertujuan untuk mengidentifikasi masalah-masalah yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran di indonesia.

Pengkajian ini dilakukan dalam tiga lapisan hukum yakni dogmatika hukum, teori hukum dan filsafat hukum. Lapisan ilmu hukum dogmatika hukum dimaksud untuk mengkaji terhadap substansi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pendaftaran tanah. Pada lapisan teori hukum akan dikaji dalam beberapa teori hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Sedang lapisan filsafat hukum atau pandangan hidup suatu bangsa tiada berisi nilai-nilai atau etika dari bangsa, hal ini dimaksud untuk mengkaji prinsip-prinsip dasar yang menjadi landasan hukum berkenaan pendaftaran tanah, sehingga peraturan yang disusun tidak terlepas dari konteks keberlakuan secara yuridis, sosiologis dan filosofis.

Penelitian ini akan berlangsung dalam wilayah hukum Provinsi Sulawesi Selatan ,dengan berkonsentrasi pada pelaksanaan pendaftaran tanah pada 5 daerah kabupaten/kota. Adapun penelitian lokasi penelitian , meliputi:

1. Kota Makassar
2. Kabupaten Gowa

3. Kabupaten Maros
4. Kabupaten Barru
5. Kota Pare-Pare

Pertimbangan memilih lokasi penelitian diatas, karena daerah tersebut masing-masing memiliki wilayah daratan berupa tanah darat, sawah tanah perumahan yang luas dan sebagaian besar masih belum di lakukan daftarkan tanah. Oleh karena itu, lokasi penelitian ini di pandang dapat mewakili Provinsi Sulawesi Selatan, mengingat keberadaan wilayah lain juga sebagian besar bidang-bidang tanahnya belum di lakukan pendaftaran tanah .

Populasi penelitian adalah warga masyarakat memiliki tanah dan petugas pendaftaran tanah, praktisi hukum dan tokoh masyarakat yang ada dalam lokasi penelitian, karena jumlahnya terlalu besar sehingga dimungkinkan melakukan penarikan samel dalam jumlah yang tertentu dari seluruh populasi sudah cukup representatif untuk di teliti. Adapun rincian sampel penelitian sbb :

- a. Petugas pendaftaran tanah sebanyak 20 responden
- b. Pemilik tanah sebanyak 20 responden
- c. Praktisi hukum sebanyak 20 responden
- d. Tokoh dan pemuka masyarakat 20 responden

Teknik pengumpulan data yaitu:

1. Penelitian kepustakaan, bertujuan mencari dan menemukan teori dan doktrina hukum sebagai dalil-dali ilmiah dengan cara membaca buku literatur, karya ilmiah, dokumentasi, peraturan perundang-undangan, juklak dan juknis pendaftaran tanah.
2. Penelitian lapangan, bertujuan untuk memperoleh informasi dan fakta empiris melalui teknik wawancara, Tanya jawab dan pagedaran kuesioner.

Data kuantitatif di hitung dengan mempergunakan rumus frekuensi sebagai berikut:

$$P = \frac{f}{N} \times 100\%$$

Keterangan:

P = Presentase;

f = frekuensi;

N = jumlah sampel;

% = pembulat (Soerjono

Soekanto,1996:284)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Budaya hukum merupakan elemen penting dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah, tentu saja budaya hukum yang baik, karena budaya hukum merupakan salah satu bagian dari sistem hukum yang sangat menentukan efektivitas penengakan hukum.

Secara harfiah kebudayaan dengan asal kata *buadaya* diartikan sebagai hal-hal yang bersangkutan dengan budi dan akal atau hasil karya, rasa dan cipta manusia. Sehubungan dengan hal tersebut dapat di pahami, bahwa sifat dan hakikat dari budaya itu adalah sikap dan tingkahlaku manusia yang selalu dinamis, bergerak dan beraktivitas untuk mematuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan-hubungan dengan manusia lainnya.

Budaya hukum sebagai salah satu instrument yang berpengaruh terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah, oleh karena keberadaan factor budaya hukum senantiasa bersinergi dengan elemen sikap dan nilai social yang merupakan suatu pilihan hukum.

Keberadaan budaya hukum sebagai salah satu variabel dalam penelitian ini, akan diukur sejauh mana pengaruh budaya hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Adapun faktor budaya hukum dimaksud terbatas pada persepsi atau cara pandangan seseorang terhadap sikap atau perilaku, dan mentalitas aparat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, masyarakat atau pemohon sertifikat hak atas tanah berkenaan dengan pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil penelitian di peroleh data empiris, bahwa pengaruh faktor budaya hukum pegawai kantor BPN Kabupaten/Kota (Makassar, Gowa, Maros, Barru, Pare-Pare) maupun pemilik tanah dan pihak-pihak terkait dapat mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah, hal ini tergambar pada table dibawah;

Pengaruh Faktor Budaya Hukum Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

No	Kategori	Frekuensi	Persentase
1	Berpengaruh	41	51,25
2	Kurang Berpengaruh	27	33,75
3	Tidak Berpengaruh	12	15,00
	Jumlah	80	100,00

Sumber : Data primer setelah diolah tahun 2016

Berdasarkan data empiris dalam table diatas, diperoleh informasi bahwa fenomena yang bersangkutan paut dengan budaya hukum, berpeluang mempengaruhi diri pribadi seseorang, terutama aparat penegak hukum, aparat BPN Kabupaten/Kota dan masyarakat pemilik tanah.

Di antara fenomena-fenomena tersebut terdapat 41 orang responden (51,25%) memilih indikator budaya hukum mempengaruhi terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah, sementara 27 orang responden (33,75%) memiliki jawaban budaya hukum kurang berpengaruh terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah dan sisanya 12 orang responden (15%) memilih jawaban budaya hukum tidak berpengaruh terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah.

Budaya hukum dalam penelitian ini menjadi penting, karena merupakan salah satu unsur sistem hukum yang menjadi penentu jalannya proses pelaksanaan pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah. Lebih lanjutnya dikatakan jika hukum di lihat dari pada aspek kulturalnya maka masalahnya akan terumuskan dalam beberapa bentuk pertanyaan-pertanyaan tersebut di rumuskan oleh Freidmenn sebagai berikut :

- Pendidikan serta kebiasaan apakah yang dimiliki oleh para pelaksana hukum (*law enforcemen*);
- Bagaimana fikiran rakyat terhadap hukum;
- Apakah golongan atau individu menggunakan secara hukum karena sukarela;
- Untuk tujuan apakah mereka pergi ke ahli hukum dan untuk tujuan apakah mereka memakai jasa pejabat atau peranta lainnya;
- Apakah dalam masyarakat terdapat rasa horat terhadap hukum pemerintah atau tradisi;
- Apakah yang merupakan sumber legitimasi berbagai ketentuan hukum.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka ketika kita mengaji riwayat kepemilikan tanah yang berdasarkan pada hukum adat maka, pendaftaran kalaupun ada pendaftaran tanah hanya di penggunaan pembayaran pajak.

Sikap atau perilaku yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tindakan yang di dasarkan pada pendirian atau keyakinan aparat kantor pertanahan kabupaten/kota dan masyarakat atau pemohon sertifikat hak atas tanah terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah. Kategori penelitian dimaksud berkaitan dengan hasil penelitian responden terhadap adanya korelasi antara sikap atau perilaku aparat kantor pertanahan dan masyarakat atau pemohon setifikat atas tanah berkenaan dengan penerbitan hak-hak atas tanah.

KESIMPULAN DAN SARAN

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan terdahulu, maka pada bagian ini, akan di tarik beberapa kesimpulan sekaligus sebagai jawaban dari pokok permasalahan yang di teliti sebagai berikut :

1. Esensi transparansi dan akutabilitas dalam pendaftaran tanah dalam sistem hukum di Indonesia karena masyarakat belum memperoleh ketentraman dan keadilan , karena akibat lemahnyajaminan kepstian hukum dan perlindungan hukkkum dari pemerintah . tidak di terapkan Pasal 32 ayat (2) PP. 24 Tahun 1997 , di samping itu, Indonesia menganut sistem publikasi pendaftaran tanah yakni sistem negatif bertendensi positif.
2. Terdapat ketidak sinkronan aturan hukum antara UUPA dengan PP No. 40 Tahun 1996 berkenaan dengan pendaftaran pembaruan hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Disamping itu, terdapat pula ketidak sinkronan kewenangan pertanahan sebagai termuat pasal 14 ayat (2) huruf k UU. No. 12 Tahun 2008 tentang perubahan kedua UU.No. 32 Tahun 2004 tentang pemerintahan daerah dengan kewenangan BPN Kabupaten/Kota , sebagaimana termuat pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.2 Tahun 2013 tentang Perlimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pndaftaran Tanah.
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah budaya hukum , kesadaran hukum , kemampuan sumber daya manusia dan fasilitas. Berdasarkan data empiris : budaya hukum, masih ditemukan nilai-nilai dan sikap yang kurang positif baik dari aparat pelaksana pendaftaran tanah. Kesadaran hukum masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah masih kurang, hal ini dapat dilihat dari jumlah tanah yang terdaftar. Sumber daya manusia (SDM) masih kurang khususnya tenaga profesional yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah. Kemudian sarana dan fasilitas , masih kurang atau memadai guna mempercepat terwujudnya pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia .

SARAN

Saran yang dapat penulis kemukan pada penulisan Jurnal ini adalah sebagai berikut :

1. Keterbukaan kepada instasi terkait adalah BPN dalam sistem pendaftaran tanah masyarakat memiliki untuk mengetahui secara terbuka bagaimana prosedur pendaftaran tanah dan berapa biaya ,yang harus dibayar dan berapa lama selesainya dalam pengurusan sertifikat.
2. Menyatakan bahwa sebagaian besar masyarakat di Sulawesi Selatan, masih banyak yang belum mengetahui aturan hukum berkenaan dengan pendaftaran tanah di Indonesia karena itu diharapkan pecah aktif pemerintahbersama dengan instansi BPN terkait untuk mensosialisasi aturan hukum.Karena itu salah satu tujuan hukum adalah memberikan suatu jaminan kepastian hukum ,bagi objektif dan subjektif maupun sertifikat itu sendiri. Oleh karena itu diharapkan pada pemerintah untuk merubah stel-stel pendaftaran yang dianut di Indonesia yakni stel-stel negative bertendensi positif menjadi stel-stel positif sehingga pemegang hak atas tanah yang terdaftar memperoleh ketentraman dan keadilan dengan adanya jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum dari pemerintah.
3. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah yakni budaya hukum,substansi hukum, tujuan Hukum,sumber daya manusia, saranan dan fasilitas perlu penyuluhan hukum mengenai pendaftaran tanah bagi seluruh lapisan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali 2009. Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence). Jakarta, Prenada Media Group.
- Muhammad Bosrawi Muzdalisihg 2009, Pengantar Sosilogi Hukum Jakarta ,Ghalia Indonesia
- Syamsuddin Pasamai 2009, Sosiologi dan Sociolocti Hukum, Makassar, Umitoha, Ukhuwah. Grafika .

- Sufirman Rahman 2009, Dimensi Keadilan Dalam Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- Yuliandri 2009, Asas –Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undang Yang Baik , Gagasan Pembentukan Undang-Undang Berkelanjutan ,Jakarta .Raja GrafindoPerseda.
- Syamsuddin 2010, Hukum Agraria dan Hukum Tanah Indonesia Makassar, Umitoha Ukhuwah Grafika.
- Arief Sidharta, 2011. Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Ateng Syafruddin, 2011. Menuju Pemerintahan Negara Yang Bersih Dan Bertanggung Jawab. Jakarta, Rajawali Press.
- Phippe Nonet & Philip Selznick 2011, Hukum Responsif Diterjemahkan Raisul Muttaqien, Bandung , Nusa Media .
- Muhammad Erwin 2011, Filsafat Hukum Refleksi Kritis terhadap Hukum, Jakarta, Raja, Grafindi Persada
- Aswanto 2012, Hukum dan Kekuasaan, Republik Instiute ,Yogyakarta
- F,Isjwara Alie 2012, Sistem Hukum Indonesia, Rafika Aditama, Bandung .
- Josef Riwu Kaho 2012, Analisis Hubungan Pemerintah Pusat dan Daerah di Indonesia, Polgov Research Centre For Politics and Government Fisipol UGM, Yogyakarta.
- Miltah Thoha 2012, Birokrasi Pemerintah dan Kekuasaan di Indonesia Thafa, Media, Yogyakarta.
- Peter de Cruz 2012, Perbandingan Sistem Hukum, Nusa Media, Jakarta .
- Robert M Unger 2012, Teori Hukum Kritis Posisi Hukum dalam Masyarakat Modern, Nusa, Media, Jakarta .