

Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Studi Kasus Di Kota Makassar

Djuniarti

Hukum, Universitas Islam Makassar

Djuniarti27@gmail.com

Nurasia Natsir

Administrasi Publik, STIA YAPPI MAKASSAR

nurasianatsir@stiyappimakassar.ac.id

Korespondensi Penulis : Djuniarti27@gmail.com

Abstract. *This study aims to find out and analyze how the acquisition of legal certainty over land rights in the city of Makassar, and to know and analyze what factors hinder the acquisition of legal certainty over land rights in the city of Makassar. The data collection technique is interview, namely the technique direct interviews conducted to obtain information and respondents to complete the data. Interviews are also a form of direct questioning and answering between the researcher and the subject/respondent being studied so that a question and answer process obtains complete and correct information so that it is useful and supports research. The results of the study show that the acquisition of legal certainty over land ownership rights in the city of Makassar is determined by the issuance of a certificate of ownership rights as proof of ownership which must be based on the applicable legal regulations, specifically PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration, Certainty about land objects, the status of the land and the certainty of the legal subject of land rights, the decisions of the State Administrative Court and the General Court regarding disputes over ownership of the land. While the factors that affect the process of realizing legal certainty of land ownership rights are government apparatus, in this case the employees of the Land Agency office who have that ability in the form of the level of mastery of legislation and ability to work in carrying out tasks in the technical-juridical field and land administration processes, the community who acts as a right applicant where in providing information regarding the completeness of the land registration file must be in accordance with the actual situation.*

Keywords: *Property rights, legal certainty,*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimanakah perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah di kota Makassar, dan mengetahui dan menganalisis faktor-faktor apa saja yang menghambat dalam perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah di kota Makassar. Teknik pengumpulan data adalah Interview, yakni teknik wawancara langsung yang dilakukan untuk memperoleh informasi dan responden guna melengkapi data. Wawancara juga merupakan suatu bentuk tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan subjek/responden yang diteliti sehingga dan suatu proses Tanya jawab tersebut

didapat suatu informasi yang lengkap dan benar sehingga berguna dan menunjang penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah di kota Makassar ditentukan oleh penerbitan sertifikat hak milik sebagai tanda bukti kepemilikan haruslah didasarkan atas aturan-aturan hukum yang berlaku yaitu khususnya PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kepastian akan objek tanah, status tanah serta kepastian akan subjek hukum hak atas tanah, Putusan Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Umum terkait sengketa hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi proses perwujudan kepastian hukum hak milik atas tanah adalah Aparatur pemerintah dalam hal ini pegawai kantor Badan Pertanahan yang memiliki kemampuan itu berupa tingkat penguasaan perundang-undangan dan kemampuan kerja dalam melaksanakan tugas dibidang teknis-yuridis dan proses administrasi pertanahan, masyarakat yang bertindak sebagai pemohon hak dimana dalam memberikan keterangan-keterangan menyangkut kelengkapan berkas pendaftaran tanah haruslah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Kata kunci : Hak milik, kepastian hukum,

I. PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) adalah Negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak konstitusi warga Negara, antara lain- hak warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.

Dalam kaitannya dengan hak milik ditetapkanlah pasal 28 huruf h ayat 4, UUD 1945 bahwa "setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang orang lain". Artinya bahwa hak milik merupakan hak yang bersifat asasi dan kewajiban untuk menghormati hak tersebut oleh orang lain adalah suatu kewajiban asasi pula. Namun hak milik bukanlah merupakan suatu hak asasi yang terlepas dan bersifat individual yang sebebaskan-bebasnya.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, meletakkan prinsip dasar pengelolaan pertanahan bahwa "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Untuk melaksanakan prinsip dasar tersebut, sesuai dengan asas dan tujuan politik agrarian nasional sebagaimana tertuang dalam UUPA, mengatur ketentuan dasar mengenai hak kepemilikan tanah dan pemamfaatan tanah untuk memajukan kesejahteraan rakyat yang berkeadilan. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agrarian yang sedang membangun kearah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan berbagai hal, antara lain:

a. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus di penuhi;

b. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;

c. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi; Tanah di satu pihak harus dipergunakan untuk dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan-rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya. (Ardian Sutedi 2006:1)

Timbulnya masalah ketidakpastian bisa saja disebabkan oleh faktor kesalahan manusia, system pendaftaran tanah dan lingkungan strategis. Aspek teknis yuridis yang menjadi sumber ketidakpastian terutama menyangkut letak tepat dan batas, subjek hak serta proses perolehan dan bukti pemilikan tanah.

Dalam perkembangan masyarakat Sulawesi Selatan khususnya di kota Makassar dewasa ini sangatlah banyak terjadi persoalan menyangkut kepemilikan hak atas tanah. Adanya sertifikat ganda diatas satu lokasi. tanah hak milik, penempatan alat bukti. Sertifikat Hak Milik (SM) paa lokasi tanah yang berbeda, serta beberapa masalah pertanahan lainnya. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yaitu kesalahan manusia, sistem pendaftaran tanah atau aspek teknis yuridis terutama menyangkut letak tepat dan batas, subjek hak serta perolehan dan bukti pemilik tanah.

Dengan demikian, pendaftaran tanah dengan system negatif tanpa disertai dengan instrument hukum penguat, tetap mengandung kelemahan dalam memenuhi tujuan hukum positif normatif, sehingga kepastian yang diperoleh masih bersifat relatif. keadaan itu menunjukkan, bahwa sistem pendaftaran tanah pada saat ini belum memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah secara efektif. Dari uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut untuk dikaji lebih jauh dalam suatu penulisan ilmiah dengan judul: Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah (studi Kasus Kota Makassar).

A. Rumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana memperoleh kepastian hukum hak milik, terhadap peralihan hak milik atas tanah dan terjadinya hak milik serta sistem pendaftarannya di kota Makassar?
2. Faktor-faktor apa saja yang menghambat dalam memperoleh kepastian hukum hak milik atas tanah di kota Makassar?

B. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.

1. Tujuan Penelitian Berdasarkan rumusan masalah diatas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimanakah perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah di kota Makassar.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor apa saja yang menghambat dalam perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah di kota Makassar.

2. Kegunaan Penelitian.

- a. Kegunaan teoritis: Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum khususnya dibidang hukum agrarian.
- b. Kegunaan praktis: Hasil penelitian ini diharap dapat berguna bagi masyarakat sebagai bahan informasi khususnya menyangkut masalah Kepastian hukum hak milik atas tanah. Selain itu hasil penelitian ini juga diharapkan dapat berguna bagi aparatatur pemerintahan khususnya Badan Pertanahan sebagai penyelenggara proses pendaftaran tanah demi terwujudnya kepastian hukum hak milik atas tanah.

II.METODE PENELITIAN

A.Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kota Makassar yaitu di Kantor Pertanahan Kota Makassar, Pengadilan Negeri Makassar dan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan pertimbangan bahwa kedua lembaga peradilan ini merupakan tempat diselesaikannya sengketa pertanahan khususnya menyangkut sengketa hak milik atas tanah.

B. Jenis dan Sumber Data.

Jenis dan sumber data yang diperoleh antara lain berupa:

1. Data Primer,yakni data yang langsung diperoleh di lapangan melalui wawancara dengan aparatatur pemerintahan yakni Pegawai Badan Pertanahan Kota Makassar dan Hakim dan Panitera Pengadilan Negeri Makassar,Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar.
2. Data Sekunder, yakni data yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap berbagai macam bahan bacaan yang berkaitan dengan objek kajian seperti buku-buku, dokumen, maupun sumber lainnya.

C. Teknik Pengumpulan Data

Adapun penelitian yang penulis lakukan untuk memperoleh dan mengumpulkan data sebagai berikut:

1. Interview atau wawancara

Interview, yakni teknik wawancara langsung yang dilakukan untuk memperoleh informasi dan responden guna melengkapi data. Wawancara juga merupakan suatu bentuk tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan subjek/responden yang diteliti sehingga dan suatu proses Tanya jawab tersebut didapat suatu informasi yang lengkap dan benar sehingga berguna dan menunjang penelitian.

2. Dokumentasi.

Dokumentasi, yaitu mengumpulkan data dan bahan-bahan yang muatannya sangat berkaitan dengan penelitian ini, dengan cara membaca beberapa buku, surat kabar, serta melalui media cetak maupun elektronik. Dokumentasi ini juga merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menggunakan catatan-catatan serta dokumen-dokumen yang penting di lapangan yang tidak langsung ditujukan pada subjek penelitian.

D. Teknik Analisa Data

Setelah data yang diperlukan dalam penelitian ini terkumpul, baik data primer maupun data sekunder selanjutnya data tersebut dianalisis secara deskriptif.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Peran Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah di Kota Makassar.

Kota Makassar merupakan salah satu kota terbesar di Kawasan Timur Indonesia dengan jumlah penduduk 1.179.023 jiwa yang sarat dengan berbagai aktifitas penduduknya. Tentunya segala apa yang merupakan aktifitasnya, otomatis bersinggungan dengan tanah yang merupakan suatu kebutuhan bersama masyarakat guna menunjang aktifitas tersebut.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis khususnya di Kantor Pertanahan Kota Makassar penerbitan suatu sertifikat hak milik atas tanah masih saja berlangsung hingga saat ini. Di lain pihak masih banyak dijumpai berbagai persoalan menyangkut kepastian hukum hak milik atas tanah yang diperkarakan baik di tingkat Pengadilan Negeri Makassar maupun tingkat Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini dapat dilihat dan jumlah kasus sengketa tanah di kedua tingkat peradilan tersebut dalam kurung waktu 3 tahun terakhir di bawah ini.

Tabel 1. Perkara Hak Milik Atas Tanah di Kota Makassar Periode 2008/2010

No.	Tahun	Pengadilan Negeri	Pengadilan TUN	Jumlah Perkara
1.	2020	67	51	118
2.	2021	64	53	114
3	2022	22	17	73
	Jumlah	153	121	305

Sumber: PN.Makassar & PTUN Makassar

Dari data-di atas menunjukkan bahwa,-perkara hak milik atas tanah lebih banyak di perkarakan di Pengadilan Negeri dibanding Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dari hasil penelitian yang di lakukan bahwa yang menjadi dasar gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah:

1. Cacat hukum administratif dalam penerbitan haknya;
2. Kesalahan prosedur;
3. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
4. Kesalahan data subjek hak/objek hak atau data fisik dan data yuridis tidak benar;

Sedangkan yang menjadi dasar gugatan ke Pengadilan Negeri antara lain:

1. Pemilikan tanah secara melawan hukum;

2. Penggunaan bukti yang palsu;

3. Keterangan pemilikan fiktif; penunjukan batas melampaui tanah miliknya;

Menurut Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Nasional Makassar, bahwa perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah dapat diwujudkan dengan cara melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut sesuai dengan aturan yang ada, yaitu berdasarkan UUPA, PP 24 Tahun 1997 dan aturan-aturan lainnya.

Selanjutnya, bahwa penetapan letak tepat bidang tanah, merupakan salah satu aspek yang sangat menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar. Olehnya itu tersedianya Peta Dasar Pendaftaran sangat diperlukan, terutama untuk memastikan letak tepat sebidang tanah yang sudah dilekati sesuatu hak, serta keberadaan bidang-bidang tanah lainnya, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Untuk memenuhi prinsip kehati-hatian, maka pengukuran dan penetapan batas tanah harus disertai persetujuan oleh tetangga yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*).

Upaya untuk membuktikan kebenaran hak yang dimohonkan, dilakukan dengan menelaah riwayat penguasaan/pemilikan tanah sejak awal sampai dikuasai/dimiliki pemohon hak, termasuk proses perolehan hak (penguasaan langsung atau peralihan atau pemindahan hak). Dan kegiatan itu diharapkan Nampak adanya itikad baik atau sebaliknya sebagai salah satu aspek yang menentukan kadar kepastian hukum pemilikan tanah.

Untuk kepentingan pendaftaran konversi berkas hak- hak lama, dengan mengingat system pemilihan tanah menurut adat yang tidak menganut sistem pembuktian tertulis, maka ketelitian penelusuran riwayat pemilikan tanah sangat membutuhkan keterampilan dan kehati-hatian aparat pertanahan. Sedangkan mengenai pendaftaran hak baru, selain penelitian proses penguasaan konversi, pengakuan hak maupun pemberian hak milk, selanjutnya dicatat dan dilakukan dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis serta data subjek hak.

Selanjutnya di terbitkan sertifikat tanah untuk kepentingan pemegang hak tanah yang bersangkutan salman dari buku tanah dan berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat. Kadar kepastian hukum sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauhmana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga substansi hokum terpenuhi.

Selanjutnya, ada beberapa hal prinsip dalam pendaftaran hak berdasarkan status tanahnya, yang sangat relevan dengan lahirnya kepastian hukum yaitu;

1. Penetapan Hak Milik Atas Tanah.

Hak milk atas tanah ditetapkan berdasarkan ketentuan tata laksana pendaftaran tanah, meliputi persyaratan administrasi dan ketentuan teknis-yuridis, prosedur serta pejabat yang berwenang menerbitkan surat penetapan hak dan sertifikat. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, lahirnya sesuatu hak atas tanah pertama kali (*hak origlnair*) dilakukan dengan surat keputusan penetapan hak baik melalui penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak atas tanah, berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti dilapangan.

2. Penetapan Hak Milik Melalui Konversi Hak.

Semua tanah yang telah dikuasai oleh rakyat secara adat diakui sebagai tanah hak milik adat, kecuali areal tanah sejak awal merupakan tanah komunal atau tanah-tanah untuk

kepentingan tertentu. Berdasarkan ketentuan ini, tanah yang berstatus (bekas) hak milik adat dan tanah (berkas) hak Indonesia lainnya, penetapan haknya melalui prosedur konversi, baik penegasan Konversi maupun melalui pengakuan hak, dengan memenuhi asas publisitas yaitu pengumuman guna memberi kesempatan bagi orang lain yang merasa keberatan.

Proses penerbitan surat keputusan-konversi hak-hak lama harus memenuhi persyaratan ketentuan pendaftaran hak yaitu:

- a. Tanda bukti hanya berupa surat-surat bukti pemindahan hak, bukti surat pajak hasil bumi, bukti hak milik dan pemerintah Swapraja atau surat pemberian hak oleh instansi berwenang.
- b. Surat keterangan kepala Desa/Lurah dikuatkan oleh camat yang membenarkan surat bukti hak itu serta menerangkan penggunaan dan pemiliknya.

Bidang tanah yang mempunyai surat bukti pemilikan dapat langsung ditegaskan konversi haknya, sedang yang tidak mempunyai surat bukti pemilikan konversi melalui pengakuan hak.

3. Penetapan hak Milik Dengan Pemberian Hak.

Pelaksanaan penetapan hak melalui pemberian hak, walau dilakukan dengan tata cara berbeda menurut status dan jenis penggunaannya, tidaklah serumit dengan proses konversi hak yang memerlukan verifikasi tanda bukti hak yang cukup kompleks.

Status tanah objek pemberian hak pada dasarnya lebih mudah diidentifikasi dan riwayat penguasaannya umumnya lebih sederhana. Pertimbangan pemberian haknya lebih kepada pertimbangan kesesuaian peruntukan dengan rencana tata ruang dan peruntukan yang lebih tinggi seperti kepentingan umum dan kepentingan pemerintah, serta terpenuhinya persyaratan teknis administrasi dan aspek yuridis.

4. Pembukuan Hak Milik Atas Tanah.

Pembukuan hak tanah dilakukan dengan membukukannya dalam daftar isian buku tanah mengenai data fisik dan data yuridis termasuk subyek hak tanah yang bersangkutan, dengan diberi nomor register. Pembukuan tersebut merupakan bukti bahwa hak atas bidang tanah yang bersangkutan secara hukum telah didaftarkan, yang kemudian dapat diterbitkan sertifikat.

5. Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.

Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA menetapkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Tanda bukti yang kuat itu disebut Sertifikat Hak Tanah yang merupakan salinan dan Buku Tanah dilengkapi dengan Surat Ukur sebagai tagihan tak terpisahkan. Lebih lanjut, ada beberapa faktor substansi pendaftaran tanah yang menentukan perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah yaitu:

- a. Faktor kepastian objek.

Faktor kepastian objek meliputi letak dan batas-batas tanah adalah penting terutama untuk memastikan letak bidang tanah yang dilekati hak dan dapat dilakukan rekonstruksi untuk menghindari sengketa di kemudian hari, baik yang berkaitan dengan letak, luas maupun

dengan batas-batas tanah. Proses penetapan bidang tanah terlebih dahulu dipastikan letaknya dengan memasang tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan, kemudian ditetapkan batas-batasnya Bersama pemilik yang berbatasan (*contradictoire delimitate*). Selanjutnya dilakukan pengukuran dan pemetaan serta diterbitkan surat ukur yang memuat luas, bentuk, batas-batas dan pemiliknya untuk keperluan pendaftaran haknya.

b. Faktor Kepastian Status Tanah.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh penulis dan pihak BPN Kota Makassar bahwa di Kota Makassar ada berbagai macam status tanah yaitu tanah hak milik adat, tanah swapraja/bekas swapraja dan tanah Negara yang berasal dan bekas hak barat (bekas hak erpacht, bekas hak postal, bekas hak eigendom dan bekas hak-hak Indonesia). Olehnya itu kepastian akan status tanah-tanah tersebut merupakan landasan yuridis yang harus dipenuhi terwujudnya kepastian hukum hak milik atas tanah tersebut.

c. Faktor Kepastian Subyek Hak Atas Tanah.

Tanah selain ditentukan oleh Kepastian hukum pemilikan kepastian obyek dan kepastian status tanah, ditentukan pula oleh kepastian subyek hak atas tanah yang meliputi: Identitas, Domilisi, Kewarganegaraan. Kepastian subyek, adalah kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidaknya kepentingan pihak ketiga, serta perlu untuk mengetahuinya perlu atau tidaknya diadakan, tindakan-tindakan untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Setelah ketiga faktor tersebut diatas terpenuhi secara baik dan benar maka kepastian hukum akan hak milik atas tanah seseorang dapat dipastikan terwujud dengan sempurna. Lebih lanjut menurut Salah satu Hakim di PTUN Makassar. Bahwa menyangkut perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah selain dengan dibuktikan dengan adanya suatu sertifikat hak atas tanah juga melalui keputusan pengadilan. Hal ini disebabkan karena masih banyak sertifikat-sertifikat hak milik yang diuji kebenarannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar. Adapun yang menjadi dasar gugatannya antara lain berupa sertifikat yang cacat administrasi dalam penerbitan haknya, kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan data subyak hak, data obyek hak atau data fisik dan data yuridis tidak benar.

Hal ini juga diungkapkan oleh, salah satu panitera di Pengadilan Negeri Makassar. bahwa mengingat masih banyaknya sengketa hak milik yang diperkarakan di Pengadilan Negeri Makassar, olehnya itu untuk memperoleh kepastian hukum hak milik atas tanah adalah melalui jalur peradilan sebagai suatu keputusan final.

Hal ini sesuai dengan pendapat beberapa pakar hokum agrarian di Indonesia misalnya Muctar Wahid bahwa proses pengujian sertifikat hak milik atas tanah di lembaga Peradilan dapat berfungsi sebagai penyaring atau dinamakan katub pengaman. Oleh karena itu lembaga peradilan dapat berfungsi sebagai penyaring kepastian hukum hak milik atas tanah melalui Putusan Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Umum.

Sedangkan menurut Irwan Soerodjo (2002: 177) menyatakan bahwa secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.

Berdasarkan realitas yang ada bahwa perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah di Kota Makassar dapat diwujudkan dengan memenuhi segala aturan tentang pendaftaran tanah khususnya menyangkut pendaftaran hak milik secara teliti dan benar. Sedangkan bagi sertifikat-sertifikat hak milik yang sudah diperkarakan di tingkat peradilan tentunya putusan peradilan yang menangani perkara tersebut yang menjadi landasan hukum bagi kepastian hukum hak milik atas tanah tersebut.

A. Faktor-Faktor Yang Menghambat Perolehan Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah di Kota Makassar.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis bahwa ada beberapa hal yang menghambat perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah di kota Makassar. Hal ini dipengaruhi oleh 2 faktor yaitu:

1. Faktor Internal, meliputi aparaturnya pemerintahan dalam hal ini pegawai Badan Pertanahan nasional Kota Makassar.

Pendaftaran tanah haruslah secara jujur dan benar. Misalnya terkait dengan memberikan bukti kepemilikan tanah yang benar, menunjukkan letak batas tanah yang pasti memberikan informasi yang akurat dan benar tentang riwayat kepemilikan tanah dan lain sebagainya. Kedua faktor tersebut diatas. Haruslah saling mendukung atau saling melengkapi demi terwujudnya kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Selanjutnya, menurut Salah satu hakim di PTUN Makassar bahwa untuk mencapai suatu kepastian hukum hak milik atas tanah faktor yang sangat mempengaruhi adalah perangkat aturan itu sendiri dalam hal ini No.24 Tahun 1997 yang masih memberikan celah atau ruang sehingga sertifikat yang merupakan hasil akhir dan suatu proses pendaftaran tanah masih bisa digugat. Olehnya itu masih memerlukan suatu proses penyaringan di tingkat Pengadilan baik itu pengadilan Negeri ataupun Pengadilan Tata Usaha Negara demi mencapai suatu kepastian hukum hak milik atas tanah tersebut.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa:

1. Perolehan kepastian hukum hak milik atas tanah di kota Makassar ditentukan oleh penerbitan sertifikat hak milik sebagai tanda bukti kepemilikan haruslah didasarkan atas aturan-aturan hukum yang berlakuyaitu khususnya PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Kepastian akan objek tanah, status tanah serta kepastian akan subjek hukum hak atas tanah, Putusan Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Umum terkait sengketa hak milik atas tanah tersebut.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi proses perwujudan kepastian hukum hak milik atas tanah adalah Aparatur pemerintah dalam hal ini pegawai kantor Badan Pertanahan yang memiliki kemampuan itu berupa tingkat penguasaan perundang-undangan dan kemampuan kerja dalam melaksanakan tugas dibidang teknis-yuridis dan proses administrasi pertanahan, Masyarakat yang bertindak sebagai pemohon hak dimana dalam memberikan keterangan-keterangan menyangkut kelengkapan berkas pendaftaran tanah haruslah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

B.Saran

1. Perlu adanya penyempurnaan-aturan hukum terkait masalah perwujudan kepastian hukum hak milik atas tanah yang lebih baik dan konsisten.
2. Perlu adanya penerapan konsep pengelolaan sistem pertanahan yang baik dengan menggunakan prinsip transparansi, akuntabilitas sehingga pelayanan kepada masyarakat dapat lebih efektif dan dapat lebih memberikan jaminan kepastian hukum yang berkeadilan dan kemanfaatan.
3. Perlu adanya upaya peningkatan partisipasi masyarakat secara terorganisir sejak awal/pras pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A.P. Parlindungan, 1999, *di Indonesia Pendaftaran Tanah* , Mandar Maju, Bandung.

Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) (Judicialpudence) dan Teori Peradilan* , Kencana, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2012, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* , Rajawali Pers, Jakarta.

Urip Santoso, 2010, *Hak atas Tanah , Pendaftaran dan Peralihan Kenana Prenada Group, Jakarta (Selanjutnya disebut Urip Santoso I)*

Undang-Undang Dasar Tahun 1945;

UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) ;
Undang—

Pokok Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.