



Faktor-Faktor Yang Menjadi Permasalahan Dalam Pendaftaran Tanah Di Kelurahan Hutuo

Moh. Shafwan Saifullah Pakaya¹, Fence M.Wantu²,
Nirwan Junus³

Universitas Negeri Gorontalo

Alamat: Jl. Jend. Sudirman No.6. Dulalowo Timur, kec. Kota Tengah, Kota Gorontalo.

Korespondensi penulis: mohshafwansp@email.com¹, fence.wantu@yahoo.co.id², nirwanjunus@ung.ac.id³

Abstract. *The aim of this research is to find out the process and implementation of land registration in Hutuo Village, as well as to find out the factors that cause problems in land registration in Hutuo Village. The type of research used is Empirical Legal research. Data collection techniques were carried out using interview techniques and literature. Then the writer will analyze the data obtained in the research process descriptively, in this case the researcher will describe the description of the research subjects and objects as the results of the research he conducted. The results of this research indicate that land registration in Hutuo Village in view of Government Regulation Number 24 of 1997 is still not optimal. This is proven by the data in Hutuo Village where there are still a large number of unregistered land cases. However, the cases of land that have not been registered have not been resolved, due to the background obstacles that influence the achievement of legal certainty in the Hutuo Village. The suggestion in this research is that the Government, especially the Regional Office of the National Land Agency in Gorontalo Regency, continues to strive to carry out more outreach to the people of Hutuo Subdistrict to carry out land registration so that they can have a certificate to obtain legal certainty.*

Keywords: *Land, Land Registration, Legal Certainty*

Abstrak. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses dan pelaksanaan pendaftaran tanah di Kelurahan Hutuo, serta mengetahui faktor-faktor yang menjadi permasalahan dalam pendaftaran tanah di Kelurahan Hutuo. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Hukum Empiris. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara dan kepustakaan. Kemudian data yang diperoleh dalam proses penelitian akan penulis analisis secara deskriptif, dalam hal ini peneliti akan mendeskripsikan gambaran atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pendaftaran Tanah di Kelurahan Hutuo di Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 masih belum maksimal. Hal ini dibuktikan dengan data yang ada di Kelurahan Hutuo kasus tanah yang belum terdaftar masih terhitung sangat banyak. Namun, kasus-kasus tanah yang belum terdaftar tersebut belum terselesaikan, dikarenakan adanya faktor-faktor hambatan yang melatarbelakangi sehingga berpengaruh pada tercapainya jaminan Kepastian Hukum di Kelurahan Hutuo. Saran dalam penelitian ini adalah Pemerintah khususnya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Gorontalo terus berupaya untuk melakukan sosialisasi lebih lagi kepada masyarakat Kelurahan Hutuo untuk melakukan pendaftaran tanah agar dapat memiliki sertifikat guna memperoleh jaminan kepastian hukum.

Kata Kunci : Tanah, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum

LATAR BELAKANG

Tanah merupakan salah satu sarana yang penting bagi kehidupan manusia, tanah juga merupakan kebutuhan dasar untuk tempat tinggal, tempat mata pencaharian masyarakat terutama di negara Indonesia sebagai negara agraris, serta modal dasar dalam mewujudkan pembangunan demi kepentingan umum. Hal ini menunjukkan bahwa tanah tidak dapat dipisahkan dari masyarakat.¹ Setiap orang memerlukan tanah untuk kehidupan mereka karena tanah memiliki fungsi yang begitu strategis, Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara

¹ Susanti, Dyah Ochtorina. "Urgensi Pendaftaran Tanah (Perspektif Utilities dan Kepastian Hukum)." (2017).

Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat 3 yang berbunyi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Eksistensi tanah di dalam kehidupan masyarakat memiliki arti serta mempunyai dua kegunaan, yaitu sebagai capital asset dan social asset. Tanah sebagai capital asset memiliki arti bahwa tanah adalah faktor yang menjadi dasar suatu pembangunan dan sudah mengalami perkembangan sebagai suatu alat perekonomian yang keberadaannya memiliki arti penting, serta merupakan salah satu objek dalam perdagangan. Sedangkan tanah sebagai social asset adalah sebagai alat yang mengikat secara sosial dalam kehidupan bermasyarakat untuk hidup dan kehidupan mereka.² Kegunaan tanah yang sangat penting dalam kehidupan membuat manusia selalu mengupayakan untuk bisa menguasai tanah. Upaya tersebut dilakukan dengan cara membuka perladangan atau hutan, membeli tanah dari pemilik tanah yang menjual, melakukan tukar menukar, serta upaya yang lainnya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia.³

Undang-Undang Dasar 1945 secara eksplisit telah mengatur tentang hak asasi warga negara, dari sejumlah pasal terkait hak asasi warga negara dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 tersebut, satu diantaranya ialah hak milik, dalam hal ini ialah hak milik atas tanah. Ketentuan tersebut dicantumkan dalam Pasal 28 H Ayat (4) yang berbunyi: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Hak asasi sebagaimana diatur pada Pasal 28 H tersebut memberikan jaminan kepemilikan berupa hak untuk mempunyai serta perlindungan negara terhadap hak milik tersebut. dengan diaturnya ketentuan pada pasal tersebut maka sebagai tindak lanjutnya diundangkannya Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria (UUPA).⁴

Dalam rangka pemberian jaminan kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang termaktub dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek tanah yang sudah

² Safira Dini Laksita, Ana Silviana, R. Suharto, “Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikat Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli”, *Diponegoro Journal Law*, Volume 6, Nomor 1 (2017), 2.

³ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, 2020,

⁴ Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Raih Asa Sukses, 2012.

terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan. Sebagai aturan pelaksana, yang kemudian menunjukkan bahwa setiap warga negara, guna memperoleh jaminan hak atas tanah yang dimilikinya maka harus mendaftarkan tanah tersebut terlebih dahulu yang kemudian oleh pemerintah akan di terbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sebagaimana yang sudah dijelaskan di atas bahwa dengan melakukan pendaftaran tanah, pemilik tanah telah memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah terhadap dirinya sendiri melalui penerbitan sertifikat tanah oleh pemerintah, yang meliputi kepastian hak, kepastian objek dan kepastian subjek termasuk administrasi registrasi dan penerbitan sertifikat.⁵

Pensertifikatan tanah dalam istilah hukum pertanahan dikenal dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftar. Kegiatan ini ada dua jenis, pertama, pendaftaran tanah secara sistematis yang diprakarsai oleh pemerintah. Yang kedua, pendaftaran tanah secara sporadis yang dilakukan mandiri atas Prakarsa pemilik tanah. Kedua kegiatan ini tidak perlu didahului dengan proses jual beli.⁶

Pendaftaran tanah mempunyai arti penting dan mempunyai manfaat dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Dalam sejarah umat manusia dan bangsa dimulai dari tanah, dan bahkan konon manusia pertama diciptakan dari tanah. Awalnya tanah merupakan kebutuhan dasar seperti untuk tempat tinggal, ladang untuk budidaya tanaman dan memungut hasil, maupun ladang untuk berburu hewan. Dalam hal ini tanah bagi masyarakat mempunyai makna yang multi dimensi, yaitu: ekonomi, sosio kultural, sosiologi, hukum, politik, pertahanan, keamanan, dan kedaulatan suatu Negara Multi dimensi. Pemaknaan tanah mengakibatkan dalam penyelenggaraan urusan pertanahan menjadi kompleks dan merupakan masalah lintas sektoral, serta dari sudut pandang hak individual, kepemilikan tanah merupakan komponen dari hak asasi manusia.⁷

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia telah ditetapkan Pemerintah sejak dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.P P Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, telah cukup banyak tanah-tanah rakyat yang didaftarkan dan disertifikatkan. Masih banyaknya tanah yang

⁵ Dewi Arnita, "Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah," *Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam*, 5.2 (2020), 138-55

⁶ Hukumonline. (2014). "Cara Penyertifikatan Tanah Adat". <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-penyertifikatan-tanah-adat-lt537ac3b737835>. Diakses pada tanggal 29 Mei 2023.

⁷Manthovani, Reda, and Istiqomah Istiqomah. "Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23-28.

belum didaftarkan rawan terhadap berbagai persengketaan tanah akibat dari ketidakpastian pembuktian hak atas tanah, maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah memandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Penyempurnaan itu telah dilakukan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997.⁸

Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah pada seluruh subyek hak juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Dengan demikian akan terciptalah jaminan kepastian hukum bagi subyek hak dalam kepemilikan serta penggunaan tanahnya. Kegiatan Pendaftaran Tanah akan membentuk indikasi bukti hak atas tanah yg disebut sertifikat.⁹

Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh BPN sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut.¹⁰

Oleh karena itu, apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang hak, idealnya secara yuridis telah ada jaminan kepastian hak terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mengurangi permasalahan pertanahan, khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan akibat adanya tanda terdaftarnya hak atas tanah seseorang tersebut. Dapat dipastikan pengaruh dari masih banyak masyarakat yang belum memahami fungsi dari pendaftaran tanah, apalagi menurut mereka tanah bermakna sempurna, sebagai pemilik jika tanah yang mereka kuasai ada suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya), asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintahan, maka masyarakat akan memaknai tanah mereka sudah terdaftar, (misalnya: surat bukti pembayaran PBB atau surat lainnya, seperti surat jual beli di bawah tangan, jual beli yang diketahui/disetujui kepala Kelurahan/lurah/camat dan sebagainya). Pemahaman yang

⁸ Kaunang, Mikha Ch. "Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Crimen* 5, no. 4 (2016).

⁹ Gusti, I Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014

¹⁰ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah sebagai Langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah." *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2.1 (2021), 31-40

salah ini tidak boleh dibiarkan terus berkembang dan harus diupayakan agar makna yang sebenarnya sesuai dengan pemahaman hukum dan memberikan kenyamanan untuk digunakan atau diusahakan dan jika akan dialihkan kepemilikannya tidak terhalang dan dalam lalu lintas hukum yang legal.¹¹

Dari data yang ada di Kelurahan Hutuo terdapat 3.278 bidang tanah dengan 1.879 sudah bersertifikat dan ada 1.399 yang belum bersertifikat atau belum terdaftar ke kantor pertanahan. Berdasarkan data kasus di atas menyatakan bahwa di Kelurahan Hutuo, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo masih banyak Masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo. Padahal dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan untuk tanah yang berada di seluruh wilayah Republik Indonesia agar didaftarkan. Sementara lebih spesifiknya pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang tujuan dari pendaftaran tanah tersebut ialah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah Berdasarkan dua rumusan masalah yang penulis telah ajukan pada bagian sebelumnya, maka penelitian ini merupakan penelitian secara empiris atau penelitian hukum empiris. Hal ini didasarkan bahwa data yang akan diperoleh dan diolah merupakan data yang berasal dari lapangan atau masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor-faktor yang menjadi permasalahan dalam Pendaftaran Tanah Di Kelurahan Hutuo

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah yang ada di Kelurahan Hutuo Kecamatan Limboto tidak terlaksana secara maksimal disebabkan oleh beberapa faktor yang ada. Beberapa faktor yang menjadi penyebabnya dapat diuraikan sebagaimana berikut:

¹¹ Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, no. 1 (2014): 118-146.

Faktor internal.

Faktor internal adalah faktor yang disebabkan yang ada dalam internal sendiri yakni ada dalam Pemerintah Kelurahan Hutuo dan Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo. Adapun penyebab faktor internal tersebut yakni sebagai berikut:

- a) Faktor kebijakan Pemerintah pusat maupun daerah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang diatur didalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.

Kondisi yang ada di lapangan di Kelurahan Hutuo ini menjadi salah satu alasan keengganan masyarakat dalam usaha untuk melakukan pendaftaran tanah. Rumitnya proses kewajiban pajak yang harus dipenuhi oleh warga yang ingin mendaftarkan tanah supaya mendapatkan status kepemilikan berupa sertifikat.

- b) Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat.

Kenyataan yang ada bahwa masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Kondisi yang sebenarnya ada di Kelurahan Hutuo bahwa warga sangat memahami betul arti penting dari sebuah sertifikat kepemilikan tanah, akan tetapi tetap saja warga tidak berusaha untuk mengurus sertifikat tersebut. Pemerintah Kelurahan Hutuo sendiri selalu dalam pertemuan warga baik itu melalui rapat dan pertemuan lain selalu menyisihkan informasi kepada warga tentang arti pentingnya sertifikat tanah. Bahkan pemerintah Kelurahan hutuo menghimbau warga untuk segera mengurus sertifikat bagi tanah yang belum memiliki sertifikat, namun faktanya masyarakat tetap belum berusaha untuk melakukan pendaftaran tanah.

- c) Kurangnya sengketa kepemilikan tanah yang ada di Kelurahan Hutuo.

Berdasarkan kenyataan yang ada di Kelurahan Hutuo selama ini belum terjadi peristiwa sengketa tanah yang melibatkan sesama warga Kelurahan Hutuo dengan warga lain dari luar, bahkan sengketa tanah antara warga dengan pemerintah Kelurahan Hutuo.

Kondisi yang terjadi tersebut sesungguhnya sangat positif di satu sisi, sementara sisi lain ada negatifnya karena tidak dapat memberikan pelajaran berarti bagi warga untuk segera mengurus sertifikat tanah.

- d) Penilaian masyarakat atas Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah.

Dalam hal Pendaftaran Tanah sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Kelurahan, Lurah, Camat dalam hal penerbitan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan diluar ketentuan yang berlaku. Selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat Pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar.

Demikian halnya terjadi pada masyarakat yang ada di Kelurahan Hutuo kecamatan Limboto yang beranggapan atau menilai pengurusan pendaftaran tanah memerlukan biaya besar, walaupun info tersebut sudah dibantah oleh Pemerintah Kelurahan bahwa biaya pengurusan pendaftaran tanah tidak mahal dengan kata lain masih bisa dijangkau oleh masyarakat. Kenyataan masyarakat tetap tidak mau melakukan usaha pendaftaran tanah.

- e) Anggapan masyarakat bahwa memerlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat.

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadic individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.

Hal ini pula yang terjadi pada warga Kelurahan Hutuo Kecamatan Limboto yang menilai proses pengurusan dan pendaftaran tanah memerlukan waktu yang tidak sedikit. Akibatnya masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah yang dikuasai dan digunakannya.

- f) Keberadaan alas hak atas tanah yang tidak jelas.

Kenyataan yang ada bahwa umumnya masyarakat yang menguasai dan menggunakan tanah yang belum memiliki sertifikat tersebut tidak mengetahui alas hak

atas tanah. Warga hanya tau menempati dan menggunakan tersebut karena alasan sejak dahulu orang tua atau kakek neneknya sudah menguasai dan menggunakan tanah tersebut baik untuk mendirikan bangunan maupun untuk menggunakan usaha lain seperti halnya usaha bengkel motor dan warung-warung kecil.

Faktor Eksternal.

Faktor eksternal adalah faktor yang disebabkan diluar dari kemampuan dari warga dan pemerintah Kelurahan Hutuo. Adapun faktor eksternal tersebut terdiri dari sebagai berikut:

a) Mafia pertanahan yang menjadi isu dalam masyarakat.

Hal yang tidak terlaksana saat ini adalah adanya praktik mafia pertanahan yang sudah menyebar hampir seluruh wilayah di Indonesia. Adapun modus mafia tanah yakni bekerja sama dengan oknum aparat lembaga pemerintah. Termasuk oknum Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kasus yang melibatkan mafia tanah kerap terjadi di Indonesia. Korban mafia tanah tidak hanya masyarakat biasa, namun juga pejabat, mantan pejabat dan bahkan lembaga negara.

Mafia tanah merupakan kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang yang saling bekerja sama untuk memiliki ataupun menguasai tanah milik orang lain secara tidak sah atau melanggar hukum. Biasanya para pelaku menggunakan cara-cara yang terencana, rapi, dan sistematis. Penguasaan tanah secara ilegal seringkali memicu terjadinya konflik atau sengketa yang acapkali menimbulkan korban nyawa manusia.

Kondisi demikian juga menjadi alasan dari warga yang ada di Kelurahan Hutuo untuk mau mendaftarkan tanah karena ketakutan adanya mafia tanah yang ada di mana-mana. Ketakutan tersebut merupakan suatu kewajiban dan semestinya pemerintah untuk memberantas munculnya para mafia tanah yang sudah ada di berbagai sektor yang melibatkan administrasi pertanahan.

b) Kesejahteraan warga sendiri.

Kondisi ekonomi yang kurang mampu juga menyebabkan warga masyarakat untuk tidak mau mendaftarkan tanah supaya bersertifikat. Alasan warga adalah kesulitan memenuhi kebutuhan sehari-hari saja merupakan persoalan yang harus mereka hadapi apalagi ditambah dengan kebutuhan biaya mau mendaftarkan tanah. Walaupun di beberapa kesempatan Pemerintah menyatakan terus akan mengupayakan peningkatan tingkat kesejahteraan masyarakat khususnya yang masih tergolong hidup di bawah kemiskinan. Data menunjukkan masyarakat miskin saat ini telah mencapai 38% dari total penduduk Indonesia. Idealnya pembangunan seharusnya memperhatikan kepentingan

dan keterlibatan masyarakat untuk berperan serta baik langsung atau pun tidak langsung guna meningkatkan kesejahteraan hidup.

c) Pendidikan warga masyarakat.

Sesungguhnya Pasal 31 UUD 1945 pada ayat 1 menyatakan setiap warga negara berhak mendapat pendidikan, pada ayat 2 menyatakan setiap warga negara wajib mengikuti pendidikan dasar, dan pemerintah wajib membiayainya (UUD 1945, pasal 31). Lalu, pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia huruf A menyatakan bahwa manusia sebagai makhluk ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang mengemban tugas mengelola dan memelihara alam semesta dengan penuh ketakwaan dan penuh tanggung jawab untuk kesejahteraan umat manusia, oleh penciptanya dianugerahi Hak Asasi untuk menjamin keberadaan hakikat dan martabat kemuliaan dirinya serta keharmonisan lingkungannya. (UURI No 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia).

Kondisi yang ada umumnya masyarakat yang di Kelurahan Hutuo adalah warga masyarakat yang memiliki Pendidikan di atas rata-rata, bahkan ada beberapa warga Kelurahan Hutuo menjadi bagian birokrat pemerintah Kabupaten Gorontalo. Namun demikian ternyata umumnya warga yang menguasai dan memanfaatkan tanah untuk bangunan dan usaha tersebut dari segi Pendidikan belum memadai. Kebanyakan dari mereka hanya lulusan setara dengan Pendidikan SMA atau juga ada yang tidak tamat atau putus sekolah. Selanjutnya dari segi pekerjaan saja ada yang tidak memiliki pekerjaan tetap, karena kebanyakan hanya mengandalkan dari usaha pertanian dan usaha membuka bengkel dan warung-warung kecil.

d) Sikap tidak mau tau.

Sikap apatis atau sikap tidak mau tau atau bahkan tidak mau pusing dengan kondisi status tanah yang tidak memiliki sertifikat merupakan hal yang biasa dari warga yang menguasai dan memanfaatkan tanah yang belum memiliki sertifikat di Kelurahan Hutuo. Kondisi demikian bukan tanpa sebab atau alasan, tetapi dari kenyataan yang ada umumnya sudah ada sejak dulu baik sejak jaman orang tua dan bahkan kakek nenek mereka menguasai dan memanfaatkan tanah yang tidak bersertifikat tersebut.

e) Hasutan dari warga lain yang tidak bertanggung jawab.

Hal yang tidak dihindari juga kebanyakan keinginan dari masyarakat untuk tidak mau mengajukan pendaftaran tanah supaya memiliki sertifikat kepemilikan disebabkan hasutan atau cerita dari orang lain untuk tidak perlu mengurus sertifikat tanah. Alasan yang disampaikan oleh yang menghasut adalah tanah ini tidak akan diambil dan dikuasai

oleh orang lain atau pemerintah karena sejak dulu baik orang tua maupun kakek dan nenek tidak pernah terjadi proses sengketa. Untuk itu kondisi tersebut tidak perlu dkuatirkan karena selama ini tidak terjadi apa-apa.

Menghadapi kenyataan yang ada tersebut pemerintah Kelurahan Hutuo maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo segera melakukan langkah-langkah antisipatif untuk mengatasi penyebab faktor-faktor tersebut. Pemerintah Kelurahan Hutuo maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo tidak boleh membiarkan kenyataan ini berlangsung secara terus menerus. Gerakan sosialisasi dan pemahaman kepada masyarakat Kelurahan Hutuo perlu dilakukan dan segera diimplementasikan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, misalnya dengan munculnya sengketa antar warga. Sengketa warga dengan warga lain di luar Kelurahan Hutuo terkait kepemilikan, sengketa warga dengan pemerintah Kelurahan maupun kecamatan bahkan dengan kabupaten. Kenyamanan dan ketentraman warga perlu dijaga dan dipelihara, sehingga tidak melahirkan bibit-bibit pertikaian di kemudian hari dalam rangka memperebutkan hak kepemilikan tanah itu sendiri. Selain itu yang lebih penting adalah menciptakan kepastian hukum atas status tanah yang belum bersertifikat tersebut.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian di atas, pada akhirnya dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa proses dan pelaksanaan pendaftaran tanah di Kelurahan untuk Kepastian Hukum di Kelurahan Hutuo sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum maksimal. Hal ini dapat dilihat masih banyak tanah yang belum memiliki sertifikat tanah kepemilikan. Alasan keengganan dari masyarakat di Kelurahan Hutuo tidak mendaftarkan tanah supaya bersertifikat berbagai macam antara lain selama ini tidak pernah ada sengketa atau konflik atas penguasaan tanah (aman-aman saja), masyarakat tidak mau repot atau disibukan dengan urusan administrasi yang dianggap lama dan membutuhkan waktu yang tidak sedikit serta biaya pajak yang harus dikeluarkan.
2. Bahwa faktor yang mempengaruhi masyarakat tidak mau melakukan Pendaftaran Tanah di Kelurahan Hutuo Kecamatan Limboto terdiri dari faktor internal dan faktor

eksternal. Faktor internal adalah faktor yang ada dalam internal baik masyarakat Kelurahan Hutuo maupun Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Gorontalo, misalnya pengetahuan dan Pendidikan masyarakat, informasi yang tidak jelas. Sementara faktor eksternal adalah faktor yang diluar dalam diri masyarakat dan Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Gorontalo, misalnya hasutan dari oknum-oknum tertentu yang mempengaruhi masyarakat untuk tidak mau mendaftarkan tanahnya. Termasuk juga tingkat kesejahteraan masyarakat yang berpikir bahwa untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari saja sudah sulit apalagi harus menyediakan untuk biaya pengurusan pendaftaran tanah.

Saran

Sesuai dengan hasil kesimpulan penelitian ini, maka yang dapat menjadi saran/rekomendasi sebagai berikut:

1. Bagi pemerintah khususnya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Gorontalo untuk berupaya melakukan sosialisasi lebih lagi kepada masyarakat Kelurahan Hutuo untuk melakukan pendaftaran tanah supaya memiliki sertifikat.
2. Kepada pembentuk peraturan perundang-undangan menyusun peraturan yang lebih mudah dipahami oleh masyarakat dalam hal pendaftaran tanah, sebab selama ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dianggap sudah ketinggalan perkembangannya dengan masyarakat, apalagi dikaitkan dengan peraturan *omnibus law*.
3. Kepada masyarakat Kelurahan Hutuo untuk segera melakukan pendaftaran tanah supaya mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atau bukti lain terhadap penguasaan tanah tersebut.

DAFTAR REFERENSI

BUKU

- A. P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Bandung : Mandar Maju,1999).
- A.P.Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No 24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), Cetakan Pertama, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1999,).
- Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, 2020.

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007).
- Bryan A. Garner, 1999, *Black's Law Dictionary*, seventh edition, USA : West Publishing, Minnesota.
- Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. , *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan Keenam, (Jakarta Timur : Rawamangun, 2019).
- Gusti, I Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014.
- Harmanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, 1981.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*. Yogyakarta, 2013.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1994, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian hukum*, Jakarta : UI Pres, 2010.
- Sumarja, F. X. "Hukum Pendaftaran Tanah (versi lengkap)." (2010).
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, 2010.
- Susanti, Dyah Ochtorina. "Urgensi Pendaftaran Tanah (Perspektif Utilities dan Kepastian Hukum)." (2017).
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Raih Asa Sukses, 2012.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah (Cet.IV)*; Jakarta : Kencana Prenada Media , 2010).

JURNAL

- Dewi Arnita, "Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah, " *Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam*, 5.2 (2020).
- Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, no. 1 (2014).
- Kaunang, Mikha Ch. "Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Crimen* 5, no. 4 (2016).
- Manthovani, Reda, and Istiqomah Istiqomah. "Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021).
- Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah sebagai Langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah." *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2.1 (2021).
- Safira Dini Laksita, Ana Silviana, R. Suharto, "Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikat Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli", *Diponegoro Journal Law*, Volume 6, Nomor 1 (2017).

UNDANG-UNDANG

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tujuan Pendaftaran Tanah.

INTERNET

Hukum onlnie (2014). “Cara Penyertifikatan Tanah Adat”.
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-penyertifikatan-tanah-adat-lt537ac3b737835>. Diakses pada tanggal 29 Mei 2023.