

**ANALISIS PENERAPAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN
1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH PADA PENGEMBANGAN
KAWASAN PERUMAHAN DI KECAMATAN TANRALILI KABUPATEN
MAROS**

*Analysis of The Implementation of Government Regulations Number 24 Of 1997
Concerning Land Registration in The Development of Residential Areas in Tanralili Sub-
District, Maros District*

Muhammad Aznur Awal Salim*, Baso Madiiong, Zulkifli Makkawaru

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

*Corresponding e-mail: m.aznurawalsalim@gmail.com

Received: September 11, 2023

Accepted: December 01, 2023

Published: December 30, 2023

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan, serta untuk mengkaji dan menganalisis apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan dan bagaimana penyelesaiannya. Metode analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan 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. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk perumahan di Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros sesuai dengan aturan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Proses pendaftaran tanah meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis untuk keperluan pendaftarannya, dalam pelaksanaannya tidak terlepas dari kendala yang harus dihadapi. Kendala-kendala tersebut berupa kewajiban perpajakan, kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, serta biaya yang mahal untuk melakukan pendaftaran tanah. Kewajiban perpajakan sebagai pembebanan pajak atas tanah berupa BPHTB sehingga pendaftaran tanah berjalan lancar. Kurangnya pemahaman masyarakat terkait dengan sertifikat yang merupakan surat tanda bukti hak atas tanah atau lahan. Selanjutnya biaya, kebanyakan developer di Kecamatan Tanralili tidak begitu terkendala terkait biaya pembuatan Sertipikat, karena mereka membeli tanah dari warga setempat tidak begitu mahal

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Layanan Pertanahan, Pengembangan Kawasan Perumahan

Abstract

The purpose of this study is to study and analyze how land registration is carried out for housing, as well as to examine and analyze what obstacles are encountered in implementing land registration for housing and how to solve them. The analytical method used is descriptive qualitative analysis. The results of the study show that land registration is carried out to provide legal certainty and protection to rights holders over a parcel of land, apartment units and other registered rights so that they can easily prove themselves as the holder of the rights in question. The implementation of land registration activities for housing in Tanralili District, Maros Regency is in accordance with Government Regulation No. 24 of 1997. The process of land registration includes the collection and determination of the correctness of physical data and juridical data for registration purposes, in its implementation it is inseparable from the obstacles that must be faced. These obstacles are in the form of tax obligations, lack of

understanding of the function and use of certificates, and the high cost of registering land. Taxation obligations as a tax burden on land in the form of BPHTB so that land registration runs smoothly. Lack of understanding of the community related to certificates which are proof of land or land rights. Furthermore, costs, most developers in Tanralili Sub-District are not so constrained by the cost of making certificates, because they buy land from local residents not so expensive

Keywords: *Land Registration, Land Service, Residential Area Development*



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

A. PENDAHULUAN

Pesatnya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi menimbulkan konsekuensi yang berbeda-beda pada segala aspek kehidupan manusia. Dampak perkembangan yang dapat dilihat secara riil adalah semakin mudahnya manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu dari dampak tersebut yang sangat berpengaruh adalah terhadap masalah pertanahan seperti kepemilikan tempat tinggal (Harsono, 1988). Pada masa sekarang kebutuhan akan tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok bagi masyarakat. Sudah banyak developer yang melihat ini sebagai peluang bisnis mereka. Oleh sebab itu, banyak perumahan-perumahan setiap tahunnya yang baru didirikan, dari yang mulai perumahan murah hingga perumahan yang elit. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, tempat manusia melakukan aktifitas hidup dan berfungsi untuk melindungi manusia dari gangguan eksternal (Sutedi, 2008). Di Indonesia kebutuhan masyarakat akan rumah semakin meningkat terutama pada masyarakat perkotaan. Tetapi, memiliki sebuah rumah membutuhkan dana yang besar.

Hal tersebut disebabkan terbatasnya lahan dan mahalnya harga tanah. Mengatasi masalah tersebut, kemudian pemerintah membuat program perumahan yang segment pasarnya lebih diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Pemerintah juga menghimbau kepada para pengusaha properti agar membuat perumahan bagi segment pasar tersebut. Dalam perkembangannya ternyata usaha di bidang properti sangat menjanjikan. Oleh karena itu, tidaklah heran banyak pengusaha properti yang kemudian melihat usaha tersebut. Pengusaha di Kabupaten Maros melihat ini sebagai peluang bisnis yang menjanjikan sehingga banyak developer-developer baru yang bermunculan untuk mengembangkan perumahan. Tanah perumahan yang dikembangkan developer umumnya berasal dari banyak pemilik tanah, karena itu statusnya juga beranekaragam dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. Di antaranya ada yang baru girik, ada yang sudah HGB (SHGB) dan hak milik (SHM), ada yang bahkan tidak dilengkapi dokumen. Setelah dibeli semua tanah itu disertipatkan atas nama developer dengan status HGB. Inilah yang disebut sertipikat induk (Effendi.1993).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Seluruh pekerjaan pengumpulan data tersebut dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa bumi dan air

dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, diperlukan untuk penataan dan penertiban dibidang pertanahan agar semua sesuai dengan fungsi tanah dan dapat dimaksimalkan sebesar-besarnya oleh masyarakat dan kepentingan umum. Adapun salah satu kegiatan pada pertanahan adalah redistribusi tanah merupakan program reforma agraria dan termasuk kegiatan utama landreform dengan bersumber pada Tanah Obyek Landreform (TOL). Redistribusi tanah pertanian adalah pembagian tanah yang dikuasai Negara yang telah ditegaskan menjadi objek landreform, selanjutnya diberikan kepada para petani penggarap yang memenuhi syarat dengan tujuan memperbaiki kondisi sosial ekonomi rakyat khususnya para petani penggarap tersebut (Purnama dkk, 2020). Secara yuridis pada tahun 1960, Pemerintah Indonesia telah mengatur tentang pertanahan atau lebih akrab dikenal dengan agraria, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Adanya UUPA memberikan kepastian hukum tentang pertanahan bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tujuan akhir mencapai kesejahteraan rakyat. Negara mempunyai wewenang untuk mengatur dan menentukan apa saja hak-hak yang dipunyai atas tanah tersebut yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak sewa, hak pakai, hak untuk membuka tanah, dan hak untuk memungut hasil dari hutan (Kurniati dkk, 2021).

Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum dan hak yang mempunyai tanah tersebut. Tanah merupakan hajat hidup semua orang, dimata hukum setiap cm tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas statusnya. Misalnya, tanah hak milik (HM) jelas bukan tanah negara (TN) dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), dan sebagainya (Harsono, 1988). Begitupun siapa saja yang boleh menguasainya/memilikinya serta peruntukan penggunaannya mempunyai kriteria-kriteria yang berbeda. Fenomena yang terjadi di Kabupaten Maros Kecamatan Tanralili masih ada beberapa masyarakat yang sudah membeli tanah di kawasan perumahan tetapi belum memahami bagaimana tata cara pendaftaran tanah. Adapun kendala-kendala yang dihadapi oleh masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga memilih untuk tidak mengurus tanah mereka. Selain itu, pendaftaran tanah ini penting untuk memastikan setiap pimpinan daerah punya bayangan daerah mana yang bisa ada pengembangan. Masyarakat yang belum memahami tata cara pendaftaran tanah akan diarahkan oleh petugas di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan, serta untuk mengkaji dan menganalisis apa kendala-kedala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan dan bagaimana penyelesaiannya.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yaitu mengkaji pelaksanaan atau analisis ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontak secara faktual pada setiap peristiwa tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang ditentukan. Tempat yang menjadi lokasi penelitian adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Maros dan Perumahan Baruga Cipta Lestari sehingga dengan memilih lokasi ini diharapkan agar mudah untuk mengetahui pelaksanaan penerapan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros. Adapun yang mendasari penulis memilih lokasi ini dikarenakan, penulis melihat cukup tersedia data yang dibutuhkan sehingga secara praktis penelitian ini dapat diselesaikan sesuai rencana.

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu:

a. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah suatu cara pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya. Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur, dan dapat dilakukan melalui tatap muka (*face to face*) maupun menggunakan telepon. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis wawancara terstruktur (terpimpin). Wawancara terpimpin adalah pertanyaan diajukan menurut daftar pertanyaan yang telah disusun. Dalam pelaksanaannya, pewawancara membawa pedoman yang hanya merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan (Riduwan, 2018). Wawancara dilakukan terhadap beberapa narasumber yaitu Kepala Seksi Bagian Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Maros Suhendra yang berkompeten dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Responden dalam penelitian ini adalah para pengembang atau developer di Kabupaten Maros salah satunya Irawati Ramli Direktur Utama PT. Baruga Cipta Lestari.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara pengumpulan data yang ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter, data yang relevan penelitian.

Adapun sumber data yang diperoleh dari hasil penelitian ini, terbagi tiga, yaitu:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari narasumber/responden. Menurut Darmawan, (2019), data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan beberapa narasumber yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maros. Selain itu, penulis melakukan dokumentasi terkait persiapan dan mekanisme pendaftaran tanah secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maros.

- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen, publikasi, laporan penelitian dari dinas/instansi maupun sumber data lainnya yang menunjang.
- c. Data tersier adalah data yang menjadi petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan sekunder. Sumber datanya berasal dari Kamus Besar.

Dalam penelitian ini metode data dilakukan sejak sebelum memasuki penelitian di lapangan dan setelah di lapangan. Untuk menganalisis dan melakukan penelitian menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yaitu cara-cara analisis yang cenderung menggunakan kata-kata untuk menjelaskan fenomena atau data yang didapatkan. Data penelitian diolah dan dianalisa secara kualitatif yaitu menganalisa data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun dari hasil penelitian lapangan yang kemudian dideskripsikan dengan menggunakan kata-kata sehingga diperoleh bahasa atau paparan dalam bentuk kalimat yang sistematis, dapat dimengerti dan di tarik kesimpulan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Perumahan di Kabupaten Maros

Tanah perumahan yang dikembangkan developer umumnya berasal dari banyak pemilik tanah, karena itu statusnya juga beranekaragam dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. Diantaranya ada yang baru girik, ada yang sudah HGB (SHGB) dan hak milik (SHM), ada yang bahkan tidak dilengkapi dokumen. Setelah dibeli semua tanah itu disertipikatkan atas nama developer dengan status HGB. Inilah yang disebut sertipikat induk. Saat tanah dikapling dan dipasarkan berikutan bangunan, sertipikat induk itu dipecah atas nama konsumen, juga dengan status HGB. Dalam praktik SHGB bersama dokumen lain seperti IMB dan akta jual beli (AJB).

Selain itu, pada saat membangun sebuah proyek perumahan di sebuah tempat, pemohon atau developer biasanya pemohon (developer) membebaskan berbagai jenis status lahan. Ada yang berstatus girik, tidak bersertipikat, dan bahkan ada yang bersertipikat. Setelah pembebasan lahan tersebut, pemohon (developer) kemudian mengurus sertipikat tanah ke Kantor Badan Pertanahan. Semua digabung dalam satu sertipikat sesuai dengan kegunaan masing-masing lahan. Sertipikat yang dimiliki developer tersebut biasa disebut sertipikat induk. Jenis sertipikat biasanya adalah hak guna bangunan. Ini karena ketika mendaftar, pengembang mempergunakan badan hukum. Namun ketika konsumen membeli rumah, sertipikat tersebut dipecah lagi sesuai dengan kepemilikannya.

Tentunya ketika sebuah rumah dibeli konsumen, maka kepemilikannya juga akan berubah. Selain itu, ketika hendak merubah status sertipikatnya maka konsumen tidak lagi berhubungan dengan pengembang melainkan langsung berhubungan ke BPN. Menurut hasil wawancara dengan Suhendra selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran (PHP) di Kantor Badan Pertanahan Nasional

Kabupaten Maros alasan kenapa Badan Pertanahan Nasional melegalkan tanah tersebut dibangun untuk kawasan perumahan adalah sebagai berikut:

” Sertipikat tanah didefinisikan sebagai surat tanda bukti hak atas tanah. Dijelaskan lebih lanjut bahwa hak yang dimiliki meliputi hak pengelolaan, dan tanggung jawab yang tercantum dalam Buku Tanah. Dalam penerbitan sertipikat tanah didasari untuk kepentingan hak milik dengan rincian data fisik tanah. Sertipikat hanya boleh dimiliki oleh pihak yang namanya tercantum atau kuasa yang tercatat. Oleh karena itu sudah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Maros, yaitu terdapat didalam Peraturan Daerah No 5 Tahun 2011 tentang RT RW Kabupaten Maros BAB II tentang Tujuan, Kebijakan, dan Strategi Penataan bagian kedua tentang Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang, Pasal 3 yang berbunyi sebagai berikut”

Kebijakan penataan ruang Kabupaten Maros dilakukan melalui kebijakan pengembangan struktur ruang dan kebijakan pola ruang.

Persyaratan Pendaftaran Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros

1) Sertipikat hak milik / perorangan

Permohonan pendaftaran tanah untuk perumahan yang dikelola oleh pengembang atau developer harus berbadan Hukum Perseroan terbatas (PT). Dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas (PT), terlebih dahulu sertipikat Hak Milik dilepaskan menjadi tanah Negara.

2) Perubahan Hak Milik (HM) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) Dasar hukum:

- a) Undang-Undang No 5 Tahun 1960
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997
- d) Keputusan Menteri Negara Agraria No. 16 Tahun 1997
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002
- f) SE Ka.BPN-600-1900 tanggal 31 Juli 2003

Menurut Suhendra selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran (PHP) di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros sebagai berikut:

“Bahwa syarat pendaftaran tanah ada di Perka BPN No 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pelayanan, Yang mana aturan ini menjadi standar prosedur dalam melengkapi berkas yang akan di buat sertipikat dan diatur dalam Perka BPN No 1 Tahun 2010 pasal 6 yang di dalamnya terdapat lampiran II yang menjadi pedoman dalam melengkapi berkas permohonan sertipikat”

Syarat perubahan dari Hak Milik (HM) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) antara lain:

- a) Surat Permohonan perubahan hak
- b) Surat Kuasa jika yang mengajukan permohonan bukan yang bersangkutan bermeterai cukup
- c) Identitas pemegang hak dan atau kuasanya (foto copy)
 - I. Perorangan: KTP yang masih berlaku

II. Badan Hukum

III. Foto Copy Akta Pendirian Pengesahan Badan Hukum yang telah disahkan

- d) Sertipikat Hak Atas Tanah (aslinya)
- e) Kutipan Risalah Lelang jika perolehannya melalui proses pelelangan
- f) Surat Persetujuan dari pemegang HT (jika dibebani HT)
- g) Bukti pelunasan BPHTB

Untuk perubahan dari Hak Milik (HM) ke Hak Guna Bangunan (HGB) pemohon tidak diwajibkan membayar uang kepada Negara Jangka waktu yang diperlukan 8 hari kerja.

3) Syarat pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Maros antara lain:

Dengan menggunakan akta pelepasan hak dan dilampirkan:

- a) Pemohonan Ukur
- b) Permohonan Pemetan Tematik
- c) Foto copy KTP dan KK

I. Pemilik Tanah

II. PT (direktur)

- d) Foto copy SPPT tahun berjalan
- e) Ijin Lokasi (PT)
- f) IMB
- g) SIUP
- h) TDP
- i) Surat setoran pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB)
- j) Surat Setoran Pajak (SSP)
- k) Akta Pendirian PT

4) Biaya Pendaftaran

Sesuai dengan PP No 13 tahun 2010 pasal 5 tentang standar biaya yang berlaku di BPN.

- a) Permohonan Ukur
- b) Permohonan Pemetaan Tematik RP. 75.000.

2. Tahapan Pendaftaran Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros

Permintaan pemohon atau developer yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftarkan di pecah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan hukum yang sama dengan bidang tanah yang semula. Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal pemisahan sertipikat diatas untuk tiap bidang harus dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya. Apabila tanah yang ingin dipisahkan tersebut dibebankan hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, maka pemecahan sertipikat tersebut baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

Dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata “sisa” dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan. Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemecahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan sehingga beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus.

Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu. Dalam hal tanah yang ingin dipecah adalah tanah pertanian, maka diwajibkan untuk memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan pemecahan sertipikat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang dapat dilimpahkan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuknya. Sebelum masuk ke permohonan ukur, masuk ke beberapa bagian terlebih dahulu yaitu antara lain:

a. Validasi

Bagian validasi ini bertugas untuk memverifikasi syarat yang sudah diajukan oleh pihak pemohon. Bagian validasi sudah selesai di berikan kepada bagian entri data yaitu bagian ini bertugas memasukan data-data tersebut sebagai arsip untuk kantor BPN.

b. Entri Data

Bagian entri data adalah dimana bagian ini bertugas memasukan data atau menjadikan arsip di Badan Pertanahan Nasional.

c. Bendahara

Bagian bendahara adalah terkait terbitnya kwitansi pendaftaran yang membayar lewat ATM. Setelah terbitnya kwitansi pembayaran pendaftaran, masuk ke tahapan selanjutnya yaitu permohonan ukur.

1) Permohonan Ukur

Pengukuran tanah dalam rangka pemecahan sertipikat diatur didalam Pasal 73 dan Pasal 74 Permen BPN No.3/1997 yang pada intinya mengatur sebagai berikut:

Untuk melakukan pemisahan atas sertipikat yang melakukan pemisahan diperlukan pengukuran kembali bidang tanah yang bersangkutan dan pemeliharaan data fisik dan yuridis. Karena tanah yang dipecah memiliki status hukum yang sama dengan bidang tanah induknya.

2) Permohonan pengajuan pengukuran tanah

Permohonan pengajuan pengukuran tanah ditunjukkan kepada Kepala seksi Survei dan Pemetaan.

- a) Permohonan ukur (dibagian ukur), Kepala Seksi Survey dan Pemetaan (Kasi) untuk menerbitkan surat perintah tugas kepada petugas ukur untuk melaksanakan ukur dilapangan.
- b) Setelah terbit SPT dan petugas memeriksa tersedianya sarana peta seperti peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lainnya pada lokasi yang dimohon.
- c) Petugas ukur menindak lanjuti ukur dilapangan, ukur dilapangan di damping dua orang aparaturnya pemerintah desa, petugas ukur membuat gambar ukur (GU).
- d) Merencanakan pengukuran di atas peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta-peta lainnya yang memenuhi syarat, apabila tanah yang dimohon belum mempunyai gambar situasi/surat ukur.
- e) Dalam hal tidak terdapat peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lain yang memenuhi syarat, maka segera disiapkan perencanaan pembuatan peta pendaftaran.
- f) Memeriksa tersedianya titik dasar teknik disekitar bidang tanah yang dimohon.
- g) Dalam hal tidak terdapat titik dasar teknik di sekitar bidang tanah yang akan diukur, meminta kepada pemohon untuk menyiapkan tugu titik dasar teknik minimal 2 (dua) buah dan bentuknya.
- h) Gambar ukur harus di tanda tangani oleh pemohon terlebih dahulu, yang diketahui oleh kepala desa, dan dua orang saksi dari unsur perangkat desa.
- i) Dari petugas gambar ukur diserahkan kepada petugas Badan Pertanahan Nasional, kemudian terbit gambar sertipikat.
- j) Setelah itu di mintakan pengesahan ke kasubsi ukur untuk di verifikasi terlebih dahulu tentang keabsahan hasil gambar tersebut sebelum diserahkan kepada Kepala Seksi Survey dan Pemetaan (Kasi) untuk di tanda tangani.

3) Penetapan Batas

Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dari Kantor Pertanahan Nasional terlebih dahulu menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tanda-tanda batas. Apabila pengukuran batas bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas

bidang tanah dilaksanakan oleh Kepala Seksi Survey dan Pemetaan atau petugas yang ditunjuknya.

Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran, dan kepada pemegang hak atas bidang yang berbatasan. Pemberitahuan ini dilakukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sebelum penetapan batas dilaksanakan. Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

4) Permohonan Pemecahan Sertipikat Tanah

Persyaratan Permohonan Pemisahan Sertipikat Tanah Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros antara lain:

- a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup (yang memuat: identitas diri; luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon; pernyataan tanah tidak dalam sengketa; pernyataan tanah dikuasai secara fisik; alasan pemecahannya);
- b) Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yangtelah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- d) Sertipikat asli
- e) Izin Perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah;
- f) Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan
- g) Tapak kavling dari Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, jangka waktu pemecahan/pemisahan satu bidang tanah milik perorangan adalah 15 (lima belas) hari.

3. Kendala yang di hadapi dalam Pelaksaan Pendaftaran Tanah untuk Perumahan di Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros

Faktor-faktor yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di samping substansi hukum, struktur hukum, budaya hukum, dan kesadaran hukum masyarakat. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah (Pransisto,2022).

Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah secara sistematis meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi. Dalam Pasal 1 angka 8 bahwa ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh Kepala Kantor. Terkait dengan hal tersebut, pelaksanaan pendaftaran tanah tidak terlepas dari kendala yang harus dihadapi.

Peneliti melakukan wawancara dengan informan developer, yaitu Ibu Irawati Ramli, selaku Direktur Utama PT. Baruga Cipta Lestari untuk meminta tanggapannya mengenai kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah berupa kewajiban perpajakan, kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat serta biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

a. Kewajiban Perpajakan

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah yang oleh Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan sebagai tugas pemerintah, dalam hal ini oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam perkembangannya pelaksanaan pendaftaran tanah dikaitkan dengan pembebanan kewajiban perpajakan atas tanah sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam keterkaitan tersebut sepertinya akan memunculkan dua keuntungan sekaligus. Di satu sisi pendaftaran tanah akan berlangsung dengan cepat dan lancar, tapi di sisi lain dukungan dana akan didapat oleh pemerintah dari masyarakat dengan membayar kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Petikan wawancara dengan informan mengenai penanganan atas kendala yang dihadapi pengembang dalam pendaftaran tanah berdasarkan kewajiban perpajakan untuk kawasan perumahan di Kecamatan Tanralili sebagai berikut:

“Penanganan kendala terkait pendaftaran tanah di Kawasan perumahan kecamatan Tanralili terkait dengan kewajiban perpajakan dalam hal ini pembebanan pajak atas tanah, seperti diketahui bahwa pajak sebagai iuran yang dapat dipaksakan, yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang berlaku, termasuk dalam hal ini kewajiban perpajakan berupa BPHTB agar pendaftaran tanah berjalan lancar”.

Hasil wawancara tersebut menjelaskan hubungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses pendaftaran tanah yaitu BPHTB pemerintah akan memasukkan dana ke Kas Negara. Pertimbangannya adalah, bahwa pajak, khususnya pajak yang obyeknya tanah merupakan sumber dana potensial untuk mendukung pelaksanaan pembangunan. Dana yang telah terkumpul melalui BPHTB tersebut akan digunakan untuk membiayai percepatan pendaftaran tanah secara sistematis di seluruh

wilayah Indonesia. Sebelum diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) pernah digunakan jenis pajak dengan nama Bea Balik Nama atas Benda Tak Bergerak. Pajak jenis ini pada awal diberlakukannya UUPA dihapus dan tidak digunakan lagi, karena tidak sesuai dengan jiwa dan semangat UUPA. Akan tetapi, dengan alasan kebutuhan dana untuk pembangunan, maka dalam pelaksanaan pendaftaran tanah diberlakukan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

b. Kurang Memahami Fungsi dan Kegunaan Sertifikat

Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah atau lahan. Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan dokumen negara yang sangat vital. Sertifikat tanah juga memiliki kedudukan yang sangat penting karena terkait dengan masalah legalitas dan jadi bukti kuat penguasaan lahan. Berikut petikan wawancara dengan informan mengenai penanganan atas kendala yang dihadapi pengembang dalam pendaftaran tanah berdasarkan fungsi dan kegunaan sertifikat kepemilikan perumahan di Kecamatan Tanralili sebagai berikut.

Berdasarkan Pasal 3 PP 24/1997 fungsi dan kegunaan sertifikat:

- Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai tanda buktinya
- Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah Kecamatan Tanralili agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Maros tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar - daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagai yang dinyatakan dalam pasal 2. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta disebut 'Daftar Umum'.
- Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai

tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar”.

Hasil wawancara tersebut menjelaskan sertifikat tanah adalah tanda bukti kepemilikan tanah yang otentik dan sah berdasarkan hukum aturan yang berlaku. Berdasarkan UUPA No. 5 Tahun 1960 dijelaskan bahwa pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah dalam rangka menerbitkan sertifikat sebagai tanda kepemilikan hak milik (tanah milik), maka sertifikat tanah merupakan jaminan hukum, keperluan perekonomian sosial dan politik bagi pemegangnya, dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak milik secara otentik dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak milik dapat sebagai jaminan hak milik atas rumah susun, hak tanggungan, dan macam-macam sertifikat menurut objek pendaftaran tanah berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dokumen legal berupa sertifikat tanah setelah diterbitkan mempunyai fungsi yang penting bagi pemilik tanah, pada dasarnya fungsi sertifikat tanah yang diatur dalam Pasal 3 Tahun 1997 dimaksudkan untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum pada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak lain yang terdaftar agar dengan membuktikan dirinya sebagai pemegang tanah. Selain itu menyediakan informasi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan. Sertifikat tanah juga untuk penyajian data Kantor Pertanahan atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

c. Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah

Bagi masyarakat biaya yang dikeluarkan untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya sampai dengan pendaftaran peralihannya cukup mahal, dan mengeluarkan biaya yang sangat besar, serta melalui proses yang berbelit-belit dan lama. Sekarang yang ingin mendaftarkan tanah disamping harus memenuhi biaya pemohon yang ditetapkan aturan pendaftaran tanah juga ada biaya-biaya lain atas perintah undang-undang yang tidak dapat diabaikan seperti Undang-undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang BPHTB dan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Petikan wawancara dengan informan mengenai biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah pada kawasan perumahan di Kecamatan Tanralili sebagai berikut:

“Untuk Biaya sendiri di tuangkan dalam PP24/1997 pasal 61. Terkait tanggapan pengembang dalam menangani biaya yang mahal, hal ini tergantung dari banyaknya unit perumahan yang developer ingin sertipikatkan. Karena kebanyakan developer di kecamatan Tanralili tidak begitu terkendala terkait biaya pembuatan Sertipikat. Karena mereka membeli tanah dari warga setempat tidak begitu mahal dan daerah di kecamatan Tanralili harga pasaran tanah berdasarkan DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 2022 hanya berkisaran Rp. 59.000,00/meter”.

Hasil wawancara tersebut menjelaskan mengurus sertifikat tanah ada biaya yang harus dikeluarkan. Semua biaya sebenarnya sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah 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. Hal itu menjadi patokan biaya pembuatan sertifikat tanah. Adapun tarif pelayanan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah dihitung berdasarkan rumus berikut ini:

Luas tanah sampai dengan 10 hektar:

$$Tu = (L/500 \times HSBKu) + Rp 100.000$$

Luas tanah lebih dari 10 hektar sampai dengan 1.000 hektar:

$$Tu = (L/4.000 \times HSBKu) + Rp 14.000.000$$

Luas tanah lebih dari 1.000 hektar

$$Tu = (L/10.000 \times HSBKu) + Rp 134.000.000$$

Keterangan:

Tu : Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Dalam Rangka Penetapan Batas.

L : Luas tanah.

HSBku : Harga Satuan Biaya Khusus kegiatan pengukuran yang berlaku untuk tahun berkenaan, untuk komponen belanja bahan dan honor yang terkait dengan keluaran (output) kegiatan.

Berdasarkan penjelasan tersebut dipahami bahwa kendala pelaksanaan pendaftaran tanah akan berkepanjangan apabila dibiarkan dengan tidak adanya peraturan hukum yang kurang jelas akan mengganggu keseimbangan tatanan hidup bermasyarakat dan ketertiban masyarakat dalam berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Untuk mengakhiri hal tersebut diantara pihak-pihak atau penyandang kepentingan tersebut maka diperlukan adanya perangkat atau aturan tentang hak dan kewajiban yang jelas, yang tertuang dalam peraturan hukum yang dibuat oleh Negara. Hal ini sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak seseorang atau suatu masyarakat hukum, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan (tanah) masyarakat tersebut melalui proses pendaftaran tanah, bahwa perlindungan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi.

Upaya untuk memperkecil kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah antara lain:

- a) Dari segi internal membuat pengumuman tentang informasi baik mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli maupun pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Selalu memanggil setiap Kepala Desa/Kepala Kelurahan untuk mendapat bimbingan dari pihak Badan Pertanahan tentang pendaftaran tanah. Agar setiap kepala desa selalu melakukan peralihan hak miliknya melalui pejabat yang berwenang demi menjamin kepastian hukumnya. Misalnya dengan membentuk klinik pendaftaran tanah di setiap kecamatan untuk didaftarkan kepada Kantor Pertanahan dengan prioritas warga tidak mampu.

Selain itu memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang informasi pendaftaran tanah dan besar biaya pendaftaran tanah tidak akan lari dari peraturan pemerintah yang berlaku.

- b) Dari segi eksternal bisa dengan melakukan penyuluhan langsung oleh pihak Pegawai Kantor Agraria dan Tata Ruang menyentuh tiap desa bekerja sama dengan PPAT demi menciptakan masyarakat cerdas mendaftarkan tanah. Seperti yang disebutkan di atas, di mana kantor pertanahan dalam melakukan peralihan hak milik terlebih dahulu melakukan sosialisasi kepada kepala desa setempat, dan apabila perlu ada beberapa pegawai kantor pertanahan yang ikut mendampingi kepala desa untuk mensosialisasikan mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak milik. Selain sudah menjadi tanggung jawab dari setiap Kepala Desa untuk kembali mensosialisasikan hal tersebut kepada warganya, namun berdasarkan data yang ada dilapangan perbandingan pendaftaran peralihan hak milik yang dilakukan masyarakat antara PPAT Camat 80% dengan PPAT sekitar 20% saja.

Tidak ada suatu masalah yang tidak dapat diselesaikan, untuk itu dalam menyikapi permasalahan yang menjadi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, maka perlu diadakan langkah-langkah untuk mencari pemecahan yang tepat sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Tabanan ini dapat diselesaikan dan dipecahkan permasalahannya sesuai dengan yang diharapkan oleh semua pihak. Adapun langkah-langkah yang perlu dicermati adalah pertama, meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat aparat Kelurahan, dan panitia adjudikasi guna terlaksananya pelaksanaan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadis yang baik.

Kedua, meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis juga sporadis sesuai dengan jadwal yang sudah diterapkan yang baik kepada masyarakat tentang aparat yang bersih dan berwibawa atau merefleksikan tata kelola pemerintahan yang baik dan pelayanan publik yang prima dengan menekankan berbagai konsep pendaftaran selain dari fisik dapat berupa online melalui jaringan internet yang terdata dalam data base kantor pertanahan. Ketiga, perlu adanya peningkatan penyuluhan hukum secara efektif, melalui berbagai media baik media cetak atau tulisan serta media elektronik agar masyarakat dapat mengetahui dan mengerti betapa pentingnya sertipikat bagi kepemilikan suatu hak atas tanah.

Berdasarkan data Kementerian PPN/Bappenas bahwa kebalikan dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sebagian besar negara-negara di dunia telah menerapkan Sistem Torrens atau sistem publikasi positif sebagai sistem pendaftaran tanahnya, terutama negara-negara maju. Dilihat dari kendala yang terjadi maka Kantor Pertanahan harus melakukan tindakan, agar kendala tersebut dapat di atasi, karena beberapa kendala tersebut terjadi dari beberapa aspek maka upaya penyelesaiannya pun dibagi menjadi beberapa aspek, yaitu pertama aspek masyarakat melalui penyuluhan secara intensif bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan dalam Program Nasional Agraria PRONA disubsidi oleh pemerintah.

Pada waktu penyuluhan petugas menjelaskan secara lengkap materi yang bersifat teknis sehingga masalahmasalah yang bersifat teknis dapat diminimalkan

Kedua, aspek petugas dengan mengadakan rekrutmen pegawai kontrak untuk membantu mengatasi kekurangan tenaga administrasi maupun tenaga pengukuran. Mengefektifkan sarana dan prasarana yang ada, memaksimalkan pelayanan satu pintu agar menghemat waktu. Ketiga, aspek keuangan, bahwa pencarian dana yang sulit menjadi faktor penghambatnya Program Nasional Agraria (Prona) dalam aspek keuangan, seharusnya Kantor pertanahan atau dinas terkait dapat mengalokasikan anggaran dari APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah), agar memenuhi anggaran dalam pelaksanaan Prona.

Upaya penyelesaian kendala melaksanakan pendaftaran hak milik atas tanah pada pengembangan perumahan dapat dilakukan dengan cara preventif memiliki tujuan untuk melakukan langkah pencegahan terhadap berbagai pelanggaran dengan cara memberikan penyuluhan dan sosialisas keterkaitan dengan pentingnya melaksanakan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah. Selain itu melakukan pengendalian represif memiliki tujuan untuk penindakan terhadap pelanggaran yaitu dengan cara mempertegas atura yang ada dan memberikan sanksi teguran dan lisan dengan tujuan mau melaksanakan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.

Berdasarkan hasil yang telah dibahas maka temuan yang menjadi novelty penelitian ini bahwa analisis penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros telah terlaksana sesuai dengan proses pelaksanaan pendaftaran tanah dengan melengkapi dokumen surat penguasaan fisik, surat pernyataan telah memasang tanda batas, surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tidak dalam sengeta. Pelaksanaan pendaftaran tanah tidak terlepas dari kendala yang dihadapi yang berkaitan dengan menghindari kewajiban perpajakan, rendahnya pengetahuan masyarakat yang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat dan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah, semuanya bisa ditangani oleh pihak developer, dengan mengenakan biaya yang terjangkau karena pihak developer dan masyarakat pemilik tanah kolektif, sehingga dapat mewujudkan kepemilikan tanah perumahan yang ideal.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan 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. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk perumahan di Kabupaten Maros sesuai dengan aturan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, untuk pengembang atau developer bisa mendaftarkan sendiri tanah untuk dijadikan perumahan atau hunian. Pelaksanaan pendaftaran tanah dengan melengkapi surat terkait dengan surat penguasaan fisik, surat pernyataan telah memasang tanda

batas, surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tidak dalam sengketa. Proses pendaftaran tanah meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis untuk keperluan pendaftarannya, dalam pelaksanaannya tidak terlepas dari kendala yang harus dihadapi. Kendala-kendala tersebut berupa kewajiban perpajakan, kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, serta biaya yang mahal untuk melakukan pendaftaran tanah. Kewajiban perpajakan sebagai pembebanan pajak atas tanah berupa BPHTB sehingga pendaftaran tanah berjalan lancar. Kurangnya pemahaman masyarakat terkait dengan sertifikat yang merupakan surat tanda bukti hak atas tanah atau lahan. Selanjutnya biaya, di mana pengembang dalam menangani biaya yang mahal tergantung dari banyaknya unit perumahan yang developer ingin sertipikatkan. Kebanyakan developer di Kecamatan Tanralili tidak begitu terkendala terkait biaya pembuatan Sertipikat, karena mereka membeli tanah dari warga setempat tidak begitu mahal.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hal.13
- Bachtiar Effendi.1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Djambatan, hal. 15
- Bungin, B. (2008). *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial*. Jakarta: Kencana.
- Boedi Harsono, 1988, *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan Hukum-hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan
- Darmawan,D. 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif*. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung
- Effendi, B. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (1988). *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan Hukum-hukum Tanah*. Jakarta.
- Heru Nugroho, 2001.*Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University. Surakarta: Press, hal.16
- Johamran Pransisto,2022, *Analisis Yuridis Pengolahan Data Fisik dan Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah Menurut PP No 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Maros*, hlm.142, <http://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/214/130> diakses pada tanggal 31 Juli 2023
- Kurniati, K. B. (2021). *Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Di Desa Bontomanai Kecamatan Mangarabombang Kabupaten Takalar*. *Jurnal Paradigma Administrasi Negara* 3.2, 144-151,
- Nugroho, H. (2001). *Menggugat Kekuasaan Negara*.
- Purnama, A. S., Zulkifli Makkawaru, and Andi Tira (2020). *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Retribusi Tanah Pertanian Di Kabupaten Pangkajene Kepulauan*. *CLAVIA: Journal of Law*, 18.1, 67-74.
- Riduwan, 2018. *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Alfabeta, Bandung.
- Sunggono, B. 2019, *Metode Penelitian Hukum*. Rajawali Pers, Depok
- Sutedi, A. S. (2008). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.