

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN  
HAK PAKAI ATAS TANAH  
(Studi Kasus Di Kabupaten Bima)**

**Moh. Ery Kusmiadi<sup>1</sup>  
Aldilla Yulia Wiellys Sutikno<sup>2</sup>  
Mariya Azis<sup>3</sup>**

Email : [kusmiadieryk04@gmail.com](mailto:kusmiadieryk04@gmail.com)<sup>1</sup>, [aldilla.wiellys@gmail.com](mailto:aldilla.wiellys@gmail.com)<sup>2</sup>,  
[Mariyaazis@gmail.com](mailto:Mariyaazis@gmail.com)<sup>3</sup>

**Abstrak**

Jurnal ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pendaftaran hak pakai atas tanah dan faktor-faktor yang menghambat proses pendaftaran hak pakai atas tanah di Kabupaten Bima

Hasil Penelitian: Prosedur pendaftaran hak pakai atas tanah di kabupaten Bima masih belum optimal dikarenakan sumber daya aparatur dan kesadaran hukum masyarakat serta tingkat ekonominya, dan adapun faktor yang menghambat proses pendaftaran hak pakai atas tanah adalah substansi hukum atau aturan-aturan terkait hak pakai, struktur hukum atau penegak hukum terhadap hak pakai, budaya hukum masyarakat dan aparatur pertanahan ataupun kesadaran hukum masyarakat.

Rekomendasi penelitian; Perlu peningkatan sumber daya manusia dari kantor pertanahan kabupaten Bima dalam proses pendaftaran hak pakai atas tanah, Memberikan penyuluhan hukum secara berkala kepada masyarakat tentang peraturan dan ketentuan mengenai pendaftaran hak pakai atas tanah di kabupaten Bima dan Peningkatan sarana dan prasarana baik secara kuantitatif maupun secara kualitatif.

**Kata Kunci:** *Prosedur pendaftaran, hak pakai atas tanah di Kabupaten Bima.*

**Abstract**

*This journal aims to identify and analyze land use rights registration procedures and the factors that hinder the registration process of land use rights in Kabupaten Bima*

*Results: The procedure for registration of land use rights in Kabupaten Bima is still not optimal due to the apparatus resource and legal awareness of the community and its economic level, and as for factors that obstruct the process of registration of land use rights is the substance of law or rules of use rights, law or law enforcement on the right to use, the culture of community law and the land apparatus or the legal awareness of the community.*

*Research recommendations; Need to improve human resources from the Bima district land office in the process of registration of land use rights, Provide periodical legal education to the public about the rules and regulations on registration of land use rights in Bima regency and the improvement of facilities and infrastructure either quantitatively or qualitatively.*

**Keywords:** *Registration procedure, land use right in Kabupaten Bima*

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia bahkan sampai meninggalpun manusia masih membutuhkan tanah. Kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan makin bertambah jumlah penduduk, sementara di sisi lain luas tanah tidak bertambah. Mengingat begitu pentingnya tanah karna dapat menghasilkan sumber kehidupan yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu di atur oleh pemerintah.

Dalam UUD NRI Tahun 1945 pasal 33 ayat 3 berbunyi : “bumi air dan kekayaan alam terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan digunakan oleh negara sebesar besarnya kemakmuran rakyat”. Dengan demikian pemanfaatan fungsi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah, ditujukan untuk mencapai sebesar besarnya kemakmuran untuk rakyat Indonesia , sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 3 undang undang no 5 tahun 1960 tentang ketentuan dasar pokok agraria (UUPA), melahirkan wewenang dari negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, untuk : Mengatur dan menyelenggaraan peruntukan, penggunaan dan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi air dan ruang angkasa, Menentukan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dengan perbuatan hukum mengenai bumi air dan ruang angkasa.

Tujuan dari hak menguasai negara atas dasar sumber agraria untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan kesejahteraan dan kemerdekaan masyarakat dan negara hukum pendaftaran hak di Indonesia yang merdeka, bersatu berdaulat adil dan makmur. Tanah yang dimaksud memberi hak dan kewenangan untuk mempergunakan tanah, termasuk air, kekayaan dalam ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar di perlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum berlaku. Selain hak-hak atas tanah juga ditentukan hak-hak atas air dan ruang angkasa, dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria pasal 16 ayat 1 hak-hak atas tanah adalah : Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, Hak-hak lain. Pendaftaran hak atas tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sebidang tanah, Pasal 19 undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh rakyat indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur oleh pemerintah.

Dalam peraturan pemerintah di atur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) diatas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran. Pendaftaran tanah dilakukan dikantor pertanahan kabupaten atau kota setempat. Meskipun sejak dimulainya UUPA sampai sekarang pendaftaran tanah di Indonesia belum seperti diharapkan, pendaftaran hak atas tanah merupakan upaya untuk perlindungan hukum terhadap masyarakat akan tetapi tidak semua tanah-tanah di indonesia terdaftar dengan baik, hal ini disebabkan karena masyarakat sendiri kurang memahami pentingnya legalitas surat-surat pertanahan, selain itu biaya dan proses yang berbelit-belit menyebabkan masyarakat malas untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Pemerintah selalu berupaya untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat terutama yang menyangkut masalah pertanahan diantaranya dengan pembuatan sertifikat massal melalui Program Nasional

(Prona), adjudikasi yang sekarang dikenal dengan LARASITA (layanan rakyat untuk sertifikat tanah) (Supriyadi, 2010:1)

Dengan pendaftaran hak tanah berarti pihak yang mendaftar akan mengetahui subyek atas tanah dan obyek hak atas tanah yaitu mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah itu, letak tanahnya, batas-batas tanahnya serta luas tanahnya. Hasil akhir dari pendaftaran tanah ini disebut sertifikat. Untuk mewujudkan harapan-harapan yang ingin dicapai sebagaimana telah ditetapkan pada kebijaksanaan catur tertib pertanahan maka praktik sehari-hari pendaftaran hak atas tanah pada kantor pertanahan sebagai institusi yang berwenang mengatur dan mengeluarkan sertifikat hak atas tanah, dalam menjalankan dan melaksanakan tugasnya tidak luput dari perhatian publik berkaitan dengan kualitas pelayanan yang mereka berikan kepada masyarakat.

Pendaftaran hak pakai atas tanah pada praktiknya dalam sehari-hari kita jarang kita temui khususnya di daerah pedesaan, mayoritas pendaftaran hak atas tanah adalah pendaftaran hak milik oleh masyarakat bahkan mayoritas masyarakat tidak mengetahui jenis sertifikat khususnya sertifikat hak pakai atas tanah, yang mereka ketahui hanyalah pendaftaran sertifikat hak milik. Dengan berdasarkan permasalahan yang ada, yang berkaitan dengan pendaftaran hak pakai atas tanah yang belum optimal di kabupaten Bima, maka penulis melakukan penelitian. Analisis Hukum Tentang Pendaftaran Hak Pakai Atas Tanah (studi kasus di kabupaten Bima).

Rumusan masalah Bertitik tolak dari uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang penting untuk diteliti dan dianalisis yakni sebagai berikut Bagaimana prosedur pendaftaran hak pakai atas tanah? Faktor-faktor apakah yang menghambat proses pendaftaran hak pakai atas tanah?

Pada dasarnya tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman yang benar tentang permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan, kemudian untuk menemukan jawaban-jawaban atas permasalahan-permasalahan tersebut. Dalam lingkup yang lebih khusus penelitian ini ditujukan untuk hal-hal sebagai berikut Untuk memahami dan menganalisis prosedur pendaftaran hak pakai atas tanah, Untuk memahami dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat proses pendaftaran hak pakai atas tanah di Kabupaten Bima.

## **Landasan Teori**

Adapun teori pokok yang menjadi landasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut Teori sistem hukum Lawrence M. Friedman dalam (satjipto rahardjo,2000:154) mengemukakan bahwa ada 3 unsur dalam suatu sistem hukum, unsur-unsur tersebut adalah sebagai berikut : Struktur hukum, yaitu pola yang memperlihatkan bagaimana hukum itu dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya, jadi struktur ini memperlihatkan bagaimana pengadilan, pembuatan hukum serta proses hukum itu berjalan dan dilaksanakan. Substansi hukum, yaitu peraturan-peraturan yang dipakai oleh para pelaku hukum pada melakukan perbuatan-perbuatan serta hubungan-hubungan hukum, Budaya hukum, yaitu tuntutan atau permintaan dari yang berkepentingan untuk menyelesaikan seluruh permasalahan mereka melalui institusi hukum, Menurut soerjono soekanto (1983 : 5) menyatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum adalah : Faktor hukumnya sendiri, Faktor penegak hukum yakni pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum, Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, Faktor masyarakat yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan, Faktor kebudayaan, Teori

tentang efektivitas hukum

Apabila kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka perlu ada suatu takaran untuk mengetahui sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Semakin besar anggota masyarakat mentaati aturan hukum maka kita dapat katakan bahwa aturan hukum tersebut terlaksana secara efektif, jadi dengan demikian bahwa efektif atau tidaknya suatu aturan hukum sangat terkait dengan tingkat ketaatan masyarakat terhadap hukum, dan ketaatan hukum itu sendiri sangat dipengaruhi oleh kepentingan masyarakat.

Menurut Soerjono Soekanto yang dikutip oleh Rusli Efendy, dkk (1991 : 75) mengatakan bahwa untuk mempelajari pengaruh hukum terhadap sikap tindak tanduk atau perilaku manusia, maka ada beberapa hal yang harus dipelajari terlebih dahulu, antara lain : Kondisi manusia yang mempergunakannya, Kondisi timbulnya reaksi terhadap hukum, Kondisi manusia menentang hukum, Kondisi manusia yang menyalahgunakan hukum, Kondisi manusia yang tidak mengacuhkan hukum.

Apabila kaedah hukum ditaati atau digunakan oleh masyarakat, maka dengan demikian dapat dikatakan bahwa kaedah hukum tersebut mempunyai pengaruh positif dalam pengertian bahwa hukum tersebut berlaku efektif. Sebaliknya apabila kaedah hukum tersebut tidak ditaati atau tidak digunakan oleh masyarakat berarti kaedah hukum tersebut mempunyai pengaruh negatif dalam pengertian hukum tersebut tidak efektif.

Menurut Othman (1998 : 61) mengatakan bahwa suatu hukum dapat dikatakan efektif apabila perilaku warga masyarakat telah sesuai dengan hukum yang berlaku atau yang telah diputuskan. Menurut Krabbe dan Paul Sholten (Achmad Ali, 1998 : 192) mengatakan bahwa hukum dapat berlaku secara efektif dalam masyarakat apabila ditunjang dengan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau yang diharapkan ada, walaupun kesadaran hukum telah dimiliki warga masyarakat belum merupakan jaminan mutlak bahwa hukum akan ditaatinya. Teori tentang tujuan hukum sebagaimana telah dikemukakan oleh para ahli hukum bahwa masalah tujuan hukum dapat dikaji melalui tiga sudut pandang, yaitu: Dilihat dari sudut pandang falsafah hukum, maka tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan Dilihat dari sudut pandang ilmu hukum normatif, maka tujuan hukum dititik beratkan pada segi kepastian hukum Dilihat dari sudut pandang sosiologi hukum, maka tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatan.

## **METODE PENELITIAN**

### *Lokasi penelitian*

Adapun lokasi penelitian yang menjadi objek penelitian adalah kantor Pertanahan Kabupaten Bima, Propinsi Nusa Tenggara Barat. Dipilihnya lokasi ini karena instansi tersebut sangat erat kaitannya dalam proses pemberian dan perolehan hak-hak atas tanah termasuk hak pakai.

### *Tipe Penelitian.*

Penelitian ini adalah gabungan dari dua tipe, yaitu penelitian empiris, karena disamping memerlukan bahan-bahan hukum berupa data yang diperoleh langsung dari responden yang ditetapkan sebagai sampel kepada responden juga dilakukan wawancara secara langsung, penggunaan tipe penelitian ini dimaksudkan agar data yang diperoleh dapat dianalisis secara optimal untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan

### *Jenis dan Sumber Data*

. Untuk mengumpulkan data yang akan dianalisis, maka penulis menggunakan

jenis dan sumber data sebagai berikut: Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari data subjek/objek penelitian. Data tersebut berupa jawaban dari hasil questioner dan wawancara dengan pegawai di lingkup kantor pertanahan kabupaten Bima serta Masyarakat/pihak-pihak pemegang hak pakai, Data sekunder atau data normative dan teoritis, yaitu keseluruhan data yang berhasil dihimpun melalui penelitian kepustakaan (LibraryResearch). Perolehan data yang dimaksud bersumber dari sari bahan pustaka atau data sekunder yang bersumber dari bahan hukum, berbagai data statistik, dokumen resmi, legal opinion dan hasil-hasil penelitian yang berbentuk laporan yang ada hubungannya dengan objek penelitian ini.

#### *Populasi dan Sampel*

Populasi adalah seluruh objek yang dapat memberikan informasi mengenai hal-hal yang diteliti berupa orang, badan hukum, kejadian, nilai-nilai dan lain-lain. Populasi dalam penelitian ini adalah kantor badan pertanahan Kabupaten Bima Nusa Tenggara Barat dan pemegang hak atas tanah hak pakai yang akan dan yang telah berakhir jangka waktunya tidak diperpanjang maupun diperbaharui di Kabupaten Bima.

Sampel adalah sebagian dari populasi atau kelompok kecil yang akan diamati sebagai wakil dari populasi sampel harus benar-benar representatif. Pengambilan sampel dilakukan dengan teknik non random sampling dengan bentuk purposive sampling atau secara sengaja. Untuk mendapatkan data yang akan diperlukan dalam penelitian ini, maka sampel yang akan diambil adalah: 6 orang pegawai kantor pertanahan kabupaten Bima Nusa Tenggara Barat 5 orang pegawai kantor kecamatan, 3 orang kepala desa dan lurah 15 orang masyarakat.

#### *Teknik Pengumpulan Data*

Untuk mendapatkan data yang akurat, maka digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut: Wawancara, dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan yang disusun oleh peneliti dengan responden. Adapun yang diwawancarai adalah: Para birokrat di kantor pertanahan kabupaten Bima yang terdiri dari subseksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah serta subseksi pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat, Subseksi penetapan hak tanah, subseksi pengaturan tanah pemerintah, subseksi pendaftaran hak dan subseksi peralihan, pembebanan hak kantor badan pertanahan nasional kabupaten Bima, Studi dokumen, dilakukan dengan pengumpulan dari peraturan-peraturan mengenai hak pakai dan dokumen-dokumen hak pakai (data non yuridis).

#### *Teknik Analisis Data*

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif normatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, untuk mendapatkan data yang sesuai dengan proses analisa data dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis adalah jawaban responden terhadap suatu pertanyaan yang akan diolah berdasarkan teknik presentasi, yaitu pilihan jawaban responden dipresentasikan menurut jumlah informan atau responden,

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### *Prosedur hak pakai*

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum dalam Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok dasar agraria, lebih dikenal

dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam proses pendaftaran hak pakai atas tanah sebagaimana di atur dalam peraturan pemerintah No 80 tahun 1996 perlu diketahui. Pengertian hak pakai atas tanah Dalam sebidang tanah, ada 2 hak yang melekat yaitu hak primer dan hak sekunder. Hak primer adalah hak milik (individu) atau hak menguasai negara. sedangkan hak sekunder adalah hak pakai, hak pakai adalah merupakan salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria pasal

### *Pendaftaran Tanah*

Pengertian pendaftaran tanah menurut pasal 1 peraturan pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat, sebagai surat tanda bukti hanya bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan-penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya (Budi Harsono, 2003:73).

Di Kabupaten Bima pendaftaran hak pakai atas tanah sangat minim dibuktikan hasil pencatatan pendaftaran hak pakai dari tahun 2012-2016 sebagaimana tabel dibawah ini

Tabel jumlah pendaftaran sertifikat hak pakai atas tanah 2012-2016

Tahun	Jumlah
2012	3
2013	9
2014	21
2015	30
2016	4
Jumlah Total	67

Sumber data : Data Primer yang di Olah 2017

Menurut kepala seksi pendaftaran tanah Aan darmawan, Sarjana Hukum, pendaftaran hak pakai atas tanah di kabupaten Bima sangat minim mengingat pendaftaran hak pakai atas tanah di beberapa tahun terakhir hanya di lakukan oleh instansi pemerintah.

### *Hak pakai*

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang atau kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang yang memberikannya atau perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang. Subyek hak pakai Yang dapat mempunyai hak pakai adalah Warga negara Indonesia Badan hukum yang didirikan menurut badan hukum indonesia dan berkedudukan indonesia.

Faktor yang mempengaruhi pendaftaran Tanah, substansi Hukum Banyaknya peraturan-peraturan tentang pertanahan membuat harmonisasi peraturan-peraturan tersebut menjadi salah satu faktor yang sangat mempengaruhi dalam proses pendaftaran hak pakai, dimana menurut maria S.W Sumardjono (2006:42), bahwa perwujudan keadilan sosial dibidang pertanahan dapat dilihat pada prinsip-prinsip dasar Undang-Undang Pokok Agraria yakni prinsip menguasai negara prinsip penghormatan terhadap hak atas masyarakat hukum adat, asas fungsi sosial semua hak atas tanah prinsip landreform prinsi penggunaan tanah dan upaya pelestarian dan prinsip nasionalitas

Struktur Hukum Karakteristik yang mencolok dalam pembicaraan dalam mengenai sosiologis penegakan hukum bahwa adalah bukan merupakan tindakan yang pasti yaitu menerapkan hukum terhadap suatu kejadian, yang dapat diibaratkan menarik garis lurus antara dua titik, dalam ilmu hukum cara seperti itu disebut sebagai model mesin otomatis dan pekerjaan menegakan hukum menjadi aktifitas subsum otomat. Dalam kenyataan adalah tidak seperti itu, melainkan yang terjadi bahwa pwnegakan hukum itu mengandung pilihan dan kemungkinan, oleh karena dihadapkan oleh kenyataan yang kompleks, dalam ilmu hukum normatif komplekstifitas tersebut diabaikan, sedangkan sosiologi hukum sebagai ilmu empirik sama sekali tidak dapat mengabaikannya, dikatakan oleh Galanter bahwa kebiasaan hukum yang dominan yaitu berfikir positifistik logalistik berangkat dari peraturan hukumnya.

Budaya hukum Kondisi sosial masyarakat juga mempengaruhi proses pendaftaran hak pakai atas tanah karena masyarakat sering menempatkan pendaftaran atas tanah menjadi sebuah kebutuhan yang tidak penting serta kebanyakan masyarakat melakukan pendaftaran tanah negara bukan ke hak pakai melainkan pendaftaran melainkan menjadi hak milik, harga tanah yang relatif murah dan beberapa tanah yang tidak produktif serta rendahnya atau tidak adanya sengketa tanah tersebut membuat masyarakat kurang berminat melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut. System kepercayaan dalam hidup masyarakat baik secara adat dalam lingkungan tertentu, kebanyakan masyarakat juga menginginkan hal yang instan memberikan pengurusan kepada calo sedangkan masyarakat menunggu pendaftaran tanah secara sistematis. Kesadaran Hukum Masyarakat

Kendatipun tidak ada deskriminasi dalam penggunaan fasilitas tersebut, tetapi dalam kenyataan dilapangan tidak semua orang didalam posisi yang sama untuk menikmati fasilitas atau hukum tersebut, kendatipun tidak ada deskriminasi dalam menggunakan fasilitas hukum tersebut, tapi dalam kenyataan dilapanga, tidak semua berada pada posisi yang sama untuk menikmati fasilitas yang disediakan oleh hukum, kekuasaan tersebut berupa pengetahuan, status hubungan sosial dan kemampuan ekonominya dengan kekuasaan itu mereka itu mampu mengendalikan dan memanfaatkan penegakan hukum.

Tabel: Jawaban Respon Terhadap Pengaruh Penegakan Hukum Terhadap Hak Pakai Atas Tanah di Kabupaten Bima.

o	Jawaban responden	Frekuensi	Persentase
	Sangat berpengaruh	30	60%
2.	Kurang berpengaruh	17	34%
3.	Tidak berpengaruh	3	6%
Jumlah		50	100%

Sumber data : Data primer yang diolah Tahun 2017

Berdasarkan data tabel diatas menunjukkan bahwa pengaruh penegakan hukum terhadap hak pakai atas tanah sangat berpengaruh, berdasarkan jawaban responden yang menjawab sangat berpengaruh sebanyak 30 dengan persentase 60% responden yang menjawab kurang berpengaruh sebanyak 17 dengan persentase 34% dan responden yang menjawab tidak berpengaruh 3 orang dengan persentase 6% dari hasil data ini menunjukkan bahwa penegakan hukum sangat berpengaruh terhadap pendaftaran hak pakai atas tanah

Pengetahuan hukum dan kesadaran hukum masyarakat salah satu faktor yang mempengaruhi pendaftaran hak pakai atas tanah karena masyarakat merupakan pemangku kepentingan sebagai penguasaan terhadap tanah secara defakto. Dalam konsep hukum yang normatif, yaitu yang membebani hukum dengan tugas-tugas untuk mewujudkan nilai-nilai maka kehadiran keharusan sosial melainkan karena ada tugas-tugas yang dijalankannya. Konsep ini menerima adanya nilai-nilai talent yang terdapat dalam hukum

Berkaitan dengan proyek dikantor pertanahan kota surakarta pekerjaan yang berhubungan dengan proyek adalah (proyek Nasional Agraria) dimana kita ditentukan target waktu dan biaya yang telah ditentukan jangka waktunya sampai sertifikat itu dapat diselesaikan.

Tabel: Jawaban Responden Tentang Pengaruh Pengetahuan Hukum Terhadap Hak pakai Atas Tanah di Kabupaten Bima.

No	Jawaban Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat berpengaruh	32	64%
2	Kurang berpengaruh	16	32%
3.	Tidak berpengaruh	2	4%
Jumlah		57	100%

Sumber data : Data Primer yang di olah Tahun 2017.

Berdasarkan data tabel diatas menunjukkan bahwa pengaruh pengetahuan hukum terhadap hak pakai atas tanah sangat berpengaruh, berdasarkan jawaban responden sangat berpengaruh sebanyak 39 dengan persentase 81% responden kurang berpengaruh sebanyak 16 dengan persentase 30% dan responden yang menjawab tidak berpengaruh sebanyak 2 dengan persentase 3% dari hasil data ini menunjukkan bahwa pengetahuan masyarakat berpengaruh terhadap pendaftaran hak pakai atas tanah.

Budaya hukum itu berupa nilai-nilai tradisi dan lain-lain kekuatan spiritual yang menentukan bagaimana hukum itu dan dijalankan dalam masyarakat. Suatu bangsa bisa menggunakan suatu sistem hukum tertentu, apakah dalam kenyataan ia akan digunakan

atau tidak digunakan adalah soal yang lain dan hal itu berkaitan dengan budaya hukumnya. (satjipto raharjo 2004 : 76-77). Selama ini warga selalu anti berhubungan dengan BPN (Kantor Pertanahan karena identik dengan lembaga yang belama-lama memberi pelayanan bukan hanya itu standar biaya yang dikeluarkan juga tidak jelas.

Tabel: Jawaban Responden Terhadap Pengaruh Budaya Hukum Terhadap Pendaftaran Hak Pakai Atas Tanah di Kabupaten Bima.

No.	Jawaban Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat berpengaruh	34	68%
2.	Kurang berpengaruh	11	22%
3.	Tidak Berpengaruh	5	10%
	Jumlah	50	100%

Sumber data : Data Primer Yang Diolah Tahun 2017

Berdasarkan data tabel diatas menunjukkan bahwa pengaruh penegakan hukum terhadap hak pakai atas tanah sangat berpengaruh berdasarkan jawaban responden yang menjawab sangat berpengaruh sebanyak 34 dengan persentase 68%, responden yang menjawab kurang berpengaruh sebanyak 11 sebanyak dengan persentase 22% dan responden yang menjawab tidak berpengaruh sebanyak 5 orang dengan persentase 10% dari hasil data ini menunjukkan bahwa budaya hukum sangat berpengaruh terhadap pendaftaran hak pakai atas tanah.

Kesadaran Hukum Masyarakat.

Pengetahuan hukum dan kesadaran hukum masyarakat salah satu faktor yang mempengaruhi pendaftaran hak pakai atas tanah karena masyarakat merupakan pemangku kepentingan sebagai penguasaan terhadap tanah secara defakto. Dalam konsep hukum yang normatif, yaitu yang membebani hukum dengan tugas-tugas untuk mewujudkan nilai-nilai maka kehadiran keharusan sosial melainkan karena ada tugas-tugas yang dijalankannya. Konsep ini menerima adanya nilai-nilai talent yang terdapat dalam hukum, oleh friedmen kultur hukum itu dirumuskan sebagai berikut :

*“sikap-sikap dan nilai-niali yang berhubungan dengan hukum, bersama-sama dengan sikap-sikap dan nilai-niali yang berhubungan dengan hukum, dan lembaga-lembaganyanya, baik secara positif maupun negatif”*

Fredmen memperkenalkan konsepsi kultur hukum sebagai bagian dari sistem hukum ini pada waktu ia harus memberi jawaban terhadap pertanyaan, mengapa terdapat perbedaan dalam jalanya kehidupan hukum diantara negara yang satu dengan yang lain suatu pendapat mencoba menjelaskan perbedaan ini dengan menyusun tentang teori hukum dan masyarakat mengatakan, bahwa perbedaan dua sistem hukum itu tidal lain merupakan pencerminan perbedaan ciri-ciri kehidupan yang menonjol keduanya masalah pertanahan merupakan masalah yang sangat mendasar dalam berkehidupan berbangsa dan bernegara. Kajian dibidang pertanahan yang berhubungan dengan manusia bersifat abadi. Seperti yang di amanatkan dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang tujuan utamanya adalah sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan tanah merupakan perekat negara kesatuan Republik Indonesia. Kajian Filosofis dan empiriknya merupakan sumber ekonomi bagi siapapun yang menguasainya.

Ada empat prinsip yang harus dipegang dalam masalah pertanahan ini Tanah sebagai sumber kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Penataan pertanahan harus berkontribusi untuk menciptakan tatanan kehidupan masyarakat dalam berbangsa dan bernegara secara lebih berkeadilan, karena konsentrasi dalam bentuk tanah menjadi kontribusi keadilan, Penataan politik pertanahan, kebijaksanaan pertanahan, program

pertanahan harus berkontribusi untuk mewujudkan kehidupan kebangsaan yang berkelanjutan yang disebut sistem bel Indonesia sosial, Penataan pertanahan harus berkontribusi menciptakan harmoni, kerukunan, kenyamanan sehingga konflik sengketa pertanahan harus di kurangi.

Tabel: Jawaban Responden Terhadap Pengaruh Kesadaran Masyarakat Hak Pakai Atas Tanah di Kabupaten Bima.

No.	Jawaban Responden	Frekuensi	Persentase
1	Sanagat Berpengaruh	44	88%
2.	Kurang Pengaruh	5	10%
3.	Tidak Berpengaruh	1	2%
	Jumlah	50	100%

Sumber data : Data Primer Yang di Olah Tahun 2017

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa pengaruh kesadaran masyarakat terhadap hak pakai atas tanah sangat berpengaruh sebanyak 44 dengan persentase 88% responden yang menjawab kurang berpengaruh sebanyak 5 dengan persentase 10% dan responden yang menjawab tidak berpengaruh sebanyak 2 orang dengan persentase 2% dari hasil data ini menunjukkan bahwa kesadaran masyarakat sangat berpengaruh terhadap pendaftaran hak pakai atas tanah.

Sarana dan Prasarana Keberadaan sarana dan prasarana yang memadai sangat mempengaruhi proses pendaftaran hak atas tanah, efektifitas dan kualitas pelayanan dan penerbitan sertifikat. Fasilitas dan sumber daya aparatur sangat berpengaruh, pada prinsipnya tujuan efektifitas adalah memperoleh dan memanfaatkan sumber daya yang ada dalam usaha organisasi untuk mencapai tujuan operasional. Seperti yang dikatakan Ricard M steers dalam bukunya efektifitas organisasi, sebagai berikut : "efektifitas dinilai menurut ukuran seberapa jauh sebuah organisasi berhasil mencapai tujuan yang layak dicapai. Pemusatan pada perhatian yang layak dicapai dan optimal, kelihatan lebih realitas untuk tujuan evaluasi, dari pada menggunakan tujuan akhir atau tujuan yang diinginkan sebagai dasar ukuran (Ricards M strees, 1985 : 5-7).

Berdasarkan penelitian kita atas efektifitas dalam organisasi dapat kesimpulan umum yang mempunyai konsep yang penting bagi praktek manajemen. Pertama, pengertian efektifitas sebaiknya di pandang sebagai proses yang bersinambung dan bukan sebagai keadaan akhir. Menggerakkan, mengarahkan, dan mempertahankan usaha pekerja yang berarahkan tujuan merupakan tugas yang tidak pernah selesai bagi kebanyakan manajer. Dengan terus merubah komposisi tujuan yang dikejar oleh banyak organisasi, para manajer mempunyai tanggung jawab yang kontinu untuk membina ulan struktur sumber daya yang tersedia, mengubah teknologi, modifikasi iklim, mengembangkan pekerja dan seterusnya, dalam usaha memanfaatkan bakat-bakat yang tersedia semaksimal mungkin demi mencapai tujuan itu. Jadi manajer muncul sebagai pilar utama efektifitas organisasi melalui tindakan-tindakan dan tingkah lakunya

Tabel jawab responden terhadap sarana dan prasana mendukung apakah sudah memadai dalam pendaftaran hak pakai atas tanah di kabupaten Bima

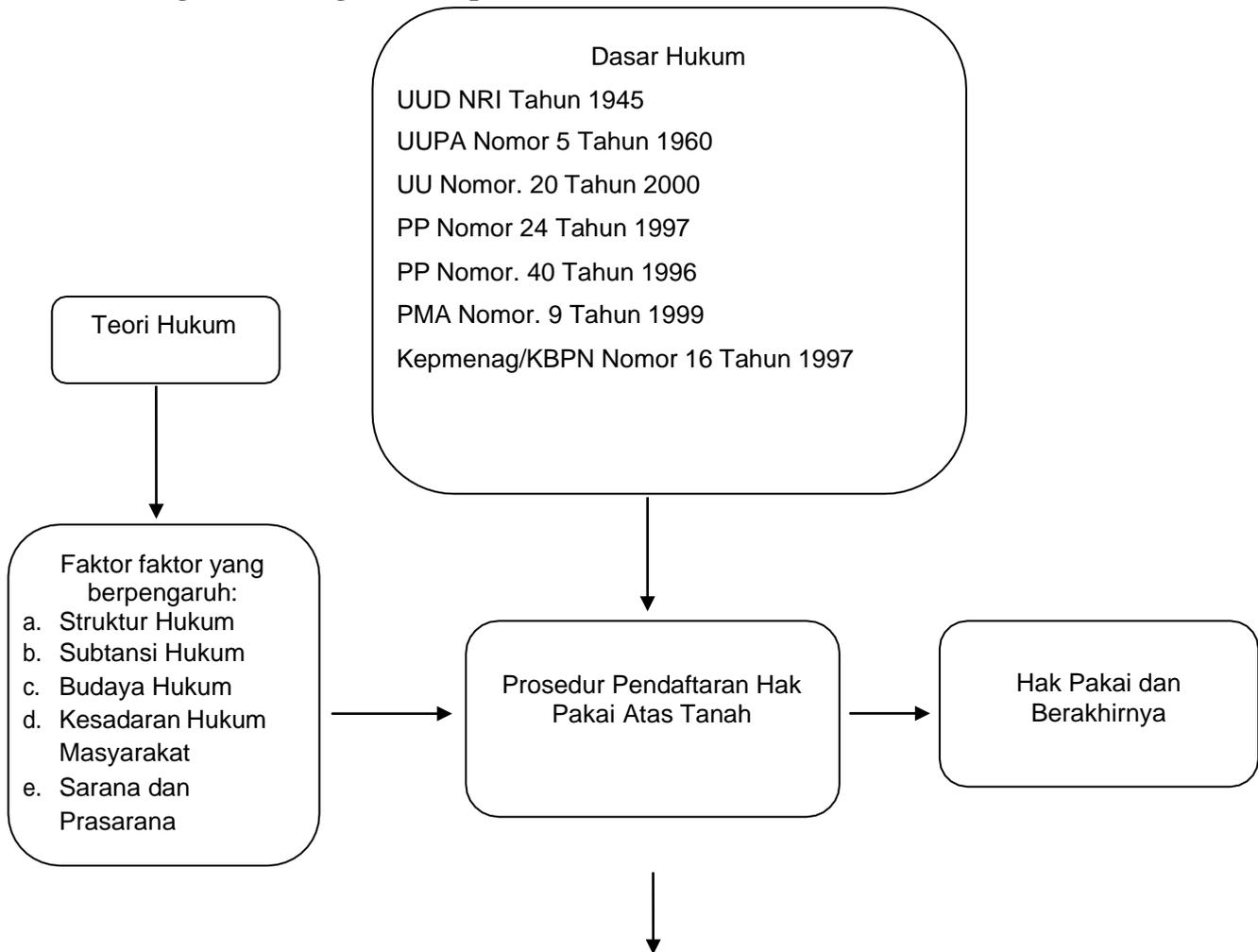
No	Jawaban responden	Frekuensi	presentase
1.	Sudah memadai	29	58%
2.	Kurang memadai	18	36%

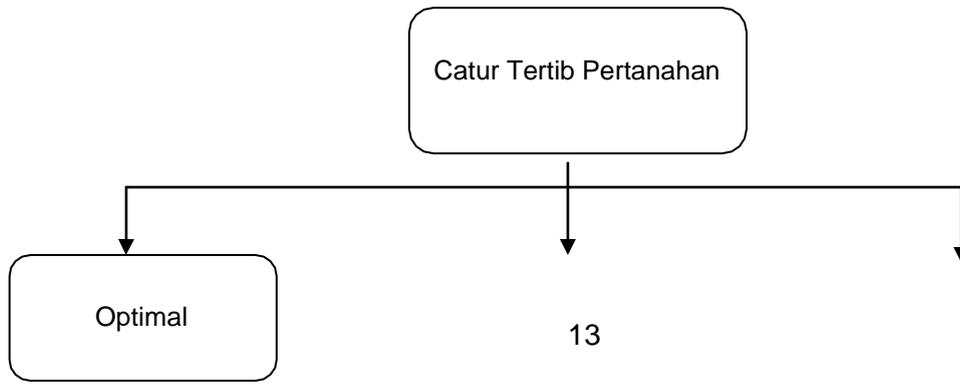
3.	Tidak memadai	3	6%
	Jumlah	50	100%

Sumber data primer yang di olah tahun 2017

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa sarana dan prasarana penduduk dalam pendaftaran hak pakai atas tanah sudah memadai, berdasar jawaban responden yang nmenjawab sudah memadai sebanyak 29 dengan presentase 58%,respondeng menjawab kurang memadai 18, dengan presentase 36%, dan respondeng yang menjawab tidak memadai sebanyak 3 orang dengan presentase 6%dari hasil data menunjukkan bahwa sarana dan prasarana sudah memadai terhadap pendaftaran hak pakai atas tanah

### Diagram Kerangka Konseptual





Kurang Optimal

Tidak Optimal

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan dalam penelitian tersebut maka penulis mencari kesimpulan di antaranya : Prosedur pendaftaran hak pakai atas tanah di kabupaten Bima masih belum optimal dikarenakan sumber daya aparatur dan kesadaran hukum masyarakat serta tingkat ekonominya. Faktor yang menghambat proses pendaftaran hak pakai atas tanah adalah substansi hukum atau aturan-aturan terkait hak pakai, struktur hukum atau penegak hukum terhadap hak pakai, budaya hukum masyarakat dan aparatur pertanahan ataupun kesadaran hukum masyarakat.

### **Saran**

Saran penulis ajukan adalah dalam mengoptimalkan pelaksanaan pendaftaran hak pakai atas tanah di kabupaten Bima yaitu : Perlu peningkatan sumber daya manusia dari kantor pertanahan kabupaten Bima dalam proses pendaftaran hak pakai atas tanah. Memberikan penyuluhan hukum secara berkala kepada masyarakat tentang peraturan dan ketentuan mengenai pendaftaran hak pakai atas tanah di kabupaten Bima, Peningkatan sarana dan prasarana baik secara kuantitatif maupun secara kualitatif.

## Daftar Pustaka

- Ali Achmad chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum I pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum II Sertifikat dan Permasalahannya*, prestasi pustaka, jakarta.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan I Pembembeian Hak Atas Tanah, Seri Hukum Pertanda II Sertifikat Permasalahan)*, cetakan pertama prestasi pustaka Jakarta 2002.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah)* cetakan pertama prestasi pustaka Jakarta 2003.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (suatu kajian filosofis dan sosiologis)* gunung agung, jakarta.
- Al-Alajib Adijana ,2002 *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktik*, rajagrafindo, jakarta.
- Andi Hamzah, 1986, *Kamus Hukum*, ghalia, jakarta.
- Andrian Sutedi, 2011, , jakarta. *Sertifikat Atas Tanah*, sinar grafiaka
- Badan Pertanahan Nasional, 2005 *Himpunan Peraturan Bidang Pendaftaran Tanah*, Direktorat Hukum Pertanahan Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003 *Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan undang undang pokok agraria*, djampatan jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2004 *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, djampatan jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2008 *Hukum Agraria Indonesia dan Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan jakarta..
- \_\_\_\_\_, 2002, *Hukum Agraria Indonesia dan Himpuna Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, djambatan jakarta.
- Dwiyatmi Sri Harini, 2006 *Pengantar Hukum Indonesia*, ghalia indonesia, bogor.
- Efendi Bachtiar *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses (penebar swdaya group) Cetakan jakarta 2012.
- Effendi Rajaguguk, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Hukum Praktisi Hukum*, cv. Rajawali, jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1991 *Praktek Permohonan Hak Atas Atas Tanah*, rajawali pers, jakarta'
- Haeman Hemit, 2004 *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Milik, Tanah Negara, dan Tanah Peamda (teori dan praktek pendafaran tanah di indonesia)*. CV..mandar maju, bandung.
- Hadi Kusuma Hilman, 2010, *Bahasa Hukum Indonesia*, alumni, bandung.
- Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, pt. Rajagrafindo persada, jakarta.
- Muchtar Wahid,. *Memahami Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Republik Jakarta* 2008.
- Nata Menggala, Hasran Basri dan Sarjita *Pembatalan dan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja, Pustaka Yogyakarta 2005.
- Rianto Adi, 2005, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum* granit jakarta.
- Ridwan 2013, *Metode dan Teknik Penyusunan Tesis*, alfabeta bandung.
- Setiawan 1992, *Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata* alumni, bandung
- Setiawan Widago, 2012 *Kamus Hukum Prestasi* pustaka jakarta
- Itin Zhumrokhatus dan darda syahrizal, 2014 *Undang-Undang Agraria dan aplikasinya dunia cerdas dan jakarta timur*.
- Harsono Budi 2005, *Hukum Agraria*, iblam jakarta.

- Sudargo Bautama dan Ny Ellida T. Soetiyarto, 1997 *Komentar atau Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang pokok agraria*, PT. Citra aditya Bakti, Bandung.
- Sudaryo Soimin, 2004 *status Hak Pembebasan Tanah*, sinar grafiaka, jakarta.
- Soerjono Soekanto dan sri mamudji 1999, *Penelitian Hukum Normatif* grafindo persada jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1986 *Pengantar Penelitian Hukum*, UI perss, jakarta.
- Sitorus Olan dan Zaki Sierra (2006) *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia Yogyakarta.
- Sukayadi (2007), *Pengelolaan Tanah Negara dan Tanah Aset Pemerintahan*. STPN Yogyakarta.
- Soerodjo, Irawanakepastian *Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, cetakan pertama arkola Surabaya 2003.
- Sumarjono Maria S.W *Kebijakan Pertanahan*, edisi ketiga Kompas Jakarta.
- Wanjtik Saleh, 1982 *Hak Anda Atas Tanah*, ghalia indonesia, jakarta.
- Jhon Salindeho, 1993 *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, sinar grafika, jakarta.
- Kansil C.S.T, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, sinar grafika, jakarta.
- Karta Sapoetra, G. Dkk, 1991, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka cipta, jakarta.
- Karatasapoetra, G.dkk 1991, *Masalah Pertanahan Indonesia*, PT. Rienaka cipta jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUHPerduta*, prenada media jakarta.
- Kartini Muljadi, 2009 *Hak-Hak Atas Tanah*, prenada media jakarta.
- Maria S.W Sumardjono, 2000, *Hukum Pertanahan dalam Berbagai Aspek*. Bina media medan.
- Mertokusumo Sudikno, 2001, *Penemuan Hukum*, liberti yogyakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, pustaka pelajar yogyakarta.
- Ohorella 1985, *Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Diktat hukum agraria hukum II, ujung pandang.
- \_\_\_\_\_, 2009 *Pendaftaran Tanah di Indonesia* cv, mandar maju, jakarta.
- Olan Siterus dan H.M. ZAKI Sierred, 2006 *Hukum Agraria di Indonesia Hukum Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia cetakan I, yogyakarta.
- Perlingungan 1990, *Konversi Hak Atas Tanah CV*. Mandar maju, bandung.
- Perlindungan, 1990, *Beberapa Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria*, C.V mandar maju bandung.
- Perlindungan 1993, *Komentar Undang-Undang Atas Pokok Agraria*, CV.Mandar maju bandung.
- Perlindungan, 2008 *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (undang-undang pokok agraria)*, C.V mandar maju.

#### **Peraturan Perundang-Undangan :**

- Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 No 104).
- Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayaan Guna Tanah Terlantar.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penataan guna Tanah.  
Keputusan Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak Atas Tanah asal konversi Hak-Hak barat.  
Keputusan republik indonesia nomor 34 tahun 2003 tentang pokok-pokok kebijakan nasional di bidang pertanahan.  
Intruksi presiden nomor 9 tahun 1973 tentang ketentuan pelaksanaan pencabutan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya.  
Peraturan pemerintah menteri dalam negeri nomor 3 tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah konversi hak-hak barat.