

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Tanah adalah permukaan bumi yang merupakan satu-satunya bagian dari bumi yang dapat dihuni oleh manusia sehingga tanah menjadi unsur penting dalam kehidupan manusia. Tanah digunakan oleh manusia sebagai dasar untuk membangun tempat tinggal, sebagai sumber bagi manusia untuk mendapatkan penghasilan dan segala aktivitas manusia lainnya yang dilakukan diatas tanah. Oleh karena tanah menjadi unsur penting yang diperlukan oleh manusia, maka Pemerintah Indonesia mengatur tentang peruntukan tanah yang ada di Indonesia dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai berikut :

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan tersebut, bahwa segala sesuatu mengenai sumber daya alam yang termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang berada di wilayah Indonesia dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi kemakmuran dan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

Realisasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka Pemerintah kemudian membentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dengan singkatan resmi UUPA.

Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah menjamin kepastian hukum kepada seluruh pemegang hak atas tanah melalui kegiatan pendaftaran tanah.

Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menentukan sebagai berikut :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) diatas maka tujuan utama diadakannya pedaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah dapat meliputi kepastian status hak yang didaftar,kepastian subjek hak dan kepastian objek hak.¹

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.²

Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian

¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.19.

² Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju,Bandung,hlm. 138.

disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam pembangunan nasional. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan ketentuan tersebut, pendaftaran tanah terdiri dari berbagai kegiatan berkaitan satu dengan lainnya yang dilaksanakan oleh Pemerintah dan dilakukan secara terus-menerus terhadap tanah yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam isi ketentuan tersebut adalah sertipikat.

Pengertian sertipikat diatur dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang terdiri dari hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang dibukukan dalam buku tanah yang didaftarkan. Sertipikat yang menjadi jaminan kepastian hukum diberikan kepada orang yang telah mendaftarkan tanahnya.

Pemerintah dalam rangka untuk mewujudkan percepatan pendaftaran tanah di Indonesia kemudian membentuk suatu kebijakan di bidang pertanahan yaitu dengan menetapkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria atau lebih dikenal dengan singkatan resmi PRONA yang kemudian disempurnakan dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Operasi Nasional Agraria (PRONA). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 kemudian disempurnakan dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA) karena dalam pelaksanaan PRONA masih terdapat kendala sehingga dilakukan penyesuaian.

Pengertian PRONA diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 sebagai berikut :

Program Nasional Agraria yang selanjutnya disebut Prona adalah rangkaian kegiatan pensertipikatan tanah secara masal, pada suatu wilayah administrasi desa/kelurahan atau sebutan lain atau bagian-bagiannya.

Berdasarkan ketentuan tersebut, PRONA merupakan kegiatan pensertipikatan atau yang kita kenal dengan pemberian surat tanda bukti hak atas tanah yang diperoleh melalui kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara bersama-sama oleh warga disuatu wilayah administrasi desa/kelurahan atau sebutan lain atau bagian-bagiannya.

Tujuan dan sasaran dari kegiatan PRONA diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015,yaitu :

- (1) PRONA bertujuan memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.
- (2) Sasaran PRONA adalah bidang tanah yang belum bersertipikat yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh perorangan atau badan hukum/lembaga sosial dan keagamaan.

Berdasarkan ketentuan pada ayat tersebut, tujuan dibentuknya PRONA oleh Pemerintah adalah memberikan pelayanan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali dengan melalui proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah yang dimaksudkan untuk membuat masyarakat segera mendaftarkan tanahnya. Hal tersebut dilakukan agar masyarakat yang memiliki tanah dilindungi haknya

dengan diterbitkannya sertipikat hak milik untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.

Sasaran PRONA yang diatur pada ayat (2) adalah tanah yang belum bersertipikat yang artinya belum pernah didaftarkan sama sekali oleh pemilik tanah baik itu perorangan atau badan hukum/lembaga sosial dan keagamaan.

Berdasarkan tujuan dan sasaran PRONA tersebut, maka salah satu hak atas tanah yang didaftarkan melalui PRONA adalah hak milik.

Pengertian hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, sebagai berikut:

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan tersebut, hak milik merupakan hak turun-temurun yang artinya dapat diwariskan, hak terkuat yang artinya kedudukan hak milik yang paling kuat karena merupakan induk dari hak atas tanah lainnya dan hak terpenuh yang artinya memberikan wewenang seluas-luasnya kepada pemiliknya terhadap penggunaan tanahnya dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Realisasi dari upaya Pemerintah untuk mempercepat pendaftaran tanah di Indonesia dengan menerapkan biaya pendaftaran tanah yang murah maka diatur mengenai sumber biaya PRONA.

Hal ini diatur dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015, sebagai berikut:

Ruang lingkup PRONA meliputi kegiatan legalisasi aset yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Berdasarkan ketentuan tersebut, ruang lingkup kegiatan PRONA adalah melegalisasi aset yang dibiayai oleh Negara menggunakan APBN atau APBD.

Biaya pendaftaran tanah melalui PRONA yang bersumber dari APBN atau APBD tidak dapat dirasakan secara merata oleh masyarakat di Indonesia karena sistem pendaftaran tanah yang diterapkan dalam PRONA adalah sistem pendaftaran sistematis.

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 yang mengatur mengenai PRONA yang dibiayai oleh APBN atau APBD maka diatur lebih lanjut dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015, sebagai berikut:

- (1) PRONA pembiayaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN).
- (2) Kegiatan PRONA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembiayaannya dibebankan kepada masing-masing Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Kantor Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- (3) Selain pembiayaan bersumber dari APBN, PRONA dapat dibiayai oleh Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota dengan pendanaan APBD.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pembiayaan PRONA yang utama adalah bersumber dari Negara dengan menggunakan APBN yang dibebankan kepada rupiah murni kepada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) yang

kantornya terdapat di Kabupaten/Kota dari wilayah diselenggarakannya PRONA.³

Biaya PRONA selain dibiayai oleh APBN juga dibiayai oleh APBD di wilayah tempat diselenggarakannya PRONA.

Sumber biaya PRONA adalah dari APBN atau APBD yang telah ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 belum diatur lebih lanjut dalam sebuah peraturan pelaksana, maka peraturan mengenai biaya PRONA masih menggunakan peraturan yang lama.

Terdapat dua peraturan yang mengatur biaya PRONA yaitu Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 tentang Besarnya Pungutan Biaya dalam Rangka Pemberian Sertipikat Hak Tanah yang Berasal dari Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Penegasan Hak Tanah Adat dan Konversi Bekas Hak Tanah Adat, yang Menjadi Obyek Proyek Operasi Nasional Agraria, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 226 Tahun 1982 tentang Besarnya Biaya Pungutan Biaya dalam Rangka Pemberian Sertipikat Hak Atas Tanah bagi Golongan Mampu yang Menjadi Obyek Proyek Operasi Nasional Agraria. Biaya PRONA yang diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 membebaskan para peserta PRONA dari biaya pemasukan kepada Negara, hal tersebut diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 sebagai berikut :

³<http://www.bpn.go.id/Program/Legalisisasi-Aset/Program-Program/Sertipikasi-PRONA>, diakses tanggal 18 September 2016, Pukul 19.34 WIB.

Pemberian hak-hak atas tanah negara kepada masyarakat, penegasan/pengakuan tanah-tanah adat dan tanah-tanah lainnya yang ditentukan sebagai lokasi Proyek Operasi Nasional Agraria dalam rangka pensertipikatan tanah secara massal, dibebaskan dari kewajiban membayar uang pemasukan kepada Negara seperti yang telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1975, dan kepada penerima hak hanya dikenakan kewajiban membayar biaya administrasi.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pembebasan kewajiban untuk membayar biaya pemasukan kepada Negara hanya diterapkan kepada masyarakat yang diberikan hak-hak atas tanah negara, penegasan/pengakuan tanah-tanah adat dan tanah lainnya yang sudah ditentukan sebagai lokasi untuk diselenggarakannya PRONA.

Ketentuan mengenai dibebaskannya para peserta PRONA dari biaya pemasukan kepada negara diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1975. Biaya yang dibebankan kepada peserta PRONA hanya biaya administrasi saja.

Kenyataan yang terjadi tidak sesuai dengan peraturan yang ada, sebagaimana yang diberitakan dalam berita Harapan Rakyat yang dipublikasikan lewat internet pada hari Senin, tanggal 7 Maret 2016 lalu yang meliput berita mengenai adanya biaya yang dipungut kepada masyarakat dalam pelaksanaan PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah.

Biaya PRONA yang dipungut dari masyarakat Desa Sedayu selaku peserta PRONA adalah sebesar Rp 1.700.000,-. Biaya tersebut sangatlah tidak sesuai

dengan peraturan yang ada mengenai biaya PRONA dan membuat para peserta PRONA mengeluh karena mahal biaya.⁴

Kejadian tersebut dapat membuat semakin lambatnya pendaftaran tanah di Indonesia karena semakin banyak masyarakat yang malas untuk mendaftarkan tanahnya karena mahal biaya pendaftaran tanah sekalipun melalui program dari Pemerintah. Hal ini kemudian akan berdampak pada tidak terwujudnya kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat Indonesia.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten?
2. Apakah pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten telah mewujudkan kepastian hukum?

C. Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

⁴Ani Sumadi, Di Desa Sedayu Biaya PRONA Ro 1.7 Juta Warga Mengeluh, <http://www.harapanrakyatonline.com/2016/03/di-desa-sedayu-biaya-prona-rp17-juta.html>, diakses tanggal 28 Agustus 2016, Pukul 20.05 WIB.

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten.
2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten telah mewujudkan kepastian hukum.

D. Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat :

1. Secara Teoritis

Bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya hukum pertanahan tentang pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran hak milik melalui PRONA dalam rangka mewujudkan kepastian hukum di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi :

- a. Pemerintah khususnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dalam melaksanakan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA untuk mewujudkan kepastian hukum.
- b. Masyarakat khususnya pemegang Hak Milik Atas Tanah, agar memahami tentang peraturan mengenai penetapan biaya pendaftaran hak milik melalui PRONA dan arti pentingnya sertipikat.

E. Keaslian penelitian

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum/Skripsi dengan judul **Pelaksanaan Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Prona Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten** ini merupakan hasil karya asli penulis bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain.

Hal ini dibuktikan dengan hasil penelitian dari :

1. Nama : Adhitya Fiantoro
- Nomor Mahasiswa : 100510485
- Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup
- Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN KULON PROGO**
- Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Kulon Progo?
- Tujuan Penelitian : Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Kulon Progo.

Kesimpulan : Pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui PRONA pada tahun 2013 di Kabupaten Kulon Progo telah sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomot 189 Tahun 1981. Responden telah memperoleh sertipikat Hak Milik secara bertahap mulai dari bulan Agustus sampai dengan akhir Desember 2013. PRONA tahun 2013 di Desa Kalirejo (Kecamatan Kokap) dan di Desa Kulur (Kecamatan Temon) Kabupaten Kulon Progo telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan karena Responden telah memperoleh sertipikat Hak Milik atas tanah berdasarkan UUPA.

2. Nama : V. Heny Darudjati
Nomor Mahasiswa : 4536/HK (900051051201120252)
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup
Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
Judul Skripsi : PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN DAERAH TINGKAT II MAGELANG
Rumusan Masalah : Mengapa setelah PRONA dilaksanakan di Kabupaten DATI II Magelang sejak tahun 1983 hingga sekarang masih banyak pemegang Hak Milik

atas tanah yang menanggukkan mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya?

Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui apa yang menyebabkan masih banyak pemegang Hak Milik atas tanah menanggukkan mendaftarkan hak atas tanahnya.

Hasil Penelitian : Pendaftaran Hak Milik atas tanah Pasca PRONA belum sepenuhnya terlaksana di Desa Bligo, Jamus, Gulon dan Sirahan karena masyarakat tidak mampu membiayai pendaftaran hak atas tanah, memburuhkan waktu yang lama, masih menunggu PRONA dan belum tahu kegunaan dan fungsi dari sertipikat hak atas tanah.

3. Nama : Khristina Indriastuti

Nomor Mahasiswa : 4723/H (910051051201120120)

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Universitas : Atma Jaya Yogyakarta

Judul Skripsi : PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH (BEKAS HAK TANAH ADAT) PASCA PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN DAERAH TINGKAT II KLATEN.

Rumusan Masalah : Mengapa masih ada para pemegang Hak Milik atas tanah (bekas hak tanah adat) yang belum

mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya pasca PRONA di Kabupaten Daerah Tingkat II Klaten.

Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui mengapa masih ada para pemegang Hak Milik atas tanah (bekas hak tanah adat) yang belum mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya Pasca PRONA di Kabupaten Daerah Tingkat II Klaten.

Hasil Penelitian : Sebagian masyarakat di Kabupaten Daerah Tingkat II Klaten sudah melaksanakan pendaftaran Hak Milik atas tanah (bekas hak tanah adat) yaitu sebanyak 70% namun masih ada yang belum melaksanakan pendaftaran Hak Milik atas tanahnya (bekas hak tanah adat) karena ahli waris yang berpencar-pencar tempat tinggalnya, belum memerlukan sertipikat, tidak mampu untuk membiayai keseluruhan biaya Pendaftaran Tanah dan memakan waktu yang lama.

F. Batasan Konsep

1. Pengertian Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 UUPA, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

3. Biaya pendaftaran tanah

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), definisi dari biaya pendaftaran adalah biaya yang dikeluarkan ketika mencatatkan nama (badan dan sebagainya) untuk tujuan tertentu.⁵

Berdasarkan definisi tersebut, biaya pendaftaran tanah adalah biaya yang dikeluarkan oleh seseorang saat mencatatkan namanya sebagai pemilik suatu hak atas tanah untuk mendapat tujuan tertentu yang dalam hal ini adalah kepastian hukum.

4. Pengertian Program Nasional Agraria (PRONA)

Berdasarkan Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015, PRONA adalah rangkaian kegiatan pensertipkatan tanah secara masal, pada suatu

⁵<http://kbbi.web.id/biaya>, diakses tanggal 9 Oktober 2016, Pukul 13.56 WIB

wilayah administrasi desa/kelurahan atau sebutan lain atau bagian-bagiannya.

5. Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai tujuan dari pendaftaran tanah adalah kepastian mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah yang didaftarkan. Data fisik meliputi keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, termasuk mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani yang didapatkan dengan melakukan pendaftaran tanah akan menjamin kepastian hukum mengenai status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian obyek hak.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian Hukum

Penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden sebagai data utama di dukung dengan data sekunder berupa bahan hukum.

2. Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung kepada responden dan nara sumber sebagai data utama dalam penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang berupa bahan-bahan hukum primer yang diperoleh dari peraturan dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku yang berkaitan langsung dengan masalah yang diteliti. Adapun bahan hukum yang dimaksud meliputi:

- 1) Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dalam hal ini:
 - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d) 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
 - e) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu
- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA)
- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA)
- j) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan Dan Biaya Administrasi Yang Bersangkutan Dengan Pemberian Hak-Hak Atas Tanah Negara
- k) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria
- l) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 tentang Besarnya Pungutan Biaya dalam Rangka Pemberian Sertipikat Hak Tanah yang Berasal dari Pemberian Hak Atas

Tanah Negara, Penegasan Hak Tanah Adat dan Konversi Bekas Hak Tanah Adat, yang Menjadi Obyek Proyek Operasi Nasional Agraria

m) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 226 Tahun 1982 tentang Besarnya Pungutan Biaya dalam Rangka Pemberian Sertipikat Hak Atas Tanah bagi Golongan Mampu yang Menjadi Obyek Proyek Operasi Nasional Agraria

2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum berupa pendapat hukum yang diperoleh dari narasumber, literatur dan internet (website) yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Kuesioner yaitu daftar pertanyaan tertulis yang diajukan kepada responden guna memperoleh informasi yang dibutuhkan berkaitan masalah yang diteliti.
- b. Wawancara yaitu suatu cara pengumpulan data dengan cara mengajukan pertanyaan kepada narasumber, berbentuk pedoman wawancara dengan tujuan memperoleh data yang diperlukan.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan Kabupaten Klaten. Secara administratif, Kabupaten Klaten terdiri atas 26 kecamatan yang dibagi lagi atas 391 desa dan 10 kelurahan. Berdasarkan teknik *purposive sampling*, maka

ditentukan Kecamatan Tulung sebagai lokasi penelitian, tepatnya di salah satu desa yaitu Desa Sedayu.

5. Populasi dan Sampel

- a. Populasi adalah keseluruhan yang menjadi obyek pengamatan peneliti.

Populasi dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik atas tanah yang melakukan pendaftaran hak milik melalui PRONA pada tahun 2016 di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten yang berjumlah 66 orang.

- b. Sampel adalah bagian dari populasi. Dalam penelitian ini sampel diambil sebesar 30% dari populasi yaitu 66 orang sehingga jumlah sampel adalah 22 orang.

3. Responden dan Narasumber

- a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik atas tanah yang melakukan pendaftaran hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten dengan jumlah 20 orang.

- b. Narasumber

Narasumber adalah subyek yang memberikan jawaban atas pertanyaan yang berupa pendapat hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Narasumber dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten

- 2) Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Klaten cq Kepala Perpustakaan
- 3) Ketua Koordinator Pelaksanaan PRONA Tahun 2016
- 4) Bagian Pemerintahan Kecamatan Tulung
- 5) Kepala Desa Sedayu

4. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data-data yang dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai keadaan yang diteliti. Metode berpikir yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif yaitu proses berpikir dari hal-hal yang khusus menuju kesimpulan yang bersifat umum.⁶

H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika Penulisan Hukum/Skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

⁶ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, hlm.29.

Bab ini menguraikan tinjauan tentang hak milik, pendaftaran tanah, Program Nasional Agraria (PRONA) dan hasil penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan saran.

