

JURNAL

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK MELALUI
PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DALAM MEWUJUDKAN
KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN BANTUL**



Diajukan oleh:

Britha Mahanani Dian Utami

N P M : 100510321

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan: Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

JURNAL

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK MELALUI
PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DALAM MEWUJUDKAN
KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN BANTUL



Disusun oleh:

Britha Mahanani Dian Utami

N P M : 100510321

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan: Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui

Dosen Pembimbing I

Tanggal : 26 Januari 2015


Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda tangan: 

Dosen Pembimbing II

Tanggal : 23 Januari 2015

Maria Hutapea, S.H., M.Hum.


Tanda tangan: 

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta




Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M.

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK MELALUI
PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DALAM MEWUJUDKAN
KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN BANTUL**

Britha Mahanani Dian Utami, V. Hari Supriyanto, Maria Hutapea

Progam Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

ABSTRACT

The legal research title is THE REGISTRATION OF OWNERSHIP RIGHTS THROUGH THE IMPLEMENTATION OF AGRARIAN NATIONAL OPERATION PROJECT (PRONA) BANTUL CREATE LEGAL CERTAINTY IN THE DISTRICT with the formulation of the problem are the implementation of the registration of land ownership through Agrarian National Operation Project (PRONA) in 2010 in Kabupaten Bantul has brought legal certainty. This legal research purpose is to find out if the implementation of the registration of land ownership through Agrarian National Operation Project (PRONA) in 2010 in Kabupaten Bantul has brought legal certainty.

Type of research is empirical legal research is a study that focuses on the behavior of the legal community. Sources of data in this study consisted of primary data as the main data and secondary data . The method of analysis used in this research was qualitative analysis.

The registration of land ownership through Agrarian National Operation Project (PRONA) in 2010 in Kabupaten Bantul there are appropriate and there are not in accordance with KMDN Number 189 Year 1981 jis. Governmental

Regulation Number 24 Year 1997 and PMNA/KBPN Number 3 Year 1997. The registration of land ownership through Agrarian National Operation Project (PRONA) in 2010 in Kabupaten Bantul has brought legal certainty because all of respondents (50 respondents) have received certificates of land ownerships.

Keyword: Land registration, Property rights, PRONA, Legal certainty

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki nilai yang teramat penting bagi perjalanan hidup manusia. Di Indonesia, pengaturan terkait dengan hak untuk menguasai tanah diserahkan kepada Negara. Hal ini termaktub di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menentukan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat dianggap tepat untuk diberi kewenangan menguasai dan mengatur urusan pertanahan akan tetapi penguasaan oleh negara bukanlah untuk memiliki. Selain itu penguasaan tanah oleh negara memiliki tujuan pasti yaitu untuk sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, dalam arti

kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.¹

Pengaturan lebih lanjut tentang kewenangan Negara tersebut diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Negara sebagai konsep yang berkaitan dengan kekuasaan memiliki sejumlah tujuan hakiki sebagai pengemban tujuan dari seluruh warga negaranya.² Hal ini dapat terlihat dalam kewenangan menguasai negara atas tanah yang dijabarkan di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menentukan bahwa:

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Kewenangan yang dimiliki oleh Negara tidak bersifat mutlak karena dalam pelaksanaannya ada pembatasan yang harus diperhatikan oleh Negara dalam mengatur bidang pertanahan. Pembatasan kekuasaan Negara atas tanah yang diamanatkan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diuraikan di dalam Pasal 2 ayat (2) bahwa Negara diberikan kewenangan untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

¹ Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Edisi 1, Cetakan I, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 10.

² Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Edisi 1, Cetakan I, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 58.

- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Pembatasan kewenangan Negara dalam mengatur sumber daya alam dimaksudkan agar penguasaan oleh Negara tersebut bertujuan untuk kepentingan rakyat yaitu dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, sebagaimana tujuan Negara Indonesia dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea 4. Di dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b UUPA ditentukan bahwa salah satu Hak Menguasai Negara adalah untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah. Salah satu tujuan bahwa Negara diberikan kewenangan untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Dalam rangka menjamin kepastian hukum inilah maka Pemerintah perlu untuk melakukan Pendaftaran Tanah. Ketentuan tentang Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kegiatan Pendaftaran Tanah diatur di dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa:

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Salah satu obyek Pendaftaran Tanah adalah Hak Milik. Hak Milik yang diatur di dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Selanjutnya di dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa:

Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) UUPA bahwa Hak Milik, peralihan, hapus dan pembebanan Hak Milik atas tanah harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana yang telah ditentukan di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA diatur lebih lanjut di dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi dua kegiatan yaitu Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis atau secara sporadis. Pendaftaran Tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.

Salah satu kegiatan Pendaftaran Tanah secara sistematis atau yang merupakan program dari Pemerintah adalah Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). PRONA diatur di dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. PRONA

merupakan kegiatan yang diselenggarakan oleh Pemerintah dalam rangka membantu masyarakat mensertipikatkan tanah mereka. PRONA berkaitan dengan pengurusan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali. Tujuan diadakan PRONA adalah untuk memberikan pelayanan pendaftaran pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan Pendaftaran Tanah diseluruh Indonesia dengan mengutamakan desa miskin/tertinggal, daerah pertanian subur atau berkembang, daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota, daerah pengembangan ekonomi rakyat.³ Kegiatan PRONA diharapkan dapat memudahkan masyarakat untuk memperoleh sertipikat Hak Milik atas tanah dengan diperolehnya sertipikat tersebut maka pemilik tanah atau pemilik sertipikat memperoleh jaminan kepastian hukum.

Di Kabupaten Bantul terdapat 566.451 jumlah bidang tanah. Bidang tanah yang sudah bersertipikat sampai dengan tahun 2009 adalah 398.577 bidang atau 70% dari jumlah bidang tanah dan masih kurang 167.874 bidang tanah yang belum disertipikatkan atau 30 % dari jumlah bidang tanah.⁴ Berdasarkan data tersebut berarti bahwa masih ada tanah di Kabupaten Bantul yang belum bersertipikat. Hal ini berarti pula bahwa 30% bidang tanah di Kabupaten Bantul belum memiliki kepastian hukum. Kabupaten Bantul merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

³ <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Legalisisasi-Aset/Program-Program/Sertipikasi-PRONA>, Badan Pertanahan Nasional, *Sertipikasi PRONA*, 4 Maret 2014

⁴ <http://lama-bappeda.bantulkab.go.id/documents/20140311152808-bab-4rpjmd-kabupaten-bantul-2011-2015.pdf>, *Wakil Bupati Bantul Drs. Sumarno, Prs. Serahkan 322 Sertifikat Tanah*, 10 Agustus 2014

yang cukup maju dan memiliki potensi di bidang pariwisata maka kepastian hukum atas tanah-tanah yang ada di Kabupaten Bantul menjadi salah satu hal yang diperhatikan oleh Pemerintah Daerah untuk mengembangkan Kabupaten Bantul. Oleh karena itu Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul melaksanakan percepatan Pendaftaran Tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) pada tahun 2010. Program PRONA ini diharapkan dapat membantu masyarakat Bantul dalam mensertipikatkan hak milik atas tanah masyarakat di Kabupaten Bantul.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yaitu apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria pada tahun 2010 di Kabupaten Bantul telah mewujudkan kepastian hukum?

PEMBAHASAN

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) UUPA bahwa Hak Milik, peralihan, hapus dan pembebanan Hak Milik atas tanah harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana yang telah ditentukan di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Ketentuan tentang Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan

pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadis. PRONA merupakan salah satu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara sistematis. PRONA diatur di dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria.

1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Bantul

Dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) ada proses dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat melakukan pendaftaran tersebut.

- a) Proses Pendaftaran Hak Milik melalui PRONA meliputi
 - 1) Penetapan lokasi
 - 2) Penyuluhan
 - 3) Pengumpulan data
 - 4) Pengukuran dan pemetaan
 - 5) Pengumuman
 - 6) Pengesahan data fisik dan data yuridis
 - 7) Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat

Proses pendaftaran tersebut sudah sesuai dengan Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA Tahun 2010 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b) Syarat Pendaftaran Hak Milik melalui PRONA sebagai berikut

1) Pemilik pertama (konversi murni)

- a) Salinan Letter C atas nama responden;
- b) Fotokopi Kartu Keluarga responden;
- c) Fotokopi KTP responden;
- d) SPPT PBB tahun terakhir.

2) Pewarisan

- a) Salinan Letter C atas nama pewaris;
- b) Fotokopi Surat Kematian pewaris;
- c) Fotokopi Kartu Keluarga pewaris;
- d) Fotokopi KTP istri/suami pewaris yang masih hidup;
- e) Surat Keterangan Waris;
- f) Surat Pernyataan Pembagian Waris yang dibuat Para Ahli Waris;
- g) Surat Keterangan Tidak Menerima Warisan;
- h) Fotokopi KTP para ahli waris;
- i) Fotokopi akta kelahiran responden;
- j) SPPT PBB tahun terakhir;
- k) Bukti SSB BPHTB/SSPD.

3) Jual beli

- a) Salinan Letter C atas nama penjual;
- b) Akta jual beli;
- c) Fotokopi Kartu Keluarga penjual;
- d) Fotokopi KTP suami/istri penjual;

- e) Fotokopi Kartu Keluarga responden;
- f) Fotokopi KTP responden dan suami/istri responden;
- g) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- h) Fotocopy SPPT PBB tahun terakhir.

Persyaratan pendaftaran tersebut sudah sesuai dengan Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA tahun 2010.

Tahapan pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui PRONA, yaitu :

1. Penetapan lokasi

Penetapan lokasi kegiatan PRONA tahun 2010 ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah yaitu di Desa Trirenggo dan Desa Tamantirto sesuai dengan Pasal 46 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 juncto Diktum Kedua Huruf (a) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria.

2. Penyuluhan

Penyuluhan kegiatan PRONA tahun 2010 disampaikan langsung secara lisan oleh Kakanwil BPN Provinsi DIY, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul (diwakili oleh Biro Hukum Pemda Kabupaten Bantul dan Bagian Tata Pemerintahan Pemda Kabupaten Bantul), Kejaksaan Negeri Bantul, petugas Kantor Pelayanan Pajak Kabupaten Bantul, Camat Kecamatan Bantul dan Kecamatan Kasihan serta Pemerintah Desa Trirenggo dan

Pemerintah Desa Tamantirto. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997

3. Pengumpulan data

Proses pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan persyaratan yang telah ditentukan di dalam Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA tahun 2010.

4. Pengukuran dan pemetaan

Pengukuran dilakukan dengan memasang tanda batas berupa tugu beton dengan tinggi 0,5 meter yang ditanam di tanah sesuai titik-titik batas bidang tanah sesuai Pasal 22 ayat (1) huruf (e) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Pemetaan dilakukan dihari yang sama setelah pengukuran.

5. Pengumuman

Pengumuman data fisik dan data yuridis selama 60 hari di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Kantor Desa Trirenggo serta Kantor Desa Tamantirto berdasarkan asas publisitas sebagaimana diatur di dalam Pasal 86 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

6. Pengesahan data fisik dan data yuridis

Pengesahan data fisik dan data yuridis dilakukan setelah 60 hari pengumuman oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Hal ini sesuai dengan Pasal 87 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

7. Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat

Penegasan konversi dan pengakuan hak, penetapan pemberian hak dibukukan dalam buku tanah berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sesuai dengan Pasal 67 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

KESIMPULAN

Seluruh responden (50 responden/100%) yang telah mendaftarkan Hak Milik atas tanah melalui PRONA pada tahun 2010 telah mendapatkan sertipikat Hak Milik atas tanah. Dari seluruh responden tidak ada responden yang belum menerima sertipikat Hak Milik atas tanah sehingga wujud kepastian hukum telah terlaksana. Dengan kata lain bahwa pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui PRONA pada tahun 2010 di Kabupaten Bantul telah mewujudkan kepastian hukum karena seluruh responden (100%) telah menerima sertipikat Hak Milik atas tanah. Pada pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui PRONA tahun 2010 di Kabupaten Bantul sebanyak 3.450 bidang tanah telah terdaftar dan diterbitkan sertipikat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Edisi 1, Cetakan I, Graha Ilmu, Yogyakarta.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Edisi 1, Cetakan I, Sinar Grafika, Jakarta.

Website:

<http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Legalisisi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-PRONA>, Badan Pertanahan Nasional, *Sertifikasi PRONA*, 4 Maret 2014

<http://lama-bappeda.bantulkab.go.id/documents/20140311152808-bab-4rpjmd-kabupaten-bantul-2011-2015.pdf>., *Wakil Bupati Bantul Drs. Sumarno, Prs. Serahkan 322 Sertifikat Tanah*, 10 Agustus 2014

