

JURNAL

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK
MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA
DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KABUPATEN KULON PROGO**



Diajukan oleh:

ADHITYA FIANTORO

NPM : 100510485

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2015

HALAMAN PENGESAHAN

NASKAH PUBLIKASI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK
MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA
DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KABUPATEN KULON PROGO**

Diajukan Oleh :

Adhitya Fiantoro

NPM

: 100510485

Program Studi

: Ilmu Hukum

Program Kekhususan

: Hukum Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui

Dosen Pembimbing I

Tanggal : 27 April 2015

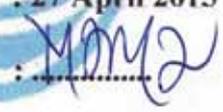
Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan : 

Dosen Pembimbing II

Tanggal : 27 April 2015

Maria Hutapea S.H., M.Hum.

Tanda Tangan : 

Mengesahkan

 Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



(Fx. Endro Susilo, S.H., L.L.M.)

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK
MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA
DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KABUPATEN KULON PROGO**

**Adhitya Fiantoro, Dr. V. Hari Supriyanto, S.H.,M.Hum. dan Maria Hutapea
S.H.,M.Hum.**

Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

ABSTRACT

This legal writing is about The Registration Of Landownership Right Through The Implementation Of Agrarian National Operational Project (PRONA- IND) in Kulonprogo Regency. PRONA is a project organized by the government for the land sector and for the registration of land, which has a lot of the land's certificate and settlement land disputes of a strategic nature. The purpose of this legal writing is to examine and analyze the implementation of the registration of the Project Properties through the National Agricultural Operations in Kulon Progo Regency and review and analyze whether the implementation of the Project Operations the registration of right of ownership through the National Agrarian Land Administration has put in KulonProgo regency. This research was directly addressed to the respondent using the questionnaire and to the source through interviews as the main data beside the secondary data such as legal materials. The implementation of this form is to submit questionnaires to the respondents and do the interview to the sources. The implementation of PRONA in 2013 in Kulon Progo Regency was based on the Technical Guidance Of PRONA in 2013 in accordance with the Minister Decision Home Affairs Number 189 of 1981 held by the Mass Of The Land Registration for the economically weak in order to carry out the mandate of the law is for the implementation of the Orderly Land Administration that became the foundation of orderly Land and PRONA in Kulon Progo Regency, Kokap sub district, Kalirejo village and Temon sub district. Kulur village has embodied of the Orderly Land Administration which based on the technical guidance PRONA activities in 2013.

Keywords : Landownership right, the registration of land, Agrarian National Operational Project (PRONA- IND)

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban sehingga dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ditentukan:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Oleh karena itu dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa :

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dari pengertian Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat disimpulkan unsur-unsur Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Adanya Serangkaian Kegiatan;
2. Dilakukan oleh Pemerintah;
3. Secara terus-menerus, berkesinambungan;
4. Secara Teratur;
5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun;
6. Pemberian surat tanda bukti hak;
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya¹.

¹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hlm. 73.

Tujuan Pendaftaran Tanah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah dijabarkan lebih lanjut di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa :

1. Pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satu-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan merupakan salah satu program Pemerintah di bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan. Terselenggaranya Pendaftaran Tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan Tertib Administrasi Pertanahan.

Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimuat di dalam Pasal 1 angka 9 tentang Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan Pasal 1 angka 12 tentang Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali
2. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan tersebut Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah secara sporadis.

PRONA dibentuk berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Dalam konsideran disebutkan bahwa dalam rangka pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan, pemerintah melaksanakan pensertipikatan tanah secara massal untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat. Selain itu juga ditujukan untuk menyelesaikan sengketa tanah yang bersifat strategis yang gunanya membuat tentram pemilik tanah dari tuntutan pihak ketiga².

PRONA juga membantu tercapainya Tertib Administrasi Pertanahan karena PRONA berfungsi untuk mempercepat pelaksanaan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 23 UUPA ditentukan bahwa :

- (1) *Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.*
- (2) *Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.*

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan³.

Kabupaten Kulon Progo adalah salah satu kabupaten di Provinsi DIY yang mayoritas masyarakatnya bekerja sebagai petani dan pemanjat pohon kelapa untuk diambil nira/getah pohon kelapa dan kemudian dijual kepada

² Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 129.

³ A. P. Parlindungan. 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung. hlm. 79.

penakar untuk diolah menjadi gula semut. Banyak anggota masyarakat yang mempunyai tanah tetapi belum didaftarkan karena keterbatasan biaya. Oleh karena itu pemerintah mengadakan kegiatan PRONA agar masyarakat dapat memiliki sertifikat. Kegiatan PRONA yang diteliti adalah Kegiatan PRONA yang dilakukan pada tahun 2013.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan di atas maka permasalahan yang diteliti adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Kulon Progo?
2. Apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan ?

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Kulon Progo

Pelaksanaan PRONA dilakukan pertama kali di Desa Kalirejo, Kecamatan Kokap dan Desa Kulur, Kecamatan Temon pada tahun 1991 dan ditargetkan setiap pelaksanaannya selesai dalam waktu 1 (satu) tahun anggaran. Jumlah target fisik untuk pelaksanaan PRONA setiap tahun berbeda-beda. Khusus pada tahun 2013 ditargetkan sebanyak 5650 (lima ribu enam ratus lima puluh) bidang tanah yang tersebar di 21 (dua puluh satu)

desa di Kabupaten Kulon Progo. Pada tahun 2013 Desa Kalirejo mendapatkan 350 bidang dan Desa Kulur 200 bidang.

Tahap-tahap proses pemberian Hak Milik atas tanah melalui PRONA pada tahun 2013 adalah sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 20 November 2012 Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo memberikan informasi kepada Pemerintah Desa Kalirejo dan Pemerintah Desa Kulur bahwa akan diadakan Pendaftaran Tanah secara massal melalui PRONA;
- b. Kepala Desa mengajukan Surat Permohonan untuk mengikuti PRONA;
- c. Kepala Desa, melalui pak dukuh di masing-masing pedukuhan mengumumkan kepada masyarakat bahwa akan diadakan PRONA;
- d. Pak Dukuh menyeleksi/menjaring peserta secara intern dengan mengumpulkan warga di balai pedukuhan dan menanyakan penghasilan mereka untuk mengetahui apakah mereka merupakan golongan ekonomi lemah atau bukan;
- e. Pada saat Surat Permohonan diterima, Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo melakukan peninjauan langsung ke Desa Kalirejo dan Kulur;
- f. Permohonan Pemerintah Desa Kalirejo dan Desa Kulur memenuhi standar untuk menerima PRONA yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo;
- g. Kepala Desa Kalirejo dan Kepala Desa Kulur membentuk Team Pensertipikatan PRONA sebagai berikut :

- 1) Kepala Desa Sebagai Penanggung jawab;
 - 2) Sekretariat Desa;
 - 3) Kepala Pemerintahan;
 - 4) Seluruh Kepala Padukuhan Desa Kalirejo dan Desa Kulur;
 - 5) Masyarakat.
- h. Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo menunjuk Satgas Yuridis dan Satgas Pengukuran untuk melakukan koordinasi dengan Team PRONA. Satgas Yuridis dan Satgas Pengukuran yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo bertugas menjadi kordinator Team PRONA dan melakukan pengukuran tanah;
- i. Team PRONA melakukan penyuluhan mengenai :
- 1) Persyaratan yang harus dilengkapi oleh peserta PRONA;
 - 2) Pemasangan tanda batas;
 - 3) Pengisian blangko;
 - 4) Insentif sebesar 350 ribu untuk Team PRONA dari Pemohon yang menjadi kesepakatan antara Team PRONA dan Pemohon untuk biaya materai 6000, bensin Team PRONA, fotokopi hal-hal yang diperlukan, uang makan Team dan pemasangan patok atau tanda batas.
- j. Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan melakukan penyuluhan yang selain dihadiri oleh peserta PRONA juga dihadiri oleh perwakilan dari kantor kecamatan dan kantor perpajakan.

Dalam penyuluhan tersebut disampaikan tujuan dilakukannya Pendaftaran Tanah dan pentingnya sertipikat;

- k. Pendaftaran pemohon yang dapat menjadi peserta PRONA. Pemohon yang dapat menjadi peserta PRONA adalah pemohon yang tergolong ekonomi lemah sampai menengah dan mampu memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo yaitu :

- 1) Hak Milik yang diperoleh melalui pewarisan (40 responden/ 72,8 %)

maka pemohon melengkapi:

- a) Fotokopi KK (kartu keluarga) pewaris;
- b) Surat kematian pewaris, apabila salah satu orang tuanya masih hidup maka disertai dengan KTP dan KK (kartu keluarga) orang tuanya yang masih hidup;
- c) Surat kematian kedua orang tuanya, apabila kedua orang tuanya sudah meninggal;
- d) Fotokopi KTP semua ahli waris;
- e) Fotokopi KK (kartu keluarga) semua ahli waris;
- f) Fotokopi Letter C;
- g) BPHTB apabila nilai tanah lebih dari 300 juta rupiah berdasarkan NJOP.

- l. Team PRONA membawa persyaratan pemohon ke Kantor Kecamatan untuk dicocokkan dan dikoreksi.. Ada empat responden (7,3 %) yang berkasnya kurang lengkap. Berkas yang sudah lengkap ditandatangani

oleh Camat dan selanjutnya diserahkan ke Kantor Pertanahan oleh Team PRONA. Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo kemudian memproses persyaratan tersebut, mengolah dan mengevaluasi data yang diterima dan memvalidasi atau mencocokkan data yang diperoleh dengan bukti gambar Letter C responden. Berkas yang lengkap disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kulon Progo untuk ditandatangani dan disahkan secara hukum pembukuhaan hak dan penerbitan sertifikatnya;

2) Konversi Letter C hak atas tanah (15 responden/ 27,3 %) maka responden mengisi blangko permohonan yang sudah disiapkan oleh Team PRONA dengan melampirkan :

- a) Fotokopi KTP;
- b) Fotokopi kartu Keluarga pemohon (KK);
- c) Fotokopi Letter C;
- d) SPPT tahun terakhir;

m. Responden menyerahkan persyaratan tersebut ke Kantor Desa untuk dicocokkan dan dikoreksi. Berkas yang lengkap ditandatangani oleh Kepala Desa dan kemudian diserahkan kembali ke Team PRONA untuk selanjutnya diserahkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

n. Satgas Pengukuran dan Team PRONA melakukan pengukuran, pemetaan tanah, dan Pendaftaran Tanah. Tanah-tanah yang diukur tersebut kemudian diberi tanda batas. Penetapan tanda batas tersebut dilakukan agar diketahui letak tanah, luas tanah, pemegang Hak Atas Tanah dan

batas-batas antara pemilik tanah dan tetangga disebelahnya yang dibuat dalam bentuk peta bidang;

- o. Kantor Pertanahan Kulon Progo mengolah data atau memvalidasi gambar Letter C, mencocokkan atau memvalidasi data. Semua berkas lengkap kemudian dilimpahkan ke Kepala Kantor Pertanahan Kulon Progo untuk ditandatangani dan dilakukan pembukuan hak dan penerbitan sertipikat. Sertipikat diserahkan kepada responden melalui Balai Desa Kalirejo dan Desa Kulur dan pengambilan sertipikat harus dilakukan sendiri tidak boleh diwakilkan apabila diwakilkan harus ada surat kuasa pemilik tanah.
- p. Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo mengumumkan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Satgas Pengukuran dan Team PRONA selama dua bulan di Kantor Desa. Pengumuman tersebut bertujuan untuk memberi kesempatan bagi orang yang keberatan dengan hasil pengukuran;
- q. Dalam waktu yang ditentukan yaitu selama dua bulan tidak ada yang keberatan terkait hasil ukur tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo membuat berita acara pengesahan/Pembukuan Hak dan menerbitkan sertipikat.

Pelaksanaan PRONA di Desa Kalirejo dan Desa Kulur sudah sesuai dengan tahap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali yang ditentukan dalam PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Petunjuk Teknis kegiatan PRONA Tahun 2013 Nomor 1079/17.1-

300/III/2013 Berdasarkan petunjuk teknis PRONA 2013 yang mendasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Beberapa perubahan dalam pelaksanaan PRONA tahun 2013 yaitu tentang luas maksimal tanah non pertanian yang semula 2000 m² berubah menjadi 5000 m² dan Menteri tidak membentuk Panitia Ajudikasi dalam Pelaksanaan PRONA. Di dalam Pasal 48 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis yang dilaksanakan dalam rangka program Pemerintah dan Satgas yang membantunya dibentuk oleh Menteri untuk setiap desa/kelurahan yang sudah ditetapkan sebagai lokasi Pendaftaran Tanah secara sistematis. Dalam prakteknya Menteri tidak membentuk Panitia Ajudikasi tetapi penunjukkan perwakilan Satgas yuridis untuk mengkoordinir Pelaksanaan PRONA dan membantu TEAM PRONA.

Pelaksanaan PRONA pada tahun 2013 berjalan sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 yang menargetkan penyetipikatan tanah secara massal untuk golongan ekonomi lemah agar mendapatkan kepastian hukum dan terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Pelaksanaan PRONA pada tahun 2013 juga telah sesuai dengan jangka waktu 1 (satu) tahun anggaran yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo. Para responden menerima sertipikat Hak

Milik mereka bertahap dari bulan Agustus (15 responden/27,3 %), September (10 responden/ 18,2 %), Oktober (10 responden/ 18,2 %), November (10 responden/ 18,2 %), dan Desember (10 responden/ 18,2 %).

Beberapa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan PRONA tahun 2013 sebagai berikut :

- a. Responden (4 orang/ 7,3 %) pada awalnya tidak melengkapi persyaratan-persyaratan;
- b. Domisili reponden di luar Kecamatan Kokap dan Kecamatan Temon.

PRONA tahun 2013 di Kabupaten Kulon Progo telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan karena :

- a. Responden telah memperoleh sertipikat Hak Milik;
- b. Responden telah mempunyai Hak Milik atas tanah berdasarkan UUPA;
- c. Luas Tanah responden bervariasi yaitu antara 100-4000 m² yang mempunyai persentase tertinggi adalah 1500-2000 m² atau 25,5 % (14 orang).
- d. Responden telah memiliki sertipikat yang merupakan salinan dari buku tanah surat ukur yang disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui PRONA pada tahun 2013 di Kabupaten Kulon Progo telah sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981. Responden telah memperoleh sertipikat Hak

Milik secara bertahap mulai dari bulan Agustus sampai dengan akhir Desember 2013. Kendala dalam pelaksanaan PRONA pada tahun 2013 adalah persyaratan-persyaratan yang tidak lengkap pada awalnya dan Responden yang bertempat tinggal di kecamatan lain sehingga proses menjadi terhambat untuk sementara.

Beberapa perubahan dalam pelaksanaan PRONA tahun 2013 :

1. Luas tanah non pertanian yang awalnya 2000 m² per bidang menjadi 5000 m² per bidang berdasarkan Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA 2013.
2. Menteri tidak membentuk Panitia Ajudikasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 48 sesuai PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini penunjukan Satgas Yuridis untuk membantu dan berkordinasi dengan Team PRONA melalui Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA 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, Responden telah mempunyai Hak Milik atas tanah berdasarkan UUPA, Luas tanah responden bervariasi yaitu antara 100-4000m² yang mempunyai persentase tertinggi adalah 1500-2000m² atau 25,5 % (14 orang), dan Responden telah memiliki sertipikat yang merupakan salinan dari buku tanah surat ukur yang disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

A.P Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

