

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
MELALUI PROYEK NASIONAL AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN
GUNUNGGKIDUL (STUDI ATAS PELAKSANAAN PP NO. 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

MUGI HARTANA

NIM. 11340043

PEMBIMBING:

- 1. UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum.**
- 2. ISWANTORO, S.H., M.H.**

ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2015

ABSTRAK

Berdasarkan seminar hukum Pertanahan pada 1978 dikemukakan bahwa untuk memperoleh sertifikat diperlukan waktu lama dan biaya yang relatif tinggi. Adanya sikap instansi yang bersikap pasif, serta mentalis oknum aparat tidak terpuji menjadi penyebab lambannya proses pensertifikatan hak atas tanah. Dengan kompleksnya masalah pendaftaran tanah tersebut, Pemerintah mengeluarkan kebijakan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa tanah yang bersifat strategis. Namun Proyek Nasional Agraria (PRONA) yang diselenggarakan Di Kabupaten Gunungkidul banyak menemui kendala yang pada akhirnya menyebabkan ketidaktepatan sasaran dalam penentuan peserta Prona. Banyak masyarakat kalangan menengah ke bawah yang memiliki tanah belum bersertifikat tidak menerima alokasi Prona. Padahal sasaran Prona adalah untuk masyarakat ekonomi menengah ke bawah. Berangkat dari latar belakang tersebut penyusun berusaha untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Prona di Kabupaten Gunungkidul serta kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di samping itu, pendekatan yuridis juga digunakan untuk menganalisis Petunjuk Teknis Pelaksanaan PRONA Tahun 2013. Pendekatan empiris digunakan untuk mengetahui sejauh mana masyarakat sadar akan hukum serta untuk mengetahui sejauh mana berbagai peraturan tentang pendaftaran tanah berjalan sesuai tujuannya.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah melalui PRONA di Kabupaten Gunungkidul pada tahun 2014 telah dijalankan berdasarkan 9 tahap yang sudah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI mulai dari tahap persiapan sampai tahap penerbitan sertifikat. Dalam setiap tahap pelaksanaan tersebut, petugas mengalami berbagai kendala. PRONA pada dasarnya ditujukan untuk kalangan ekonomi lemah. Namun, akibat dari berbagai kendala yang dihadapi oleh petugas dan demi terselenggaranya Kegiatan PRONA tepat waktu, menyebabkan penentuan peserta PRONA tidak tepat sasaran.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mugi Hartana
NIM : 11340043
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis terhadap Pendaftaran Hak atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Gunungkidul (Studi atas Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)” adalah benar hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 26 Rabiul awal 1436 H
16 Januari 2015 M

Yang Menyatakan,



METERAI
TEMPEL
Rp. 6000
85A47AGF473154971
DJP

Mugi Hartana
NIM. 11340043



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Mugi Hartana

NIM : 11340043

Judul : " Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) di Kabupaten Gunungkidul (Studi atas Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)"

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 20 Januari 2015

Pembimbing I

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
NIP. 19730825 199903 1 004



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Mugi Hartana

NIM : 11340043

Judul : " Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) di Kabupaten Gunungkidul (Studi atas Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)"

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 20 Januari 2015

Pembimbing II

Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001



PENGESAHAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Nomor: UIN.02/K.IH-SKR/PP.00.9/223/2015

Pengesahan Skripsi/Tugas Akhir dengan judul:

“Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) di Kabupaten Gunungkidul (Studi atas Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)”

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Mugi Hartana

NIM : 11340043

Telah dimunaqasyahkan pada: Jum'at, 23 Januari 2015

Nilai Munaqasyah : A

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga:

TIM MUNAQASYAH

Ketua

Udivo Basuki, S.H., M.Hum
NIP. 19730825 199903 1 004

Penguji I

M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum
NIP. 19780212 201101 1 002

Penguji II

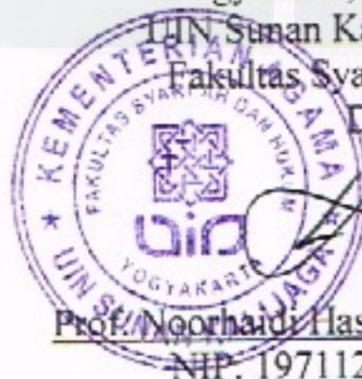
Faisal Luqman H., S.H., M.Hum
NIP. 19790719 200801 1 012

Yogyakarta, 03 Februari 2015

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Dekan



Prof. Noorhaid Hasan, M.A., M.Phil., Ph.D.
NIP. 19711207 199503 1 002

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Ayahku Wasino dan Ibuku Wati yang telah memeras keringat untuk menghidupiku hingga mampu mengantarkanku di bangku kuliah.
2. Adikku Herni Suparti dan orang terkasih Zindi Setiya Afandia Mahasari yang telah memberi motivasi dan semangat kepadaku dalam penyusunan karya ini.
3. Teman sekaligus saudaraku Mas Sukamtio yang selalu menolongku dalam setiap kesulitanku selama di Jogjakarta ini.
4. Bapak Udiyo Basuki S.H., M.Hum. selaku Pembimbing I, yang selalu memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku Pembimbing II, yang selalu memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini.
6. Bapak/Ibu dosen dan karyawan Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Sahabat-sahabat terbaikku selama menjalani masa kuliah di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Norman Wicaksono, Nur Huda Oktaditama, Purnandari Damayanti, Hani Lisdiyani, Hary Budianto, Ayu Kesuma Ningrum, Rahmantiyo Aryo Damar, Greziliya Bela, Fajar Muahamad Nasih, Biky Uthbek Mubarok yang selalu memberi keceriaan di kampus.
8. Teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2011 Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.

MOTTO

**Jatuh adalah cara Tuhan memberitahu kita bahwa kita telah salah
jalan.**



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ نَحْمَدُهُ وَنَسْتَعِينُهُ وَنَسْتَغْفِرُهُ وَنَعُوذُ بِاللَّهِ مِنْ شُرُورِ أَنْفُسِنَا وَ
مِنْ سَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا. مَنْ يَهْدِهِ اللَّهُ فَلَا مُضِلَّ لَهُ وَ مَنْ يُضِلَّهُ فَلَا هَادِيَ لَهُ.
أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَ أَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدَ الرَّسُولِ اللَّهُ. اللَّهُمَّ صَلِّ وَ سَلِّمْ
عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَ عَلَى آلِهِ وَ أَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ - أَمَا بَعْدُ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah penyusun panjatkan puji syukur ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis terhadap Pendaftaran Hak atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Gunungkidul (Studi atas Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”** dengan berbagai kendala yang Alhamdulillah bisa penyusun lewati.

Penyusunan skripsi tentang hukum khususnya dalam hal hukum pendaftaran tanah merupakan penerapan teori-teori dan segala bentuk regulasi peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang telah mahasiswa dapatkan selama di bangku kuliah untuk dikorelasikan dengan fakta lapangan berupa kesadaran hukum masyarakat terhadap pendaftaran tanah dan instansi pemerintah yang berwenang menjalankan peraturan tentang pendaftaran tanah tersebut. Dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penelitian ini dengan lancar dan selalu diberi kemudahan oleh-Nya.

2. Bapak Prof. Drs. Akh. Minhaji, M.A., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
4. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Bapak Ach.Tahir, S.H.I.,S.H.,LL.M.,M.Cl., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Iswantoro S.H., M.H. selaku Dosen pembimbing akademik.
6. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., dan Bapak Iswantoro S.H., M.H. selaku Dosen pembimbing skripsi yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan demi kelancaran penelitian ini.
7. Seluruh Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga yang telah memberikan banyak ilmu kepada penyusun.
8. Seluruh teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2011 yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang sedikit banyak telah memberi dukungan serta motivasi pada penyusun.

Dalam Penulisan laporan skripsi ini penyusun menyadari masih banyak kekurangan dan kelemahan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penyusun dan pembaca dengan sebaik-baiknya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 15 Januari 2015

Penyusun



Mugi Hartana

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN ABSTRAKSI	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	ix
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Telaah Pustaka	11
E. Kerangka Teoretik	14
1. Hak Bangsa Indonesia atas Tanah.....	14
2. Hak Menguasai dari Negara (HMN).....	16
3. Kepastian Hukum.....	18
F. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian dan metode Pendekatan.....	20
2. Lokasi Penelitian.....	21
3. Sifat Penelitian	21
4. Populasi atau teknik sampling.....	22
5. Sumber data dan Bahan Hukum.....	23
6. Teknik Pengumpulan Data.....	25

7. Teknik Analisis Data.....	26
G. Sistematika Pembahasan.....	29

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG

PENDAFTARAN TANAH.....	31
A. Pengaturan Pendaftaran Tanah	31
B. Asas-Asas Pendaftaran Tanah Dalam PP No. 24 Tahun 1997 ...	38
C. Objek Pendaftaran Tanah.....	54
1. Hak Milik	54
2. Hak Guna Usaha	56
3. Hak Guna Bangunan	56
4. Hak Pakai	58
5. Hak Sewa Untuk Bangunan	58
6. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara.....	59
D. Pengertian Sertifikat.....	60
1. Sertifikat Hak Atas Tanah Perspektif Teoritis	60
2. Sertifikat Hak Atas Tanah Perspektif Konseptual	61
3. Sertifikat Hak Atas Tanah Perspektif Hukum Tata Usaha Negara	62
4. Macam-Macam Seritifikat	64
E. Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	66
1. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	66
2. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	69
F. Pokok-Pokok Kebijakan Prona	72
1. Dasar Hukum.....	73
2. Perencanaan	77
3. Prosedur Pelaksanaan	77
4. Penetapan Lokasi.....	79
5. Peserta....	81
6. Luas Dan Jumlah Bidang Tanah.....	84

7. Kestinambungan IP4T-Kegiatan Prona	85
8. Biaya.....	86
9. Jadwal Pelaksanaan Kegiatan.....	88
10. Pembinaan, Pengolahan Data Dan Pelaporan.....	90
BAB III : PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN GUNUNGGKIDUL.....	92
A. Kondisi Wilayah Kabupaten Gunungkidul.....	92
B. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul	96
C. Jenis, Persyaratan Dan Waktu Penyelesaian Pelayanan Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	113
D. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional (Prona) Di Kabupaten Gunungkidul	128
1. Pelaksanaan Kegiatan.....	128
2. Penetapan Lokasi.	129
3. Penyuluhan.....	131
4. Pengumpulan Data (Alas Hak/Alat Bukti).....	134
5. Pengukuran Dan Pemetaan	137
6. Pemeriksaan Tanah	147
7. Pengumuman.....	150
8. Penerbitan Sk Hak/Pengesahan Data Fisik Dan Data Yuridis....	151
9. Pembukuan Hak Dan Penerbitan Sertifikat.....	156
10. Penyerahan Sertifikat	157
BAB IV : ANALISIS TERHADAP PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DI KABUPATEN GUNUNGGKIDUL.	158
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona)	158
B. Hambatan Dalam Setiap Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran	

Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) Di Kabupaten Gunungkidul.....	184
BAB V : PENUTUP	205
A. Kesimpulan	205
B. Saran	207



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan Sumber daya Alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, seperti bercocok tanam, tempat tinggal, maupun untuk melakukan usaha. Begitu bernilainya tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun.

Para *founding fathers* dalam merancang konstitusi memberi perhatian khusus terhadap tanah. Di dalam konstitusi (UUD 1945) pengaturan terhadap tanah menggunakan istilah *Agraria* yang mempunyai cakupan lebih luas yaitu bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Tak cukup pada itu saja, para *founding fathers* juga berusaha untuk mendesain payung hukum nasional yang khusus mengatur tentang pertanahan. Akhirnya pada 24 September 1960 lahirlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang sering dikenal dengan UUPA.

UUPA membawa prinsip-prinsip tiada penggolongan penduduk seperti halnya politik hukum kolonial, memuat dasar-dasar pemerataan distribusi kepemilikan tanah (*Land reform*), fungsi sosial hak atas tanah, serta memberikan tempat kepada hukum adat sebagaimana perintah dari

Pasal 18B ayat (2) UUD 1945: “*Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang*”.¹

Di samping itu, UUPA juga menghapus asas *domein* dengan memunculkan “hak menguasai Negara” sebagaimana perintah dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945: “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”.²

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:³

- 1) Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- 2) Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas

¹ Indra Nolind, *UUD RI 1945 & Amandemen*, (Bandung: Pustaka Tanah Air, 2011), hlm. 26.

² *Ibid.*, hlm. 41.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-undang pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev., Cet.ke-8, (Jakarta:Djambatan,1999), hlm. 69.

tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi: "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*"

Dari ketentuan tersebut dipahami bahwa Pendaftaran Tanah ditujukan kepada Pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah.⁴ Beranjak dari ketentuan tersebut maka terbitlah Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut merupakan produk hukum Pemerintah untuk dapat melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA. Dengan adanya Peraturan tersebut, diharapkan pendaftaran tanah segera dapat dilaksanakan demi terciptanya kepastian hukum dan mengurangi sengketa tanah antar pemilik hak atas tanah.

Namun, seiring dengan perkembangan zaman dan muatan-muatan hukum yang terkandung di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun

⁴ R Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*, (Surabaya: Usana Offest Printing), hlm. 53.

1961 tidak lagi sesuai dengan kebutuhan hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah maka terbitlah Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang juga menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tidak berlaku lagi.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah tersebut menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.⁵

Di samping itu, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan pengertian tentang Pendaftaran Tanah yang termuat dalam Pasal 1 angka 1, yaitu: *Serangkaian 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.*

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 5.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) PP No.10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: *Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.*⁶

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah (*Rechts Cadaster*) adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁷

Kebijakan agraria merupakan bagian dari otonomi daerah yaitu pendelegasian wewenang Pemerintah Pusat terhadap Pemerintah Daerah dalam hal pertanahan. Otonomi Daerah sebagai respon terhadap tuntutan perubahan atas pola kebijakan Negara yang sentralistis dan Pemerintahan

⁶ Mhd. Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis. "*Hukum Pendaftaran Tanah*", (Bandung:Mandar Maju, 2008), hlm.138.

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 2.

yang otoriter diharapkan akan memberdayakan daerah secara lebih optimal.⁸

Dalam Pasal 13 dan 14 Ayat (1) Huruf (K) Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah menegaskan bahwa pelayanan bidang pertanahan merupakan urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota. Permasalahan yang timbul adalah mengenai bentuk lembaga, pembagian tugas, tata cara kerja serta pelayanan lain dalam bidang pertanahannya agar UUPA dapat dilaksanakan secara utuh dan sejalan dengan UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.⁹ Kondisi ini kemudian dimanfaatkan oleh oknum untuk menguntungkan diri sendiri sehingga terjadilah peningkatan persengketaan.

Menurut Elza Syarief, secara umum faktor penyebab sengketa tanah antara lain sebagai berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksesuaian Peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;

⁸ Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Konpress, 2013), hlm. 13.

⁹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta:Kepustakaan Populer Gramedia:2012), hlm. 8.

5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
7. Transaksi tanah yang keliru;
8. Ulah pemohon hak atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Berdasarkan seminar hukum Pertanahan pada 1978 dikemukakan bahwa untuk memperoleh sertifikat diperlukan waktu lama, dan biaya yang relatif tinggi dan belum adanya sinkronasi antar instansi Pemerintah yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah, serta adanya Peraturan daerah yang menyimpang dari Peraturan yang lebih tinggi.¹⁰ Di samping faktor tersebut, adanya sikap instansi yang bersikap pasif, menunggu pemegang hak atas tanah yang berkeinginan mendaftarkan hak atas tanahnya serta mentalis oknum aparat yang tidak terpuji menjadi penyebab lambannya proses pensertifikatan hak atas tanah.¹¹

Dengan kompleksnya masalah pendaftaran tanah tersebut, Pemerintah mengeluarkan kebijakan Proyek Operasi Nasional Agraria

¹⁰ Hasil Seminar Hukum pertanahan (Hukum dan Keadilan, majalah Hukum Peradin, No. 1 Tahun Ke-IV, Mei-Juni 1978) dalam Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Liberty, 1987), hlm. 6.

¹¹ Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*. hlm, 6 dan 14, dalam Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Ed.1. Cet.2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 66.

(PRONA) berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa tanah yang bersifat strategis.

Dari ketentuan di atas dapat diketahui bahwa upaya Pemerintah untuk melaksanakan tertib pertanahan bisa dikatakan maksimal, bisa kita lihat dari berbagai produk hukum yang dikeluarkan, adanya Proyek Operasi Nasional Agraria, institusi yang khusus menangani bidang pertanahan (Badan Pertanahan Nasional), serta lembaga hukum yang berkompoten untuk menyelesaikan sengketa pertanahan.

Namun demikian, di berbagai daerah khususnya di daerah yang sedang berkembang kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya masih sangat kurang. Sebagian Masyarakat tidak mengetahui bagaimana pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Ada juga masyarakat yang mengetahui pentingnya pendaftaran tanah akan tetapi selain alasan biaya, mereka juga tidak mengerti bagaimana prosedur pendaftaran tanah terhadap tanah yang dikuasainya itu.

Pusat Data kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul hingga akhir Tahun 2013 menyebutkan dari jumlah tanah sebanyak 52.654 bidang Di Kabupaten Gunungkidul, baru 28.854 atau 50,44 % bidang tanah yang bersertifikat.¹² Artinya kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran tanah masih sangat kurang. Tak jarang pula banyak ditemukan berbagai kasus

¹² <http://krjogja.com/m/read/202912/gunungkidul-dapat-prona-6000-bidang.kr> diakses pada jum'at 7 Maret 2014

sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak memiliki hak atas tanah yang menjadi sengketa tersebut.¹³

Pada Tahun 2014, Kabupaten Gunungkidul mendapatkan alokasi Program Operasi Nasional Agraria (PRONA) sebanyak 6.000 bidang dan 300 bidang lintas electoral meliputi pertanian, nelayan dan lainnya yang akan dialokasikan kepada 37 desa di 17 kecamatan yang jumlahnya antara 50-250 bidang untuk setiap desanya.¹⁴

Namun Proyek Nasional Agraria (PRONA) yang diselenggarakan Di Kabupaten Gunungkidul banyak menemui kendala yang pada akhirnya menyebabkan ketidaktepatan sasaran dalam penentuan peserta Prona. Banyak masyarakat kalangan menengah ke bawah yang memiliki tanah belum bersertifikat tidak menerima alokasi Prona.

Pemberian legalisasi asset tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria ini diharapkan masyarakat memiliki kesadaran untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya atau dimilikinya agar memiliki kekuatan hukum yang sah sehingga mengurangi terjadinya sengketa tanah.

¹³Dalam Pra penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.

¹⁴ *Ibid.*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang di atas, maka penyusun mengambil 2 pokok masalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Di Kabupaten Gunungkidul?
2. Apa kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek operasi Nasional Agraria Di Kabupaten Gunungkidul?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan
 - a. Untuk Mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Di Kabupaten Gunungkidul
 - b. Untuk mengetahui Faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek operasi Nasional Agraria Di Kabupaten Gunungkidul.
2. Manfaat
 - a. Manfaat Teoritis
 - 1) Untuk menambah pemahaman terhadap penyusun khususnya dalam bidang Pertanahan.
 - 2) Untuk menambah pengembangan Ilmu Pengetahuan bidang hukum Agraria khususnya dalam hal kesadaran hukum masyarakat dalam pendaftaran hak atas tanah.
 - b. Manfaat Praktis

- 1) Untuk memberikan tambahan pengetahuan kepada masyarakat dalam bidang pertanahan.
- 2) Dengan diadakannya penelitian ini maka diharapkan dapat membuka pengetahuan masyarakat akan pentingnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

D. Telaah Pustaka

Berdasarkan penelusuran berbagai kepustakaan, penyusun belum menjumpai tulisan yang membahas secara mendalam terkait Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Gunungkidul serta belum ditemukan kajian mendalam baik secara yuridis maupun sosiologis permasalahan pendaftaran tanah. Namun demikian, penyusun akan memaparkan berbagai hasil penelitian para sarjana khususnya dalam Bidang Pertanahan. Hasil penelitian para sarjana menjelaskan mengenai kendala dan permasalahan serta kesadaran masyarakat dalam Pendaftaran Hak atas Tanah yang dikuasainya.

Dalam Tesis Jawakil Butar Butar yang berjudul “Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan)” ditemukan berbagai Kendala yakni: adanya anggapan suatu masyarakat bahwa pendaftaran hak atas tanah akan dapat mempersulit mereka, biayanya mahal, prosedurnya berbelit-belit, dan takut jika tanahnya diukur dan dipetakan oleh petugas kantor pertanahan karena nantinya tanah tersebut nantinya akan diambil oleh Pemerintah untuk kepentingan umum. Disamping itu, dijelaskan pula

mengenai kendala yang terjadi pada kantor pertanahan adalah kurangnya peralatan teknis dan kinerja petugas pertanahan yang dinilai kurang berkompeten.¹⁵

Dalam penelitian Aries Muazijanah yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat Di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purworejo” ditemukan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT yang berfungsi sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Sedangkan dalam hal hibah wasiat, perbuatan hukum memberikan hak atas tanah oleh pemberi wasiat kepada seseorang yang di tunjuk untuk menerimanya dilakukan ketika hidupnya pewaris, namun pemberian itu baru dapat dilaksanakan setelah pewaris meninggal dunia.¹⁶

Selanjutnya Apriliyani mengemukakan dalam Tesisnya yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Hak atas Tanah Adat: Studi mengenai konversi hak atas tanah grant sultan di kota Medan” bahwa ternyata Grant Sultan yang dapat dikonversi menjadi hak milik adalah Grant Sultan yang mempunyai bukti hak yang sah, dengan kata lain secara fisik tanah tersebut masih dikuasai oleh pemilik langsung. Yang menjadi

¹⁵ Jawakil Butar Butar, “Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan)”, Tesis, Universitas Sumatra Utara, Program Magister Ilmu Hukum (2009).

¹⁶ Aries Muazijanah, “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purworejo”, Tesis, Universitas Diponegoro, Program Studi Magister Kenotariatan, (2007).

kendala adalah masih banyak pemilik grant sultan yang masih enggan melaksanakan konversi tanah grant sultannya. Selain itu tidak adanya batas waktu untuk melaksanakan konversi, sehingga akan menghambat kelancaran pelaksanaan konversi Di Kota Medan.¹⁷

Penelitian yang dilakukan oleh Puji Wulandari Kuncorwati dkk yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Hukum UU No.5 Tahun 1960 jo. PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah di Kabupaten Sleman Untuk memperoleh kepastian Hukum” menjelaskan bahwa Di kabupaten Sleman, kesadaran masyarakat dalam pendaftaran tanah masih sangat rendah sehingga lahirnya sertifikat yang pada akhirnya dipermasalahkan banyak disebabkan oleh adanya kekeliruan data fisik dan data kepemilikan tanah. Selain itu masih banyak ditemukan bukti kepemilikan tanah hanya dengan Patok atau pagar bumi. Dalam hal hak atas tanah kebanyakan bukti kepemilikannya dengan pipil, girik, ketitir, dan letter c sehingga kekuaran pembuktian di pengadilan masih sangat rendah bila dibandingkan dengan sertifikat hak milik yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.¹⁸

¹⁷ Apriliyani, “Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Hak atas Tanah Adat : Studi mengenai konversi hak atas tanah grant sultan di kota Medan”, Tesis, Universitas Sumatra Utara, Program Studi Magister Kenotariatan, (2007).

¹⁸ Puji Wulandari Kuncorwati dkk, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Hukum UU No.5 Tahun 1960 jo. PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah di Kabupaten Sleman Untuk memperoleh kepastian Hukum”, Universitas Negri Yogyakarta, Fakultas Ilmu Sosial, (2011).

Ayu Diyah Priyati Utami juga memaparkan kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam Skripsinya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Tabanan, Bali”. Ayu menjelaskan bahwa kendala yang timbul adalah pemilik tanah tidak mengetahui batas-batas yang bersebelahan dengan tanahnya dan pemilik tanah tidak memiliki petuk/pipil/SPPT serta sarana peta yang dimiliki kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan belum lengkap.¹⁹

E. Kerangka Teoretik

1. Hak Bangsa Indonesia atas Tanah

Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah.²⁰

Menurut Urip Santoso, Hak Bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Sifat religious dari hak bangsa Indonesia atas tanah adalah seluruh tanah yang ada dalam wilayah

¹⁹ Ayu Diyah Priyati Utami, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Tabanan, Bali”, *Skripsi*, Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum, (2010).

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Ed.I. Cet Ke 1., (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 77-78.

Negara Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Selanjutnya Hak Bangsa Indonesia atas Tanah bersifat abadi, artinya hubungan antar bangsa Indonesia dan tanah akan berlangsung tiada terputus untuk selamanya. Sifat abadi artinya selama bangsa Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat meniadakan hubungan tersebut.²¹

Yang menjadi catatan adalah semua penguasaan hak atas tanah tidak dapat meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah. Tanah bersama yang termuat dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA dinyatakan sebagai kekayaan nasional menunjukkan adanya unsur keperdataan, yaitu hubungan kepunyaan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersama tersebut. Selain itu, hak bangsa Indonesia atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang hukum public. Pelaksanaan kewenangan tersebut ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA.²²

Boedi Harsono menjelaskan, pernyataan tanah yang dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah bersama tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum dibidang Hukum Perdata. Namun, bukan berarti hak

²¹ *Ibid.*, hlm.78.

²² *Ibid.*, hlm.78-79.

bangsa Indonesia adalah hak pemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual. Hak bangsa Indonesia dalam Hukum Tanah Nasional adalah hak kepemilikan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan Hak Milik oleh warga Negara secara individual.²³

2. Hak Menguasai dari Negara (HMN)

Hak menguasai Negara atas tanah terdapat dalam Pasal 33 UUD 1945 ayat (2) cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara, (3) Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²⁴

Hak menguasai Negara merupakan suatu konsep yang mendasarkan pada pemahaman bahwa Negara adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat sehingga bagi pemilik kekuasaan, upaya mempengaruhi pihak lain menjadi sentral yang dalam hal ini dipegang oleh Negara. Pengelolaan sumber daya alam yang dilakukan dan diusahakan oleh Negara bermuara pada suatu tujuan yaitu sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tujuan tersebut menjadi tanggungjawab Negara sebagai konsekuensi dari hak menguasai Negara terhadap bumi, air

²³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002), hlm. 43

²⁴ Indra Nolid, *UUD 1945...*, (Bandung:Pustaka Tanah Air,2011), hlm. 41.

dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Selain itu, juga merupakan jaminan dan bentuk perlindungan terhadap sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan kesejahteraan umum atas dasar keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia.²⁵

Selanjutnya kewenangan yang diberikan kepada Negara dalam bidang pertanahan diberikan oleh UUPA, dalam Pasal 2 ayat (1) menyebutkan *Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.*²⁶

Pembatasan kekuasaan Negara atas tanah yang diberikan oleh UUPA diuraikan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, 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;

²⁵ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cet Ke 1, (Yogyakarta: UII, 2009), hlm. 82

²⁶ Lihat Pasal 2 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.²⁷

3. Kepastian Hukum

Sebagai konsekuensi pengakuan Negara terhadap hak atas tanah individu atau masyarakat hukum adat, maka Negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut. Dengan adanya jaminan tersebut, seseorang akan lebih mudah mempertahankan hak atas tanahnya dari gangguan pihak manapun.²⁸

Menurut A.P. Parlindungan, untuk mengatasi permasalahan agraria harus berpijak pada satu teori tentang pandangan mengenai *Political Will*, pandangan mengenai permasalahan *Planning Political Will*, pandangan mengenai *Programming*, pandangan mengenai pengawasan, dan pandangan mengenai ketahanan nasional.²⁹ Dengan ini diharapkan terwujudnya cita-cita kepastian hukum atas tanah di Indonesia ini.

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 238.

²⁸ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanian: Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 159.

²⁹ A.P. Parlindungan, *Permohonan Kepastian Hukum Atas Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Yang Berkaitan*, Makalah Seminar Fakultas Hukum USU tanggal 19 Oktober 1996, hlm. 2.

Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan antara girik³⁰ dan sertifikat tanah atas bidang tanah yang sama, maka pemilik sertifikat hak atas tanah haruslah diakui kepemilikannya sampai dibuktikan sebaliknya. Penerbitan sertifikat tanah oleh kantor Pertanahan (BPN) adalah perbuatan hukum dalam bidang tata usaha Negara. Penerbitan sertifikat tanah melalui prosedur yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah bersifat konstitutif, yaitu keputusan administrasi Pemerintahan yang menimbulkan akibat hukum. Akibatnya, Negara menjamin dan melindungi pemilik sertifikat tanah.³¹

Selain memberi jaminan kepastian hukum, Negara juga berkewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individu maupun komunal. merupakan suatu kenyataan bahwa disatu pihak untuk memperoleh sebidang tanah relatif tidak mudah bagi sebagian orang. Sedangkan di sisi lain terdapat tanah-tanah eks-perkebunan, kehutanan, tanah bekas adat dan lain-lain yang sudah tidak digunakan sesuai dengan tujuan dan sifat haknya (diterlantarkan).

³⁰ Girik adalah bukti pembayaran pajak atas tanah, sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961, yang pada umumnya di daerah pedesaan dan dikalangan warga pribumi. Sejak tahun 1961, girik sudah tidak dikeluarkan lagi. menurut hukum pertanahan, pemegang girik diakui oleh hukum sebagai bukti kepemilikan dalam rangka pembuatan sertifikat hak atas tanah.

³¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Ed.1. Cet.2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 241.

Keadaan ini menimbulkan penggarapan oleh rakyat atas areal yang diterlantarkan tersebut. Pada umumnya secara *de facto*, rakyat telah mengerjakannya secara turun temurun dan tidak jarang hal ini terjadi atas sepengetahuan dan izin pemegang hak atau kuasanya. Namun secara *de jure*, keadaan tersebut tidak ditindaklanjuti, karena rakyat pada umumnya tidak menyadari pentingnya alat bukti hak itu.³²

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan metode Pendekatan

a. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah deskriptif³³ yaitu mendeskripsikan Pelaksanaan Pendaftaran pertanahan melalui Prona di Kabupaten Gunungkidul.

b. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian , maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Yuridis empiris adalah pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa sejauh mana aturan/hukum berlaku secara efektif.³⁴ Dalam hal ini yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai Peraturan perundang-undangan tentang

³² Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan.....*, hlm. 160.

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1990), hlm. 1.

³⁴ Suratman dan H.Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 106.

pendaftaran hak atas tanah, sedangkan empiris dipergunakan untuk menganalisa sejauh mana masyarakat sadar hukum dalam hal pendaftaran hak atas tanah.

Dalam metode yuridis empiris, yang menjadi permasalahan adalah adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* artinya ada ketidaksesuaian antara apa yang menjadi harapan dengan kenyataan yang ada.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Obyek lokasi dari penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dan desa-desa yang mendapatkan alokasi Prona. Desa tersebut meliputi Desa Balong, Desa Jepitu, Desa Purwodadi, Desa Giripanggung, Desa Botodayakan, Desa Logandeng, Desa Bandung, Desa Piyaman. Alasan memilih lokasi tersebut didasarkan pada beberapa pertimbangan yang pertama desa-desa tersebut berada pada lokasi kecamatan yang berbeda yang pada dasarnya kondisi geografisnya berbeda. Kedua, desa-desa tersebut memiliki kondisi sosial yang berbeda. Hal ini dimaksudkan untuk dijadikan perbandingan dalam menganalisa berdasarkan perbedaan kondisi geografis dan perekonomian masyarakat.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di

daerah tertentu dan pada saat tertentu.³⁵ Deskriptif yang penyusun maksud di sini adalah bertujuan untuk menjelaskan secara komprehensif dan sistematis tentang Prosedur pendaftaran dan peralihan hak atas tanah sesuai Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan analitis bertujuan untuk mengelompokkan, menggambarkan dan membandingkan antara teori tentang pendaftaran tanah dan praktek pelaksanaan pendaftaran tanah.

4. Populasi atau teknik sampling

a. Populasi

Menurut Sugiyono, populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas subyek/obyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.³⁶

Subyek atau pihak-pihak yang dijadikan sumber data dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul;
- 2) Kepala Desa/Pejabat Desa di Kabupaten Gunungkidul;
- 3) Warga Masyarakat Gunungkidul.

³⁵Suratman dan H.Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum,...*, hlm. 47.

³⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung: Alfabeta, 2001), hlm. 57.

Sedangkan Obyek dalam penelitian ini adalah Pelaksanaan Pendaftaran dan Peralihak Hak atas Tanah Di Kabupaten Gunungkidul.

b. Teknik sampling

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang dipergunakan adalah purposive sampling. Menurut Sugiyono, Purposive Sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.³⁷ Teknik ini dipilih karena alasan keterbatasan waktu, biaya dan tenaga, sehingga tidak mungkin untuk mengambil sampel seluruh masyarakat kabupaten Gunungkidul.

Dalam penelitian ini, penyusun mengambil sample berupa Desa yang menjadi sasaran kegiatan Prona di Kabupaten Gunungkidul. Hal ini dilakukan karena keterbatasan waktu dan biaya. Di sisi lain dari beberapa sample yang penyusun ambil sudah bisa ditarik kesimpulan.

5. Sumber data dan Bahan Hukum

a. Data Primer

Data primer berasal dari hasil penelitian berupa wawancara. Wawancara merupakan metode yang paling efektif dalam

³⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R & D*(Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 85.

pengumpulan data primer di lapangan.³⁸ penyusun mendapatkan data dari kantor pertanahan Kabupaten Gunungkidul dan melakukan wawancara dengan kepala BPN Kabupaten Gunungkidul. Selain Wawancara, bahan hukum primer yang lain adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan baik itu berupa Buku-buku Literatur, Undang-undang, kamus, dan karya Ilmiah para Sarjana yang berkaitan dengan Penelitian ini. Bahan-bahan skunder yang digunakan adalah:

- 1) Buku-buku yang berkaitan dengan Agraria;
- 2) Karya ilmiah/hasil penelitian para sarjana di bidang pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

³⁸ Suratman dan H.Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, ..., hlm. 47.

6. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Rusdi Pohan, Teknik pengumpulan data merupakan cara yang dipakai untuk mengumpulkan informasi atau fakta-fakta di lapangan. Dalam pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan beberapa metode yaitu:

a) Studi Pustaka

Sebelum dilakukan penelitian penyusun melakukan survey atau pra penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul, penyusun menggali informasi guna menemukan permasalahan dalam hal Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kabupaten Gunungkidul. Setelah ditemukan permasalahan selanjutnya penyusun mengumpulkan berbagai literatur baik itu berupa buku, Peraturan Perundang-undangan maupun karya Ilmiah para Sarjana yang berhubungan dengan permasalahan yang akan di teliti oleh penyusun.

b) Observasi

Setelah menemukan permasalahan dari hasil Pra Penelitian dan melakukan studi pustaka, selanjutnya penyusun berusaha melakukan pengamatan terhadap perilaku masyarakat Gunungkidul. Observasi ini dimaksudkan agar memperoleh

gambaran yang lebih jelas tentang kehidupan social Di Kabupaten Gunungkidul.³⁹

c) Wawancara

Dalam penelitian ini, penyusun melakukan wawancara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul guna memperoleh informasi secara lisan terkait proses bagaimana tata cara pendaftaran dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Gunungkidul. Di samping itu, penyusun juga berharap mendapat informasi lebih jauh tentang kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran maupun peralihan Hak atas tanah.

d) Dokumentasi

Selain ketiga metode pengumpulan data di atas, penyusun juga melakukan dokumentasi yaitu dengan cara pengumpulan data-data tertulis yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul berupa data Proyek Nasional Agraria, data sengketa Pertanahan, data luas/bidang tanah yang ada Di Gunungkidul baik yang sudah terdaftar di BPN maupun yang belum terdaftar.

7. Teknik Analisis Data

Setelah seluruh data berhasil dikumpulkan dan lengkap, tahap selanjutnya adalah melakukan analisa data. Analisa ini

³⁹ Suratman dan H.Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum...*, hlm. 57.

diharapkan agar data yang diperoleh dapat menjawab segala permasalahan yang mendasari penelitian ini. Secara umum, analisa dimaksudkan untuk memberikan penjelasan dan menginterpretasikan secara rasional sistematis menuju cara berfikir yang deduktif-induktif yang sesuai dengan kaidah dalam penyusunan karya ilmiah. Menurut Rusdi Pohan, Tujuan utama dari analisis data adalah untuk meringkaskan data dalam bentuk yang mudah dipahami dan mudah ditafsirkan, sehingga hubungan antara problem penelitian dapat dipelajari dan diuji.⁴⁰

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis menggunakan analisa kualitatif, artinya menguji data yang diperoleh dengan perundang-undangan, teori-teori, maupun pendapat ahli sehingga dapat ditarik kesimpulan yang memadai sebagai karya ilmiah skripsi.

Adapun metode yang digunakan adalah:

a) Reduksi Data

Dalam pengumpulan data baik data primer maupun sekunder yang dilakukan penyusun pada awalnya tidak terkumpul secara sistematis. Artinya semua data yang dikumpulkan masih tercampur sehingga sulit untuk dipahami. Dengan metode reduksi data, maka seluruh data yang diperoleh akan dikelompokkan sesuai kelompoknya secara sistematis sehingga mudah untuk dipahami.

⁴⁰ Rusdi Pohan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Lanark Publisher, 2007), hlm. 93.

b) Penyajian Data

Pada dasarnya setiap penelitian tidak instan begitu penyusun mendapatkan data yang mudah dipahami, oleh sebab itu penyusun harus berusaha untuk paham terhadap data yang diperolehnya dan menyajikannya ke dalam bentuk yang lebih sederhana lagi agar mudah dipahami oleh pembaca. Di tahap ini, data yang sulit dipahami atau masih berantakan disajikan dalam bentuk yang lebih mudah dipahami, misalnya tabel, kategori, dan sebagainya.

c) Kesimpulan

Setelah data tersusun secara sistematis dan mudah untuk dipahami, tahap selanjutnya adalah mengambil kesimpulan. Data yang diperoleh dari lapangan atau data skunder di bandingkan dengan data kepustakaan, dalam hal ini proses pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Gunungkidul dikorelasikan atau dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Undang-Undang Pokok Agraria maupun Literatur. Menurut penyusun, cara ini dianggap mempermudah penyusun untuk dapat menarik kesimpulan dan menjawab Rumusan Masalah yang menjadi dasar penyusunan karya ilmiah berbentuk skripsi ini.

G. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam Penelitian ini terdiri dari lima bab, pada setiap bab berisi beberapa sub pembahasan. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pembahasan terhadap masalah yang diangkat, maka penyusun berusaha untuk menyusun penyusunan ini secara sistematis. Adapun rincian pembahasannya adalah sebagai berikut :

Bab pertama merupakan bab pendahuluan yang terdiri atas subbab latar belakang yang menjadi alasan penelitian ini, Rumusan masalah merupakan kerangka permasalahan yang akan diangkat menjadi sebuah penelitian, tujuan dan kegunaan penelitian, Tinjauan Pustaka merupakan karya para sarjana yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu terkait masalah pendaftaran tanah. Pada bab ini juga memuat kerangka teoritik yang merupakan teori yang dijadikan landasan berpikir yang berkaitan dengan pertanahan khususnya Pendaftaran Hak atas Tanah.

Bab Kedua berisi Tinjauan teoritik terkait pendaftaran hak atas tanah baik secara sporadic, Proyek Nasional Agraria, maupun Proyek administrasi Pertanahan. serta tinjauan teori lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Bab Ketiga merupakan tinjauan umum lapangan yang menguraikan Profil Wilayah Kabupaten Gunungkidul, Permasalahan Pertanahan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui Proyek Nasional Agraria.

Bab Keempat akan menguraikan hasil penelitian dan analisa terhadap hasil penelitian mengenai pelaksanaan proyek operasi Nasional

Agraria. Dalam bab ini penyusun akan membandingkan antara teori dan kenyataan dilapangan yang merupakan metode pendekatan dari penyusunan ini.

Bab Kelima adalah penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan yang diuraikan dari bab pertama sampai bab keempat. Kesimpulan pada bab ini akan menjawab dari rumusan masalah yang diangkat oleh penyusun. Selain kesimpulan, bab ini juga memuat saran-saran yang diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pemaparan data lapangan dan analisa di atas dapat ditarik beberapa kesimpulan sesuai dengan rumusan permasalahan bahwa:

1. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran hak atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Gunungkidul telah dijalankan berdasarkan 9 tahap yang sudah ditetapkan oleh Kepala BPN RI mulai dari tahap persiapan hingga penerbitan sertifikat. Dalam hal biaya, masing-masing Desa berbeda tergantung kesepakatan warga dan kebijakan dari Pemerintah Desa. Dari Tahun ke Tahun jumlah anggaran bidang selalu bertambah, ini membuktikan keseriusan Pemerintah Kabupaten Gunungkidul melalui tangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dalam perlindungan dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki dan dikuasai masyarakatnya. Di samping itu, dengan dijalankannya kegiatan Pendaftaran Hak atas Tanah melalui PRONA di Kabupaten Gunungkidul berarti Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul telah menjalankan fungsinya sebagaimana Keputusan Mendagri No. 189 Tahun 1981, No. 220 Tahun 1981 dan No. 266 Tahun 1982 serta Petunjuk Teknis pelaksanaan Kegiatan Prona Tahun 2013.
2. Namun, dalam setiap tahap pelaksanaan kegiatan tersebut menemui berbagai kendala, hal ini menyebabkan penentuan peserta Prona tidak

tepat sasaran. Masyarakat ekonomi lemah sering terabaikan dan tidak mendapat alokasi Prona.

Penentuan Lokasi yang dijadikan Prioritas utama Prona adalah: (a) Desa-desa tertinggal dalam rangka pengentasan kemiskinan, (b) Bidang-bidang tanah milik masyarakat golongan ekonomi lemah dan menengah, dan (c) Lokasi yang pernah dilakukan proyek-proyek administrasi pertanahan lainnya. Akan tetapi cita-cita dan tujuan itu tidak terwujud dikarenakan beberapa permasalahan, diantaranya:

Pertama, Kurangnya kesadaran masyarakat terhadap administrasi kependudukan seperti KTP, KK, dan akta kematian menjadi salah satu penyebab terhambatnya penyelenggaraan kegiatan Prona. Pada umumnya, masyarakat di pedesaan akan mengurus berkas-berkas tersebut hanya apabila ingin membutuhkan saja. Hal ini sangat menghambat kelancaran kegiatan Prona, dimana seharusnya berkas sudah siap pada saat pengajuan proposal akan tetapi berkas-berkas yang diperlukan tersebut baru diurus ketika proses pelaksanaan kegiatan Prona sedang berjalan.

Kedua, Selain itu, permasalahan yang timbul adalah Domisili ahli waris yang berada di luar daerah/pulau (sehingga Pemerintah desa harus menunggu lama untuk mendapat KTP dan tandatangan ahli waris tersebut).

Ketiga, Letak Geografis dan Kontur tanah yang saling berjauhan sehingga membutuhkan waktu lebih lama bila dibandingkan dengan sistem blok.

Keempat, Medan yang akan dilewati oleh petugas ukur adalah pegunungan (khusus di daerah pegunungan).

Kelima, Sengketa antar ahli waris (demi kelancaran kinerja Pemerintah Desa maka masyarakat dituntut untuk segera menyelesaikan sengketa antar ahli waris baru boleh menerima/melanjutkan proses pensertifikatan tanah melalui Prona).

Keenam, Ketidakjelasan tanda batas/patok tanah akibat pemecahan bidang tanah antar ahli waris.

B. Saran

Pelaksanaan Kegiatan Prona Di Kabupaten Gunungkidul tidak sesuai tujuannya yaitu untuk masyarakat miskin dan menengah. Agar pelaksanaan Kegiatan Prona berjalan dengan lancar dan sesuai tujuan dan sasarannya maka penyusun menyarankan agar:

1. Pemerintah Desa selaku organisasi Negara di tingkat bawah seharusnya memonitoring, mendata, evaluasi dan memberikan penyadaran terhadap masyarakat akan pentingnya administrasi kependudukan.
2. Pemerintah Desa dalam hal ini Kepala Desa harus mengkaji dan evaluasi mengenai ketepatan sasaran kegiatan Prona. Jika ada peserta yang seharusnya tidak pantas menerima alokasi Prona maka Kepala

Desa berhak mencoret dari daftar peserta. Sebaliknya jika ada calon peserta Prona yang seharusnya menerima alokasi Prona tapi terganjal administrasi dan sengketa, Kepala desa harus berperan aktif dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.

3. Pengumpul data yuridis dalam hal ini Kabag Pemerintahan Desa seharusnya turun tangan untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi calon peserta Prona.
4. Penyadaran terhadap para pejabat kantor pertanahan yang semula berfikir pragmatis dan positivistis menjadi progresif. Kepala Kantor Pertanahan harus memberikan penyadaran kepada jajaran di bawahnya bahwa esensi dari Laporan Pertanggungjawaban kegiatan bukanlah pada hasil kuantitatif tetapi pada proses untuk mencapai hasil itu dan bagaimana cara menanganinya.
5. Bupati Gunungkidul harus memonitoring secara langsung ke lapangan, artinya Bupati harus mencari tahu kebenaran LPJ kegiatan Prona tersebut yang diberikan kepadanya dengan mencocokkan data lapangan sebenarnya. Evaluasi dan peninjauan apakah Laporan kegiatan tersebut sesuai dengan kondisi masyarakat dan apakah sudah sesuai dengan cita-cita Peraturan perundangan yang mengatur hal itu.
6. DPRD Gunungkidul dalam hal ini juga harus melakukan pengawasan terhadap setiap kegiatan yang merupakan perintah undang-undang. Dalam hal ini Prona merupakan perintah dari Konstitusi

(mensejahterakan rakyat) apakah sudah sesuai dengan cita-cita konstitusi dan keadilan di masyarakat.

7. Kepala Kantor Wilayah DIY selaku kepanjangan tangan dari Pemerintah pusat (BPN RI) harus lebih aktif lagi melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan Prona, apabila tidak sesuai maka Kepala Kantor Wilayah BPN DIY mempunyai otoritas untuk memberikan sanksi administratif kepada kepala Kantor Pertanahan Gunungkidul agar bekerja dengan sungguh-sungguh untuk keadilan di masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Erwiningsih, Winahyu, 2009, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, Cet Ke 1. Yogyakarta: UII.

Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. Ed.rev.,Cet.ke-8. Jakarta: Djambatan.

-----, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta: Universitas Trisakti.

-----, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan.

Lubis, Mhd. Yamin dan Lubis, Abd.Rahim, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Nolind, Indra, 2011, *UUD RI 1945 & Amandemen*. Bandung: Pustaka Tanah Air.

Perangin, Efendi Perangin, 1992, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak atas Tanah*, Jakarta: Rajawali.

Pohan, Rusdi, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Lanarka Publisher.

Santoso, Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Ed.I. Cet Ke 1. Jakarta: Kencana.

-----, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sodiki, Achmad, 2013, *Politik Hukum Agraria*, Cetakan Pertama. Jakarta: Konpress.

Soehadi, R. *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*. Surabaya: Usana Offest Printing.

Sudjito, 1987, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama. Yogyakarta: Liberty.

Sugiyono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta.

-----, 2008, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.

Sumardjono, S.W, Maria, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Sutedi, Adrian, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Ed.1. Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika.

Syarief, Elza Syarief, 2012, *menuntaskan sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

Suratman dan H.Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, 1990, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tesis:

Jawakil Butar Butar, “Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan)”, Tesis, Universitas Sumatra Utara, Program Magister Ilmu Hukum, 2009.

Aries Muazijanah, “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat Di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purworejo”, Tesis, Universitas Diponegoro, Program Studi Magister Kenotariatan, 2007.

Apriliyani, “Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Hak atas Tanah Adat: Studi mengenai konversi hak atas tanah grant sultan di kota Medan”, Tesis, Universitas Sumatra Utara, Program Studi Magister Kenotariatan, 2007.

Puji Wulandari Kuncorwati dkk, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Hukum UU No.5 Tahun 1960 jo. PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah di Kabupaten Sleman Untuk memperoleh kepastian Hukum”, Universitas Negeri Yogyakarta, Fakultas Ilmu Sosial, 2011.

Skripsi:

Ayu Diyah Priyati Utami, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Tabanan”, Bali, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum, 2010.

Internet:

[Http://m.republika.co.id](http://m.republika.co.id)

[http://krjogja.com/m/read/202912/gununkidul-dapat-prona-6000-bidang.](http://krjogja.com/m/read/202912/gununkidul-dapat-prona-6000-bidang)

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SANJÖ
Jabatan : KABAG- PEMERINTAH DESA
Alamat : PIYAMAN, WUDSARI, GK

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Mugi Hartana
Alamat : Ngelo I RT 04 RW 05, Balong, Girisubo, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada
Hari: Senin tgl. 01-12-2014..... bertempat di
Balok Desa Piyaman..... guna melengkapi data
skripsi yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Studi atas PP.
No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta 01-12-2014



SANJÖ

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **KABAD NURAL UJAZ**
Jabatan : **KABAG. PEMERINTAHAN**
Alamat : **MENDONGAN, BANDUNG, PLATEN**

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : **Mugi Hartana**
Alamat : **Ngelo I RT 04 RW 05, Balong, Girisubo, Gunungkidul.**
Pendidikan : **Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.**

Telah melakukan wawancara dengan saya pada
Hari Senin 01-12-2014 bertempat di
Balai Desa Bandung guna melengkapi data
skripsi yang berjudul **"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Studi atas PP.
No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)"**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta 01-12-2014



KABAD NURAL UJAZ

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bambang Setyas
Jabatan : Kabag Pemerintahan Desa
Alamat : Jl. Wonosari Togyo Km 3,5.

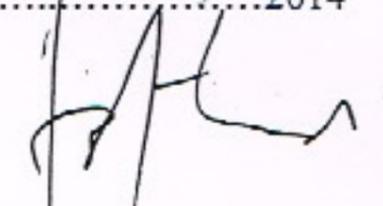
Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Mugi Hartana
Alamat : Ngelo I RT 04 RW 05, Balong, Girisubo, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada
1 ~~11~~ Des 2014 bertempat di
Balai Desa Logandeng guna melengkapi data
skripsi yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Studi atas PP.
No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 1/Des 2014


Bambang S.

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : *Ayoga Sukarjita*
Jabatan : *Ka. bag. Pemerintahan.*
Alamat : *Manukan. 02/05. Jepitu. Girisubo, Gunung*

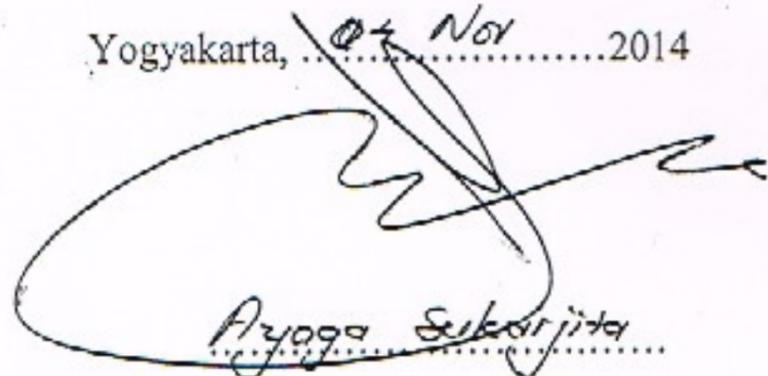
Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Mugi Hartana
Alamat : Ngelo I RT 04 RW 05, Balong, Girisubo, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada
Hari Selasa 4 November 2014 bertempat di
Balai Desa Jepitu guna melengkapi data
skripsi yang berjudul **"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Studi atas PP.
No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)"**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, *04 Nov*2014


Ayoga Sukarjita

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SELLO
Jabatan : KABAS PEMERINTAHAN
Alamat : GENDIS, BOTODAYAAN, KONGKOP

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Mugi Hartana
Alamat : Ngelo I RT 04 RW 05, Balong, Girisubo, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada
SELASA, 4 NOVEMBER 2014..... bertempat KAWI DESA di
BOTODAYAAN..... guna melengkapi data
skripsi yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Studi atas PP.
No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SUWANDI
Jabatan : Kabag Pemerintahan
Alamat : Kropak, RT 02 RW 01 Giripanggung.

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Mugi Hartana
Alamat : Ngelo I RT 04 RW 05, Balong, Girisubo, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada
Hari senin, 03 November 2014 bertempat di
Balong desa Giripanggung guna melengkapi data
skripsi yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Studi atas PP.
No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 03 - November 2014



..... SUWANDI

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SUYANTO
Jabatan : KASAB PEMERINTAHAN
Alamat : GOSING I, PURWODADI, TEPUS, EC

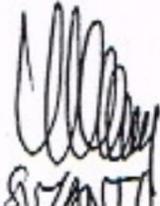
Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Mugi Hartana
Alamat : Ngelo I RT 04 RW 05, Balong, Girisubo, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada
HARI SENIN, 03-11-2014 bertempat BUKI DESA di
DESA PURWODADI guna melengkapi data
skripsi yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Studi atas PP.
No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 03-11-2014


.....
SUYANTO

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : *SUTEHDA*
Jabatan : *Kepala Bagian Hum. Ps Balog*
Alamat : *M. Graha I, Balog, Girisubo, Gk.*

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Mugi Hartana
Alamat : Ngelo I RT 04 RW 05, Balong, Girisubo, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada
23 Oktober 2014 bertempat di
Kantor Kepala Desa Balong guna melengkapi data

skripsi yang berjudul **"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Studi atas PP.
No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)"**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, ..*23-10*.....2014

Sutehda
.....
SUTEHDA.....

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wegita Hartantoro
Jabatan : Ka. Subdit Tanah dan Potensi Tanah
Alamat : Kantor Pendaftaran Kabupaten Gunungkidul

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Mugi Hartana
Alamat : Ngelo I RT 04 RW 05 Balong, Girisubo, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 16 Juli 2014
bertempat di Kantor Pendaftaran Kab. Gunungkidul guna melengkapi data skripsi yang berjudul **"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK NASIONAL AGRARIA DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (STUDI ATAS PP NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)".**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gunungkidul, 16 Juli 2014

Wegita Hartantoro

CURICULUM VITAE



- Nama : Mugi Hartana
- Tempat tanggal Lahir : Gunungkidul, 23 Agustus 1992
- Alamat : Ngelo I, RT 04 RW 05 Balong, Girisubo, Gunungkidul
- Agama : Islam
- Jenis Kelamin : Laki-laki
- Nama Ayah : Wasino
- Nama Ibu : Wati
- Riwayat Pendidikan :
- Sekolah Dasar: SDN Balong
 - Sekolah Menengah Tingkat Pertama: SMP Muhamadiyah 2 Tepus
 - Sekolah Menengah Atas: SMKN 1 Girisubo
- Pengalaman Organisasi :
- Himpunan Mahasiswa Islam
 - Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia
 - Komunitas Peradilan Semu