

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah sebagai sumber kehidupan dan salah satu faktor produksi yang penting di samping harus mampu menjamin tersediannya ruang untuk membangun prasarana dan sarana kebutuhan pembangunan sesuai dengan prioritas yang telah ditetapkan, perlu juga dipelihara kesuburan dan kelestariannya agar terwujud lingkungan hidup yang nyaman.¹

Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah

¹Prof.DR.H.Mustofa,S.H.,M.SI.,M.Hum dan Suratman,S.H.,M.Hum, Penggunaan Hak Atas Tanah untuk Industri, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal 33

hak atas sebagai tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²

Kewenangan pemerintah untuk mengatur pemanfaatan tanah berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 merupakan landasan kebijakan di bidang pertanahan di Indonesia yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sebagai yang dimuat dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh Negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Kata menguasai dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 bukanlah berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- 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.

²Urip Santoso, S.H.,M.H.,Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah. Kencana Prenada Media Group. Cetakan ke-3.2007. hal 10

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.³

Dalam UUPA diatur bahwa hak-hak atas tanah yang dapat didaftarkan yaitu berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, serta hak sewa untuk bangunan yang tidak wajib untuk didaftarkan. Dalam perkembangannya sebagai wujud amanat dari pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA maka dibentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atas perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan dalam peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah tersebut mengatur tentang obyek pendaftaran tanah yaitu berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atas perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, akan tetapi juga menjadi tulang punggung yang mendukung berjalanya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan Dan Hukum Pertanahan Indonesia.⁴

³Prof.Dr.H.Muchsin,SH.,Imam Koeswahyono,SH.,M.Hum.,Soimin,SH. Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah.PT Refika Aditama.hal 39-40

⁴ Dr.Urip Santoso,S.H.,M.H.pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Kencana Prenadamedia Group Cetakan ke-1 2010. Hal 5

Pemerintah berupaya untuk melakukan legalisasi aset masyarakat sebagai perwujudan meningkatkan kesejahteraan masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah. Dimana dalam pengelolaan penyelenggaraan PRONA, seluruhnya biayanya dibebankan kepada rupiah murni di dalam APBN pada alokasi DIPA BPN RI. Sedangkan biaya-biaya yang berkaitan dengan alas hak/alat bukti perolehan/penguasaan tanah, patok batas, materai dan BPHTB/PPH menjadi tanggung jawab peserta PRONA. Subyek atau peserta PRONA adalah masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah. Masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah yang memenuhi persyaratan sebagai subyek/peserta PRONA yaitu pekerja dengan penghasilan tidak tetap antara lain petani, nelayan, pedagang, peternak, pengrajin, pelukis, buruh musiman dan lain-lain.⁵

Dari hal-hal yang diuraikan diatas jika ditinjau dalam Pasal 1 Ayat 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1995 tentang perubahan besarnya pungutan biaya dalam rangka pemberian sertipikat hak atas tanah yang berasal dari pemberian hak atas tanah negara, penegasan hak tanah adat dan konversi bekas hak tanah adat, yang menjadi obyek proyek operasi nasional agraria, dijelaskan pemberian hak-hak atas tanah negara kepada masyarakat, penegasan/pengakuan tanah-tanah hak adat dan tanah-tanah lainnya yang ditentukan sebagai lokasi proyek operasi nasional agraria dalam rangka pensertifikatan tanah secara massal, dibebaskan

⁵<http://www.bpn.go.id/Program/Legalisasi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-PRONA>, tanggal 27 maret 2016, 18.19 WIB

dari kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara, dan kepada penerima hak hanya dikenakan kewajiban membayar biaya administrasi. Sehingga biaya administrasi yang dimaksud itu terdapat dalam Pasal 2 Ayat 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1995 yang berbunyi :

Besarnya biaya administrasi yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diperinci sebagai berikut:

a. Pemberian hak atas tanah Negara:

a.1 Di daerah pedesaan

untuk luas tanah sampai dengan 2 Ha sebesar Rp. 3000.-

a.2 Di daerah perkotaan

untuk jenis penggunaan pertanian yang luasnya kurang dari 2000 m² sebesar Rp. 5000,-,

untuk jenis penggunaan bukan pertanian yang luasnya sampai 2000 m² sebesar Rp. 10.000,-

b. Asal tanah milik adat:

b.1 Daerah Pedesaan

untuk luas tanah sampai 2 Ha sebesar Rp. 1.000,-

b.2 Daerah Perkotaan

untuk luas tanah sampai 2.000 m² sebesar Rp. 1.000,-⁶

Sehingga harapan masyarakat kedepan nanti dengan adanya pensertifikatan tanah dengan adanya prona ini yaitu untuk membantu masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah yang berada didesa miskin atau tertinggal, daerah penyangga kota, daerah miskin kota, pertanian subur dan berkembang

⁶Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1995 tentang perubahan besarnya pungutan biaya

atau daerah pengembangan ekonomi rakyat. Prona juga sebagai ujung tombak pemerintah, hadir untuk membantu masyarakat dan supaya masyarakat punya sertifikat untuk dijadikan jaminan dan juga mendorong usaha utama yang produktif menuju kemandirian dan kesejahteraannya masyarakat.

Berdasarkan data awal yang didapatkan oleh calon peneliti masyarakat yang tinggal di Desa Huntu Utara Kecamatan Bulango Selatan Kabupaten Bone Bolango jumlah penduduknya yaitu 1.160 jiwa. Di Desa Huntu Utara terbagi atas 3 Dusun dan ternyata dalam pembuatan sertifikat PRONA kurang lebih 3 tahun ini masih dipungut biaya. Pada tahun 2009 yang membuat sertifikat prona pada dusun 1 berjumlah 10 orang, dusun 2 berjumlah 5 orang, dan dusun 3 berjumlah 5 orang dan biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat itu sebesar Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) perorang, pada tahun 2010 itu pada dusun 1 berjumlah 5 orang, dusun 2 berjumlah 5 orang, dan dusun 3 berjumlah 5 orang dan biaya sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan pada tahun 2015 itu dusun 1 berjumlah 10 orang, dusun 2 berjumlah 8 orang, dan dusun 3 berjumlah 8 orang dan biayanya yang dikeluarkan oleh masyarakat Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) perorang. Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang diatas maka calon peneliti merasa tertarik untuk menjadikannya dalam sebuah penelitian yang berjudul; **“Penetapan Biaya Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) Terhadap Masyarakat Di Desa Huntu Utara”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur penetapan biaya terhadap pemberian hak atas tanah masyarakat yang di jadikan lokasi atau obyek Prona ?
2. Apakah pemberian hak atas tanah masyarakat telah di jalankan bedasarkan peraturan perundang-undangan?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur penetapan biaya terhadap pemberian hak atas tanah masyarakat yang di jadikan lokasi atau objek Prona.
2. Untuk mengetahui apakah pemberian hak atas tanah masyarakat telah di jalankan bedasarkan peraturan perundang-undangan.

1.4 Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan secara praktis :

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap:

1. Kepada badan pertanahan yang merupakan badan yang berwenang dalam melakukan legalisasi aset masyarakat melalui Prona.
2. Masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kabupaten Bone Bolango pada khususnya dalam melakukan legalisasi asset hak atas tanah.

b. Kegunaan secara teoritis :

1. Diharapkan dapat menambah referensi/pedoman bagi penelitian berikutnya khususnya yang menyangkut Penetapan biaya dalam Prona.
2. Dapat menambah wawasan serta ilmu pengetahuan bagi calon peneliti khususnya dan pada umumnya mahasiswa fakultas hukum.