

**UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN PESERTA PRONA SWADAYA  
MELALUI JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA PROSES PENDAFTARAN  
TANAH BEKERJASAMA DENGAN BANK PEMBANGUNAN DAERAH  
CABANG ENREKANG  
( STUDI KASUS DI KECAMATAN ENREKANG KABUPATEN ENREKANG  
PROVINSI SULAWESI SELATAN )**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Kelulusan Program  
Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional  
Jurusan Perpetaan



Disusun oleh :

**ASPAR**  
**NIM. 9871309**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

2002

## INTISARI

Penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan bukan tujuan akhir yang ingin dicapai namun sertipikat tersebut dapat dijadikan agunan di bank guna mendapatkan kredit. Kredit ini yang diberikan ini diharapkan digunakan pada bidang usaha yang dijalankan oleh pemegang hak atas tanah tersebut sehingga pendapatannya dapat meningkat. Namun pada kenyataannya pada pengurusan hak atas tanah terdapat banyak kendala yang dihadapi oleh masyarakat diantaranya biaya yang cukup tinggi, birokrasi yang berbelit-belit dan proses yang cukup lama. Dengan kendala ini Kantor Pertanahan Kabupaten Enrekang melaksanakan PRONA Swadaya guna membantu masyarakat yang ingin mendapatkan kredit di bank melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang. Dengan latar belakang tersebut diatas, penyusun tertarik untuk menuangkannya dalam bentuk tulisan yang berjudul “ **Upaya Peningkatan Pendapatan Peserta PRONA Swadaya Melalui Jaminan Hak Atas Tanah Pada Proses Pendaftaran Tanah Bekerjasama Dengan Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang** “ ( *Studi Kasus Di Kecamatan Enrekang Kabupaten Enrekang Provinsi Sulawesi Selatan* ).

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui banyaknya dan besarnya peningkatan pendapatan peserta PRONA Swadaya yang mengagunkan / menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang.

Metode yang digunakan penyusun adalah metode penelitian deskriptif yang bersifat eksploratif karena penelitian ini hanya untuk mengungkapkan keadaan atau status fenomena tertentu yaitu besarnya prosentase dan peningkatan pendapatan peserta PRONA Swadaya yang mengagunkan/menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang selama lima Tahun Anggaran terakhir yaitu mulai tahun 1997 sampai dengan tahun 2001. Sedangkan teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan : a). Ada sebanyak 130 orang ( 3,95% ) peserta PRONA Swadaya yang mengagunkan/menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang dari 3.292 orang keseluruhan peserta PRONA Swadaya di Kecamatan Enrekang; b). Besarnya peningkatan pendapatan dari para peserta PRONA Swadaya sangat tergantung dari jenis pekerjaan yang ditekuni oleh para peserta PRONA Swadaya tersebut yaitu pertanian, perdagangan dan jasa. Besarnya peningkatan pendapatan rata-rata tersebut yaitu untuk bidang pertanian adalah sebesar Rp.250.000,- untuk bidang perdagangan adalah sebesar Rp.500.000,- dan bidang jasa adalah sebesar Rp.750.000,-

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	5
C. Pembatasan Masalah .....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	8
1. Tujuan Penelitian .....	8
2. Kegunaan Penelitian .....	9

	Halaman
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	10
A. Telaah Pustaka .....	10
B. Kerangka Pemikiran .....	19
C. Anggapan Dasar .....	22
D. Batasan Operasional .....	22
BAB III. METODE PENELITIAN .....	24
A. Metode Penelitian yang digunakan .....	24
B. Daerah dan Waktu Penelitian .....	24
C. Populasi dan Sampel .....	25
D. Teknik Pengambilan Sampel .....	26
E. Jenis dan Sumber Data .....	28
1. Jenis Data .....	28
2. Sumber Data .....	28
F. Teknik Pengumpulan Data .....	30
G. Teknik Analisis Data .....	31
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	32
A. Letak Geografis .....	32
B. Batas Administrasi .....	32
C. Luas Wilayah .....	32
D. Penduduk .....	33

	Halaman
BAB V. PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN .....	40
A. Penyajian Data .....	40
1. Jumlah Peserta PRONA Swadaya Kabupaten Enrekang .....	40
2. Jumlah Peserta PRONA Swadaya yang mengajukan Permohonan kredit di Kabupaten Enrekang .....	43
3. Pendapatan Perkapita Penduduk Kabupaten Enrekang .....	54
4. Besarnya Peningkatan Pendapatan Pendapatan Peserta PRONA Swadaya yang mengagunkan/menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang ...	56
a. Pertanian .....	56
b. Perdagangan .....	57
c. Jasa .....	58
B. PEMBAHASAN .....	59
1. Jumlah Peserta PRONA Swadaya yang mengajukan permohonan Kredit di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang.....	59
2. Peningkatan Pendapatan Pendapatan Peserta PRONA Swadaya yang mengagunkan/menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang...	60
a. Pertanian .....	61

	Halaman
BAB VI. PENUTUP .....	70
1. Kesimpulan .....	70
2. Saran .....	71
DAFTAR PUSTAKA .....	72
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembangunan merupakan upaya sadar dan berencana untuk meningkatkan mutu hidup, di dalam pelaksanaannya selalu menggunakan sumber daya yang ada baik sumber daya alam, sumber daya manusia maupun sumber daya buatan. Di dalam bidang pertanahan pembangunan diarahkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat serta untuk memperkokoh persatuan dan kesatuan nasional, mendukung pemberdayaan ekonomi masyarakat dan memperluas kesempatan berusaha serta meningkatkan lapangan pekerjaan melalui penataan pemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah bagi masyarakat secara adil yang didukung oleh tertib dan penegakan hukum, tertib administrasi dan penggunaan tanah berdasarkan rencana tata ruang wilayah serta menjamin pemanfaatan tanah dengan tetap menjaga kelestarian dan fungsi lingkungan hidup.

Di dalam melaksanakan pembangunan tanah memegang peranan yang sangat penting dan strategis oleh karena itu kebijaksanaan nasional di bidang pertanahan telah digariskan dengan pengaturan dasar pokok-pokok agraria. Ketentuan-ketentuan pokok tersebut merupakan penjabaran dari Undang-Undang Dasar 1945 yang merupakan landasan utama bagi bangsa Indonesia untuk mewujudkan tujuan nasional.

Ketentuan hukum yang mengatur atau yang berlaku dibidang

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Selanjutnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 2 ayat (3) berbunyi :

“Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemakmuran dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur”.

Untuk mendukung upaya mencapai sebesar-besar kemakmuran maka pada tahun 1997 dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ( PP No.24 Tahun 1997 ) tentang Pendaftaran Tanah. Adapun tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah (1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada 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, mengenal bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar dan (3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk mencapai tujuan dari pendaftaran tanah seperti yang diamanatkan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 maka Kantor Pertanahan Kabupaten Enrekang menyelenggarakan kegiatan PRONA Swadaya yang

salah satu tujuannya adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah.

Usaha yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Enrekang dalam pelaksanaan PRONA Swadaya dalam upaya menjamin kepastian hukum adalah semua bidang tanah yang termasuk dalam obyek PRONA Swadaya ditetapkan batas-batasnya, diukur dan dipetakan dalam suatu peta pendaftaran yang mempunyai kekuatan bukti, diselidiki riwayat tanahnya, dibukukan haknya dan diterbitkan sertipikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Hal ini disebabkan karena kebutuhan akan tanah dengan berbagai aktivitas di atasnya baik yang dilakukan oleh Badan Hukum maupun perorangan telah membawa dampak terhadap adanya tuntutan peningkatan dan percepatan di bidang pertanahan dalam hal jaminan kepastian hukum, khususnya di Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Enrekang sebagai ujung tombak Badan Pertanahan Nasional di daerah. Sejalan dengan hal tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten Enrekang melakukan kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang dalam membantu peserta PRONA Swadaya dalam penerbitan sertipikat hak atas tanahnya.

Dengan adanya kerjasama tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Enrekang adalah satu-satunya Kantor Pertanahan di Provinsi Sulawesi Selatan yang telah melakukan kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah guna membantu masyarakat dalam hal penerbitan hak atas tanah (sertipikat) PRONA Swadaya. Dari kerjasama tersebut terlihat animo dan respon dari

masyarakat sangat tinggi untuk ikut berpartisipasi dalam pelaksanaan PRONA Swadaya tersebut.

Penerbitan hak atas tanah ( sertifikat ) yang diterbitkan melalui PRONA Swadaya ini bukan merupakan akhir dari tujuan yang hendak dicapai namun diharapkan bahwa sertifikat sebagai bukti hak atas tanah ( mempunyai kepastian hukum ) yang telah diterima oleh para peserta PRONA Swadaya tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan / agunan kepada Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang guna mendapatkan kredit. Dengan kredit ini maka para peserta PRONA Swadaya tersebut dapat menggunakannya untuk menanamkan modal atau investasi pada suatu bidang usaha yang sesuai dengan keahlian dan kemampuan dari para peserta PRONA Swadaya itu sendiri selanjutnya akan meningkatkan pendapatannya sehingga yang diamanatkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 ayat (3) UUPA yaitu untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dapat dicapai.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penyusun tertarik untuk mengambil judul penelitian : **“ Upaya Peningkatan Pendapatan Peserta PRONA Swadaya Melalui Jaminan Hak Atas Tanah Pada Proses Pendaftaran Tanah Bekerja Sama Dengan Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang “ ( Studi Kasus Di Kecamatan Enrekang Kabupaten Enrekang Provinsi Sulawesi Selatan ).**

## B. Permasalahan

Pembangunan hukum sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan ketentraman masyarakat yang adil dalam kemakmuran dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Terlebih lagi dalam era pembangunan ini dimana pembangunan menjangkau berbagai macam aktifitas manusia sedikit atau banyak akan bertemu dengan bidang tanah. Demikian pula seluruh lapisan masyarakat dalam usaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya akan memerlukan tanah.

Pembangunan hukum yang diharapkan dalam masyarakat adalah menjamin adanya kepastian hukum terhadap suatu peristiwa-peristiwa hukum yang lahir dan timbul dari masyarakat, yang menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban di lapangan hukum keperdataan pada khususnya dan hukum publik pada umumnya. Kepastian hukum dan kepastian hak terhadap pemilikan hak-hak atas tanah adalah sangat penting sekali, untuk menghindari dan mencegah adanya pertentangan dan perselisihan yang ditimbulkan oleh permasalahan tersebut. Salah satu jalan kebijaksanaan pemerintah yang saat ini sedang dilaksanakan dalam usaha penertiban terhadap pemilikan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum dengan melalui Proyek Operasional Agraria (PRONA) saat ini sedang dilaksanakan di seluruh kota dan kabupaten yang ada di Indonesia.

Dalam rangka pelaksanaan Proyek Operasional Agraria (PRONA)

masyarakat dalam mendapatkan hak-hak atas tanah (sertipikat) dapat secara mudah, cepat dan murah khususnya golongan ekonomi lemah. Sejalan dengan program tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Enrekang bekerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang dalam pelaksanaan PRONA Swadaya di daerah tersebut.

Pemberian hak atas tanah dalam PRONA Swadaya ini bukan merupakan akhir dari tugas pelayanan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Enrekang namun diharapkan hak atas tanah yang telah dimiliki oleh peserta PRONA Swadaya dapat dijadikan agunan/jaminan guna mendapatkan kredit dari Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang atau Bank lain. Dengan kredit ini para peserta dapat menggunakannya untuk menambah modal atau menanamkan investasi pada suatu usaha yang sesuai dengan kemampuan dan keahlian dari peserta PRONA Swadaya yang pada akhirnya dapat meningkatkan pendapatan dari peserta PRONA Swadaya itu sendiri.

Selain tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum masih ada lagi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu untuk tujuan administrasi pemerintahan, baik untuk perencanaan, tata guna tanah dan tata ruang, perpajakan, pengawasan maupun untuk berbagai macam administrasi pemerintahan. Kalau kita perhatikan kembali ketentuan Pasal 19 UUPA maka pasal tersebut merupakan instruksi kepada pemerintah ( Badan Pertanahan Nasional ) agar menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk

para pemegang hak atas tanah, UUPA mewajibkan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Sebab tanpa keharusan ini takkan diperoleh data mutakhir mengenai hak atas tanah yang berarti kepastian hukum tidak dapat tercapai. Dari uraian tersebut di atas penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut :

- 1. Berapa banyak peserta PRONA Swadaya di Kecamatan Enrekang yang mengagunkan/menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang ?*
- 2. Apakah ada peningkatan pendapatan peserta PRONA Swadaya dari usaha yang ditekuni melalui modal yang diperoleh dengan mengagunkan/menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang ?*

### **C. Pembatasan Masalah**

Untuk memungkinkan agar penelitian ini lebih representatif mengingat segi waktu dan biaya serta kemampuan penyusun yang relatif terbatas, maka perlu dibatasi permasalahan yang diteliti, yaitu :

1. Sertipikat ( bukti hak atas tanah ) yang diterbitkan melalui PRONA Swadaya selama 5 ( lima ) tahun terakhir yaitu tahun 1997 sampai dengan tahun 2001.
2. Penerima hak tanggungan PRONA Swadaya adalah peserta PRONA Swadaya yang menjaminkan/mengagunkan sertipikat hak atas tanahnya di

Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang guna meningkatkan pendapatan dari peserta PRONA Swadaya itu sendiri.

3. Pelaksanaan PRONA Swadaya 5 ( lima ) tahun terakhir yaitu dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2001 di Kecamatan Enrekang Kabupaten Enrekang Provinsi Sulawesi Selatan.
4. Peserta PRONA Swadaya adalah masyarakat pemilik tanah yang diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya yang menjadi obyek PRONA Swadaya selama 5 ( lima ) tahun terakhir yaitu tahun 1997 sampai dengan tahun 2001.
5. Kredit yang diberikan adalah dari Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang yang digunakan untuk peningkatan pendapatan.

#### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui banyaknya peserta PRONA Swadaya di Kecamatan Enrekang yang mengagunkan/menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang.
2. Untuk mengetahui peningkatan pendapatan peserta PRONA Swadaya dari usaha yang ditekuni melalui modal yang diperoleh dengan mengagunkan/menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang.

## **2. Kegunaan Penelitian**

1. Untuk memberikan bukti bahwa sertipikat hak atas tanah selain sebagai alat bukti hak atas tanah yang kuat juga ada manfaat lainnya yaitu dapat digunakan atau dimanfaatkan guna menambah modal usaha sebagai jaminan hutang
2. Sebagai masukan dan ilmu pengetahuan dalam pengembangan tugas-tugas bidang pertanahan, khususnya bagi peneliti lain yang serupa.
3. Sebagai salah satu syarat kelulusan Program Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

## BAB VI

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

Dari analisis data yang dilakukan pada Bab Penyajian data dan Pembahasan, maka penyusun menarik kesimpulan bahwa :

1. Banyaknya jumlah peserta PRONA Swadaya di Kecamatan Enrekang yang mengagunkan/ menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang yaitu 130 orang atau 3,95 % dari keseluruhan peserta PRONA Swadaya di Kabupaten Enrekang selama 5 ( lima ) tahun terakhir.
2. Peningkatan pendapatan bagi peserta PRONA Swadaya dari usaha yang ditekuni melalui penambahan modal yang diperoleh dengan mengagunkan/ menjaminkan hak atas tanahnya di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang, hal ini dapat dilihat dari peningkatan pendapatan peserta PRONA Swadaya di Kecamatan Enrekang sesuai dengan jenis pekerjaan yang dominan. Untuk peserta PRONA Swadaya yang bekerja di bidang pertanian rata-rata besarnya peningkatan pendapatan yang diperoleh yaitu Rp.250.000,- untuk peserta PRONA Swadaya yang bekerja di bidang perdagangan rata-rata besarnya peningkatan pendapatan yang diperoleh yaitu Rp.500.000,- dan untuk peserta PRONA Swadaya yang bekerja di bidang jasa rata-rata besarnya peningkatan pendapatan yang diperoleh yaitu Rp.750.000,-. Secara umum dapat dikemukakan bahwa petani,

mendapatkan tambahan pendapatan yang disebabkan oleh penambahan modal yang diperoleh dari agunan/jaminan hak atas tanah di Bank Pembangunan Daerah Cabang Enrekang.

## **2. Saran**

Dalam penyuluhan ditekankan manfaat daripada sertipikat selain memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki juga dapat dijadikan jaminan/agunan di bank guna mendapatkan kredit.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Enrekang (2001), *Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Enrekang*.
- Anonim, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), *Metode Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Anonim, Tim Penyusun Kamus (1990), *Kamus Bahasa Indonesia*, Cetakan ketiga, Balai Pustaka, Jakarta.
- Abdurahman (1983), *Aneka Masalah Hukum Agraria di Indonesia*, Alumni Bandung.
- Arikunto, Suharsimi (1998), *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi IV, Rineka Cipta, Jakarta.
- Harsono,Boedi (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi Cetakan ketujuh, Djambatan, Jakarta.
- Harsono,Boedi (2000), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi Cetakan keempatbelas, Djambatan, Jakarta.
- Hartono, Sunarjati (1978), *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Saragih, Djarem (1986), *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Alumni, Bandung.

Usman, Rachmadi (2000), *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Walijatun, Djoko (2000), *Pelayanan Prima di Bidang Pertanahan Sebagai Bagian Dari Reiventing Government*, Seminar Nasional Pertanahan, Yogyakarta.

#### Undang-Undang dan Peraturan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.