

**PROBLEMATIKA PENGADAAN SERTIFIKAT TANAH MELALUI
PROGRAM NASIONAL AGRARIA (STUDI DI KECAMATAN LADONGI,
KABUPATEN KOLAKA TIMUR, SULAWESI TENGGARA)**



SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Hukum Tata Negara

Oleh :

RISNA YANTI

NIM : 19020103017

FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI

KENDARI

2023



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KENDARI
SYARIAH**

Jalan Sultan Qaimuddin No. 17 Kelurahan Baruga, Kendari Sulawesi Tenggara
Telp/Fax. (0401) 3193710/ 3193710
email : iainkendari@yahoo.co.id website : http://iainkendari.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi dengan Judul "**PROBLEMATIKA PENGADAAN SERTIFIKAT TANAH MELALUI PROGRAM NASIONAL AGRARIA (STUDI KECAMATAN LADONGI, KABUPATEN KOLAKA TIMUR, SULAWESI TENGGARA)**" yang ditulis oleh **RISNA YANTI NIM. 19020103017** Mahasiswa Program Studi **Hukum Tatanegara (Siyasah Syar'iyah)** Fakultas **Syariah** IAIN Kendari, telah diuji dan dipresentasikan dalam **Skripsi** yang diselenggarakan pada hari **Selasa** tanggal **04 Juli 2023** dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk **memperoleh gelar (S.Hi)**.

Dewan Penguji Skripsi

Ketua : **Muhammad Iqbal Lc, MHI**

Sekretaris : **La Ode Muhammad Iman Abdi Anantomo Uke SH, MH.**

Anggota1 : **Muh. Asrianto Zainal SH, M.Hum**

Anggota2 : **Finsa Adhi Pratama M.Ag**

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)

Kendari, 11 Juli 2023
an.Dekan
Wakil Dekan I,
Ahmadi S. HI, M.H
NIP. 197802192003121003



Visi Program Studi Hukum Tatanegara (Siyasah Syar'iyah) (HTN) :

"Menjadi pusat pengembangan kajian hukum tata negara (siyasah) yang transdisipliner di Sulawesi Tenggara Tahun 2025"



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KENDARI
SYARIAH**

Jalan Sultan Qaimuddin No. 17 Kelurahan Baruga, Kendari Sulawesi
Tenggara

Telp/Fax. (0401) 3193710/ 3193710

email : iainkendari@yahoo.co.id website : <http://iainkendari.ac.id>

HALAMAN PERSETUJUAN

JUDUL : PROBLEMATIKA PENGADAAN SERTIFIKAT TANAH MELALUI
PROGRAM NASIONAL AGRARIA (STUDI DI KECAMATAN
LADONGI, KABUPATEN KOLAKA TIMUR, SULAWESI
Tenggara)

NAMA : RISNA YANTI

NIM : 19020103017

Mahasiswa Fakultas Syariah Program Studi Hukum Tata Negara, Institut Agama
Islam Negeri Kendari (IAIN) Kendari, telah disetujui oleh Pembimbing I dan
Pembimbing II untuk selanjutnya dapat diajukan dalam Munaqasyah

Kendari, 14 Juni 2023

Pembimbing I

H. Muhammad Iqbal Lc, MHI
NIP. 198512252019031006

Pembimbing II

L. M. Iman A. Uke SH, MH
NIP. 198601072019031007

HALAMAN PERNYATAN ORISINALITAS

Dengan ini saya menyatakan bahwa segala informasi dalam skripsi yang berjudul “Problematika Pengadaan Sertifikat Tanah Melalui Program Nasional Agraria “Studi di Kecamatan Ladongi, Kabupaten Kolaka Timur, Sulawesi Tenggara” dibawah bimbingan H. Muhammad Iqbal Lc., MHI dan La Ode Muhammad Iman Abdi Anantomo Uke SH., MH telah diperoleh dan disaikan sesuai dengan peraturan akademik dan kode etik IAIN Kendari. Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi. Semua sumber rujukan yang digunakan dalam skripsi ini telah disebutkan di dalam daftara pustaka. Dengan penuh kesadaran saya menyatakan bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, plagiasi dibuat oleh orang lain secara keseluruhan maka saya siap menerima konsekwensi hukum sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Kendari, 14 Juni 2023

Penyusun,



Risna Yanti
Risna Yanti

NIM. 19020103017

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri Kendari, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Risna Yanti
NIM : 19020103017
Program Studi : HukumTata Negara
Fakultas : Syariah
Jenis Karya : Skripsi

Demi kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Kendari hak **Bebas Royalti nonesklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

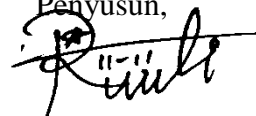
“Problematika Pengadaan Sertifikat Tanah Melalui Program Nasional Agraria (Studi di Kecamatan Ladongi, Kabupaten Kolaka Timur, Sulawesi Tenggara)”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti noneklusif ini Institut Agama Islam Negeri Kendari berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai Pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Kendari, 14 Juni 2023

Penyusun,



Risna Yanti

NIM. 19020103017

KATA PENGANTAR



Dengan segala rasa syukur dan puji, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, dan inayah-Nya sehingga penulis berhasil menyelesaikan penelitian ini. Selanjutnya, shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, Keluarganya, para sahabat, dan seluruh umat islam yang senantiasa mendoakan keberkahan bagi kita semua.

Penelitian ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Studi SI di Program Studi Hukum Tata Negara, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Kendari (IAIN) Kendari.

Tidak lupa, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ayahanda Jumri, Ibunda Hernawati, dan kakak yang sangat dicintai karena telah memberikan dukungan moril dan materil serta doa yang tak henti-hentinya selama proses penelitian ini berlangsung.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih sedalam-dalamnya kepada pihak-pihak yang telah memberikan kontribusi, yakni:

1. Dr. Husain Insawan, M. Ag yang telah menjadi pimpinan di kampus tercinta saya dan selalu memotivasi seluruh mahasiswa IAIN Kendari untuk terus maju mencapai kesuksesan.
2. Dr. Husain Insawan, M.Ag Selaku Plt Dekan Fakultas Syariah IAIN Kendari yang telah memberikan dukungan sarana dan kebijakan dalam studi penyelesaian seluruh Mahasiswa Fakultas Syariah.

3. Aris Nur Qadar Ar.Razak S.HI.,M.HI.,M.H Selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara yang senantiasa memberi motivasi, nasehat serta saran kepada penulis.
4. La Ode Muhammad Iman Abdi Anantomo Uke SH., MH. Selaku Penasehat Akademik yang selalu memberi bimbingan dan saran dalam proses pengajuan judul.
5. H. Muhammad Iqbal Lc., MHI. Selaku Pembimbing I dan La Ode Muhammad Iman Abdi Anantomo Uke SH., MH. Selaku Pembimbing II Yang telah bersedia membimbing dan sabar memberikan masukan serta motivasi dan semangat kepada penulis untuk proses penulisan tugas akhir ini.
6. Muhamad Asrianto Zainal SH, M.Hum Selaku Penguji I dan Finsa Adhi Pratama M.Ag Selaku penguji II yang telah memberikan arahan serta masukan kepada penulis pada saat ujian seminar dilakukan.
7. Tilman, S.Sos., M.M., Selaku Kepala Perpustakaan IAIN Kendari dan seluruh staf perpustakaan IAIN kendari yang telah memfasilitasi penulis dalam mengakses sumber pustaka dalam penulisan ini.
8. Kepada seluruh Dosen dan tenaga kependidikan Fakultas Syariah yang telah melayani penulis dalam setiap urusan dengan sangat baik
9. Kantor Pertanahan Kolaka Timur (BPN) yang telah memberikan kesempatan untuk melakukan penelitian diinstansi tersebut.
10. Untuk Sahabat saya Andi Muhammad Taslim, Hastia, Adhe Irmawati Leobisa dan Anggota FF serta seluruh angkatan 2019 Program Studi Hukum Tata Negara yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada

penulis dalam menyusun penelitian ini. Terima kasih untuk kebersamaannya.

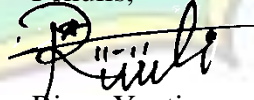
11. Dan Untuk diri sendiri, terima kasih telah menjadi kuat dan selalu sabar dengan segala kondisi, terima kasih sudah berfikir positif serta tidak menyerah untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis berharap semoga bantuan dan berbagai upaya yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan pahala yang setimpal disisi Allah SWT serta selalu mendapatkan perlindungan-Nya dalam menjalankan segala aktivitas sehari-hari.

Dengan segala kerendahan hati dan senantiasa mengharapakan Ridha-Nya karena hanya kepada-Nya lah tempat kembalinya segala sesuatu, Semoga dengan penelitian ini bermanfaat untuk banyak orang, Aamiin.

Kendari, 14 Juni 2023

Penulis,



Risna Yanti

19020103017

ABSTRAK

Risna Yanti (19020103017) “Problematika Pengadaan Sertifikat Tanah Melalui Program Nasional Agraria (Studi Kecamatan Ladongi, Kabupaten Kolaka Timur, Sulawesi Tenggara)”. Dibimbing oleh H. Muhammad Iqbal Lc, MHI dan La Ode Muhammad Iman Abdi Anantomo Uke SH., MH

Berdasarkan kenyataan sulitnya akses terhadap tanah disebabkan atas penggunaan tanah secara berlebihan dan rentan terjadinya konflik pada bidang bertanahan menyebabkan pemerintah berupaya melindungi hak-hak masyarakat dengan mengeluarkan program PRONA untuk legalisasi satu aset berupa pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertifikat, PRONA sendiri dibentuk berdasarkan Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 Tentang Proyek Operasional Agraria namun ironisnya PRONA banyak dimanfaatkan oleh oknum tidak bertanggung jawab dengan memperoleh keuntungan pribadi dalam pembuatan sertifikat tanah melalui PRONA kepada masyarakat. Tujuan (1) Untuk mengetahui bagaimana Problematika dan prosedur pengadaan sertifikat tanah melalui PRONA di Kecamatan Ladongi. (2) Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum positif tentang pengadaan sertifikat tanah melalui PRONA. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Normatif Empris dengan menggunakan pendekatan Kasus dan Perundang-undangan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah kepustakaan (*Library reseatch*) dan penelitian Lapangan (*Fird research*) Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari tahapan reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

Hasil dari penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa (1) Pengadaan sertifikat tanah melalui PRONA di kecamatan Ladongi telah dilakukan berdasarkan pada Peraturan dan mengikuti dari prosedur pengadaan sertifikat tanah dari BPN kabupaten Kolaka Timur. Namun dalam pelaksanaan pengadaan sertifikat tanah melalui PRONA di kecamatan Ladongi dimanfaatkan oleh oknum untuk melakukan kegiatan pungutan liar kepada masyarakat pada saat pengumpulan data para pendaftar kegiatan PRONA. (2) Tinjauan hukum positif tentang pengadaan sertifikat tanah melalui PRONA di Kecamatan Ladongi, menurut PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pasal 2 terkait asas pendaftaran tanah menyebutkan bahwa asas pendaftaran tanah terdiri atas beberapa yakni asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir, dan terbuka. Beberapa asas diatas kurang mendukung karena asas terjangkau dan aman tidak diterapkan pada penyelenggaraan PRONA di kecamatan Ladongi disebabkan dimanfaatkan oleh oknum untuk memungut biaya diluar dari ketetapan hukum yang berlaku dalam PRONA. Selain itu tinjauan hukum positif tentang pengadaan sertifikat tanah melalui PRONA di Kecamatan Ladongi menurut PERMEN Agraria/Kepala BPN No 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria pasal 12 terkait pembiayaan PRONA yang bersumber dari APBN dan APBD dan juga pembiayaan yang menjadi tanggungan pemohon berdasarkan SKB 3 Menteri terkait pembiayaan untuk Sulawesi Tenggara sebesar Rp. 350. 000. Hal ini kurang mendukung dengan pembiayaan yang dibebankan oleh masyarakat di kecamatan Ladongi hal tersebut disebabkan oleh oknum yang memanfaatkan situasi untuk meraut keuntungan pada penyelenggaraan PRONA

Kata Kunci: Problematika, Pengadaan, Sertifikat Tanah

ABSTRACT

Risna Yanti (19020103017) “Problems of Procurement of Land Certificates through the National Agrarian Program (Study of Ladongi District, East Kolaka Regency, Southeast Sulawesi)”. Supervised by **H. Muhammad Iqbal Lc, MHI** and **La Ode Muhammad Iman Abdi Anantomo Uke SH., MH**

Based on the fact that access to land is difficult due to excessive land use and is prone to conflicts in the land sector, the government is trying to protect community rights by issuing the PRONA program for the legalization of one asset in the form of land registration up to the issuance of certificates, PRONA itself was formed based on a Ministerial Decree in Government Affairs Number 189 of 1981 Concerning Agrarian Operational Projects, but ironically PRONA has been widely used by irresponsible individuals by obtaining personal benefits in making land certificates through PRONA to the public. Objectives (1) To find out how the problems and procedures for procuring land certificates through PRONA in Ladongi District. (2) To find out how positive legal reviews are regarding the procurement of land certificates through PRONA. The type of research used in this research is empirical normative using a case and legislation approach. Data collection techniques in this study were library research and field research. The data analysis method used in this study consisted of the stages of data reduction, data presentation and drawing conclusions.

The results of the research conducted show that (1) Procurement of land certificates through PRONA in the Ladongi sub-district has been carried out based on regulations and following the procedures for procuring land certificates from the BPN of East Kolaka district. However, in the implementation of the procurement of land certificates through PRONA in the Ladongi sub-district, individuals used them to carry out illegal levies to the public when collecting data on PRONA activity applicants. (2) Positive legal review regarding the procurement of land certificates through PRONA in Ladongi District, according to Government Regulation No. 24 of 1997 concerning land registration. Article 2 regarding the principle of land registration states that the principles of land registration consist of several principles, namely simple, safe, affordable, up-to-date and open principles. Some of the above principles are not supported because the affordable and safe principles are not applied to the implementation of PRONA in the Ladongi sub-district due to being used by individuals to charge fees outside of the legal provisions that apply in PRONA. In addition, a positive legal review regarding the procurement of land certificates through PRONA in Ladongi District according to PERMEN Agraria/Head of BPN No. 4 of 2015 concerning the National Agrarian Program article 12 regarding PRONA financing sourced from the APBN and APBD and also financing that is the responsibility of the applicant based on SKB 3 Ministers related to financing for Southeast Sulawesi of Rp. 350,000. This does not support the financing charged by the community in the Ladongi sub-district, this is caused by individuals who take advantage of the situation to make profits in the implementation of PRONA

Keywords: Problems, Procurement, Land Certificates

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAN ORISINALITAS.....	iii
PERNYATAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Fokus Masalah	5
1.3 Rumusan Masalah	6
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6 Definisi Operasional.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 KAJIAN RELEVAN.....	9
2.2 LANDASAN TEORI.....	14
2.2.1. Tinjauan Umum Tanah.....	14
2.2.2. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	17
2.2.3. Tinjauan Umum Mengenai Program Nasional Agraria (PRONA)	18
2.2.4 Kebijakan Publik	20
2.2.5 Tinjauan Umum Pungutan Liar.....	23
BAB III METODE PENELITIAN.....	31
3.1 Jenis penelitian.....	31
3.2 Pendekatan Penelitian	31
3.3 Waktu dan lokasi Penelitian.....	32
3.4 Sumber data.....	32
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	34
3.6 Teknik Analisis Data.....	35
3.7 Pengecekan Keabsahan Data	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	38
4.1.1 Kondisi Geografis Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka Timur.....	38
4.1.2 Kondisi Demografis Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka Timur.....	40
4.2 Pembahasan	41
4.2.1 Permasalahan dan Prosedur Pengadaan sertifikat	

Tanah Melalui Prona di Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka Timur.....	41
4.2.2 Tinjauan Hukum Positif tentang Pengadaan sertifikat Tanah melalui Prona di Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka Timur.....	57
BAB V PENUTUP.....	71
5.1 Kesimpulan.....	71
5.2 Limitasi Penelitian.....	72
5.3 Rekomendasi.....	73
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	78
RIWAYAT HIDUP	90



DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Batas wilayah Kelurahan/Desa	38
Tabel 2 : Batas wilayah Kelurahan/ Desa	38
Tabel 3 Luas wilayah dan Presantase Kelurahan/Desa	39
Tabel 4 Kondisi demografis Kecamatan Ladongi	40
Tabel 5 Perbedaan pendaftaran tanah PRONA dan Mandiri	48



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Peta Wilayah Kecamatan Ladongi	79
Lampiran 2 : Daftar Informan	80
Lampiran 3 : Pedoman Wawancara	81
Lampiran 4 : Dokumentasi Penelitian	85
Lampiran 1 : Dokumentasi Wawancara	86

