

**ASAS PENDAFTARAN TANAH DALAM SERTIFIKASI
MASSAL ATAS TANAH NEGARA MELALUI PROYEK
OPERASIONAL NASIONAL AGRARIA (PRONA) DI
KELURAHAN KETELAN SURAKARTA**



**Penulisan Hukum
(Skripsi)**

**Disusun dan diajukan untuk
Melengkapi Persyaratan Guna Meraih Derajat Sarjana dalam Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Oleh
Reni Widyawati
NIM : E.0004257

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET SURAKARTA
2008**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

**ASAS PENDAFTARAN TANAH DALAM SERTIFIKASI MASSAL ATAS
TANAH NEGARA MELALUI PROYEK OPERASIONAL NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KELURAHAN KETELAN SURAKARTA**

Disusun oleh :

RENI WIDYAWATI

NIM : E.0004257

Disetujui untuk Dipertahankan
Dosen Pembimbing

LEGO KARJOKO, S.H., M.H.

NIP. 131 792 948

PENGESAHAN PENGUJI

Penulisan Hukum (Skripsi)
**ASAS PENDAFTARAN TANAH DALAM SERTIFIKASI MASSAL ATAS
TANAH NEGARA MELALUI PROYEK OPERASIONAL NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KELURAHAN KETELAN SURAKARTA**

Disusun oleh :

RENI WIDYAWATI

NIM : E.0004257

Telah diterima dan di sahkan oleh Tim Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 24 Juli 2008

TIM PENGUJI

1. PIUS TRI WAHYUDI, S.H., M.Si :
Ketua
2. PURWONO SUNGKOWO R, S.H. :
Sekretaris
3. LEGO KARJOKO, S.H., M.H :
Anggota

MENGETAHUI

Dekan,

Moh. Jamin, S.H., M.Hum.

NIP. 131 570 154

ABSTRAK

RENI WIDYAWATI, E 0004257, 2008. ASAS PENDAFTARAN TANAH DALAM SERTIFIKASI MASSAL ATAS TANAH NEGARA MELALUI PROYEK OPERASIONAL NASIONAL AGRARIA (PRONA) DI KELURAHAN KETELAN SURAKARTA, Fakultas Hukum UNS.

Penelitian ini mengkaji dan menjawab permasalahan mengenai kriteria yang harus dipenuhi oleh Kelurahan Ketelan sebagai obyek PRONA. Implementasi asas pendaftaran tanah dalam prosedur pensertifikatan secara massal atas tanah negara melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA).

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif. Sumber data dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data yaitu dengan teknik studi kepustakaan. Teknik analisis yang digunakan adalah silogisme deduksi dengan metode interpretasi bahasa (gramatikal) dan Interpretasi sistematis, dengan aturan-aturan hukum mengenai pertanahan dipandang sebagai premis mayor, dan premis minornya berupa penetapan Ketelan sebagai obyek PRONA dan prosedur pensertifikatan massal atas tanah negara melalui PRONA. Melalui silogisme akan diperoleh kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk menetapkan ketelan sebagai obyek dari Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) memenuhi kriteria-kriteria yang ditetapkan dan asas pendaftaran tanah tersebut dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah di terapkan dalam prosedur dalam pensertifikatan secara massal atas tanah negara di Ketelan melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA).

Dari hasil pembahasan dapat ditarik kesimpulan bahwa Kelurahan Ketelan telah memenuhi kriteria sebagai objek Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA). Prosedur dalam pensertifikatan massal di kelurahan Ketelan melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) telah memenuhi asas pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka dimana implementasi dari masing-masing asas tersebut dapat ditunjukkan dalam setiap tahap yang dilalui.

MOTTO

*Ambillah waktu untuk berfikir, itu adalah sumber kekuatan.
Ambillah waktu untuk bermain, itu adalah rahsia dari masa muda yang abadi.
Ambillah waktu untuk berdoa, itu adalah sumber ketenangan.
Ambillah waktu untuk belajar, itu adalah sumber kebijaksanaan.
Ambillah waktu untuk mencintai dan dicintai, itu adalah hak istimewa yang diberikan Tuhan.
Ambillah waktu untuk bersahabat, itu adalah jalan menuju kebahagiaan.
Ambillah waktu untuk tertawa, itu adalah musik yang menggetarkan hati.
Ambillah waktu untuk memberi, itu adalah membuat hidup terasa bererti.
Ambillah waktu untuk bekerja, itu adalah nilai keberhasilan.
Ambillah waktu untuk beramal, itu adalah kunci menuju syurga.*

*Hidup memerlukan pengorbananan. Pengorbanan memerlukan perjuangan.
Perjuangan memerlukan ketabahan.
Ketabahan memerlukan keyakinan. Keyakinan pula menentukan kejayaan. Kejayaan pula akan menentukan kebahagiaan*

*Jenius adalah 1 % inspirasi dan 99 % keringat. Tidak ada yang dapat menggantikan kerja keras. Keberuntungan adalah sesuatu yang terjadi ketika kesempatan bertemu dengan kesiapan. - **Thomas A. Edison***

*Dan barangsiapa taat kepada Allah dan Rasul-Nya serta takut kepada Allah dan bertakwa kepada-Nya, mereka itulah orang-orang yang mendapat kemenangan.
(Q.S.An-Nuur : 52)*

*Apa yang ada di sisimu akan lenyap, dan apa yang ada di sisi Allah adalah kekal. Dan Kami pasti akan memberi balasan kepada orang yang sabar dengan pahala yang lebih baik **dari** apa yang telah mereka kerjakan. (Q.S.An-Nahl : 96)*

..Barangsiapa dibiarkan sesat oleh Allah maka tidak seorang pun yang dapat memberi petunjuk kepadanya. Dan barangsiapa diberi petunjuk oleh Allah, maka tidak seorang pun yang dapat menyesatkannya. Bukankah Allah Mahaperkasa dan mempunyai (kekuasaan untuk) menghukum? (Q.S.Az-Zumar : 36-37)

Jadilah seperti yang kamu inginkan, kerna kamu hanya memiliki satu kehidupan dan satu kesempatan untuk melakukan hal-hal yang ingin kamu lakukan.

Masa depan yang cerah berdasarkan pada masa lalu yang telah dilupakan. Kamu tidak dapat melangkah dengan baik dalam kehidupan kamu sampai kamu melupakan kegagalan kamu dan rasa sakit hati.

PERSEMBAHAN

Hasil penulisan ini penulis persembahkan kepada :

Allah SWT, atas segala nikmat dan karunia- Nya yang telah diberikan kepada saya.

Ayahanda "Sardi" dan Ibunda "Parti" ku tercinta, atas segala doa, perhatian, dukungan dan bimbingannya selama ini.

Kakak dan sepupuku yang aku sayangi yang telah memberikan supportnya.

Keluarga besarku yang selalu mendukungku dari belakang.

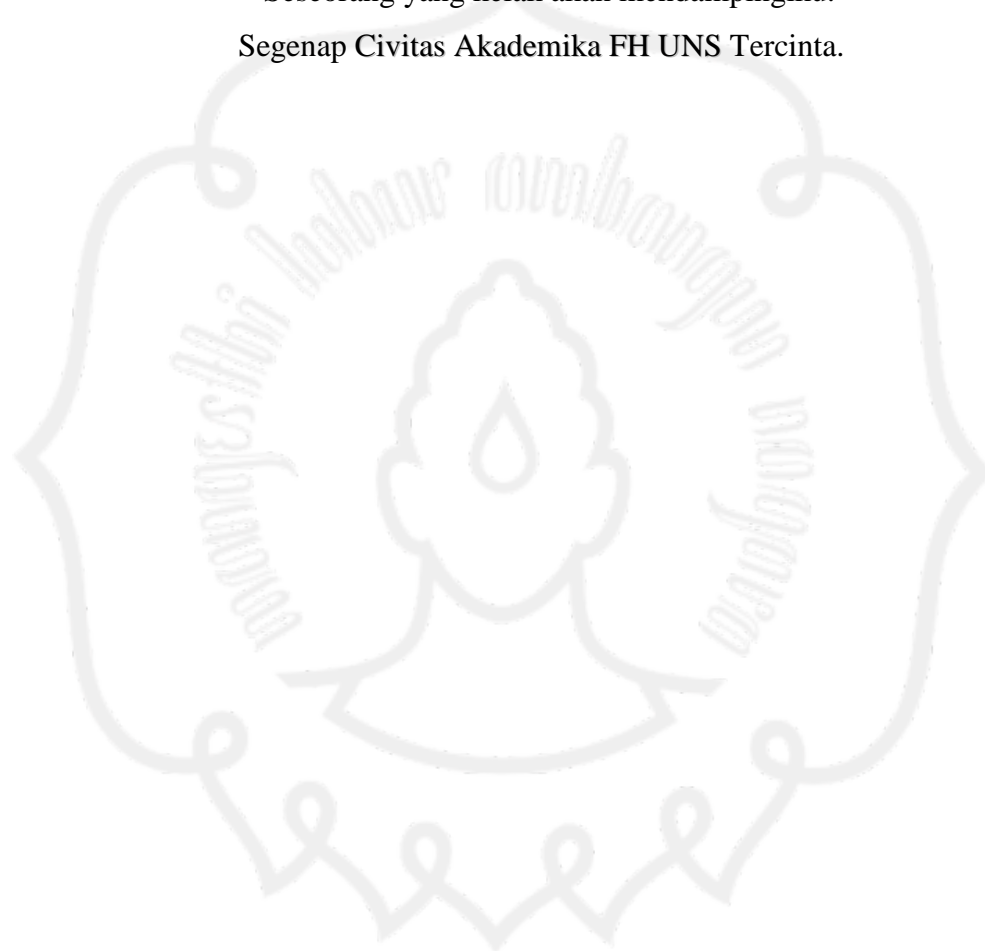
Sahabat-sahabatku tersayang : Dian, Rini, Ratih, Rini, Ratri, Ro'y, Emy, kalian merupakan teman sejatiku dalam suka dan duka.

Teman-teman Kostku Maya, Eka, dan Teman-teman yang lainnya.

Temanku yang telah menemukan dan mengembalikan bahan skripsiku.

Seseorang yang kelak akan mendampingi.

Segenap Civitas Akademika FH UNS Tercinta.



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini, dengan judul "Asas Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Massal Atas Tanah Negara Melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) di Ketelan Surakarta".

Adapun maksud dan tujuan disusunnya penulisan hukum ini adalah sebagai syarat guna memperoleh gelar Kesarjanaan dalam Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa penulisan hukum ini, dapat terselesaikan berkat dukungan dan kerjasama dari banyak pihak. Oleh karena itu perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Mohammad Jamin, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberi izin dan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Lego Karjoko, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing penulis yang penuh kesabaran membimbing penulis sehingga terwujudnya penulisan hukum ini.
3. Bapak Wasis Sugandha, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
4. Bapak Sutedjo, S.H., M.M., selaku pembimbing akademik penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
5. Bapak Ir. Suyono, S.H., selaku Kepala Kantor di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, yang memberi izin dan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
6. Bapak Ari Machkota, S.H., M.Hum., dan Ibu Ir. Sri Kursini Maruti, selaku Pegawai di Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang selalu membantu penulis selama melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

7. Pihak-pihak di Kantor Pertanahan Surakarta yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu dan memperlancar proses penelitian.
8. Seluruh dosen dan karyawan di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang selalu mempermudah penulis dalam menimba ilmu baik di kelas maupun di luar kelas di Fakultas Hukum.
9. Ayahanda Sardi, Ibunda Parti, Kakak dan keponakanku tercinta serta keluarga besarku, terima kasih atas dukungan , perhatian dan do'anya kepada penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan Penulisan hukum ini dengan lancar.
10. Teman-teman di Fakultas Hukum terutama teman senasib dan seperjuangan di Fakultas Hukum antara lain Ratih, Ratri, Rini, Dian, Ro'y, andy yang selalu mengingatkan untuk segera menyelesaikan penulisan hukum ini.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini sangat jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan.

Surakarta, Juli 2008

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
ABSTRAK	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian	7
F. Sistematika Penulisan Hukum	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Kerangka Teori	13
1. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	13
a. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	13
b. Pengertian Pendaftaran Tanah	14
c. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	16
d. Obyek Pendaftaran Tanah	18
e. Sistem Pendaftaran Tanah dan Kekuatan Pembuktian	19

f. Penyelenggaraan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	24
g. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	25
2. Tinjauan Umum Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara	28
a. Pengertian	28
b. Dasar Hukum	28
c. Tata Cara dan Prosedur Pemberian Hak Milik	29
3. Tinjauan Umum Tentang Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA)	33
a. Pengertian dari PRONA	33
b. Tujuan PRONA	33
c. Dasar Hukum PRONA	33
d. Syarat Pelaksanaan PRONA	34
e. Sasaran PRONA	34
f. Biaya Yang Terkait dengan PRONA	35
g. Prosedur Pelaksanaan PRONA	36
h. Pelaksanaan Kegiatan PRONA	37
B. Kerangka Pemikiran	41
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. Dasar Ketelan Surakarta Dijadikan Sebagai Obyek PRONA	44
B. Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara di Ketelan dan Prosedur Pensertifikatan Massal Atas Tanah Negara Melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) di Ketelan, Banjarsari, Surakarta	53
BAB IV SIMPULAN DAN SARAN	83
A. Simpulan	83
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran.....	41
Gambar 2. Tabel Data Pemohon	70
Gambar 3. Tabel Data Pemohon.....	72
Gambar 4. Tabel Realisasi Fisik Bidang Tanah.....	75
Gambar 5. Daftar Penerima Serfikat.....	75



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I Surat Permohonan Ijin Penelitian
- Lampiran II Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta
- Lampiran III Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor : 300/593/2007 tentang Penunjukkan Lokasi Kelurahan Kegiatan PRONA Tahun 2007 Kantor Pertanahan Surakarta
- Lampiran IV Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor : 300/981.A/2007 tentang Penetapan Peserta Kegiatan PRONA Tahun 2007 Kantor Pertanahan Surakarta
- Lampiran V Fotokopi Permohonan Hak
- Lampiran VI Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor : 500/Skt. 03/2007
- Lampiran VII Fotokopi Surat Keterangan Tanah Dari Kelurahan Ketelan Kecamatan Banjarsari No. 594/2/10/07.
- Lampiran VIII Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan / Penggarapan Tanah
- Lampiran IX Fotokopi Surat Pernyataan
- Lampiran X Fotokopi Surat Pemberitahuan Penetapan Uang Pemasukan nomor 520.1/ /2007
- Lampiran XI Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB)
- Lampiran XII Fotokopi Peta Bidang Tanah
- Lampiran XIII Fotokopi Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor : 502/520.1/11/Pan "A"/XII/2007
- Lampiran XIV Fotokopi Daftar Lampiran Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor : 502/520.1/11/Pan "A"/XII/2007
- Lampiran XV Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta No. 02-4-520.1-33-72-2007 tentang Pemberian Hak Milik Kepada Mulyadi Dan Kawan-Kawan 4 (Empat) Orang Atas 4

(Empat) Bidang Tanah Seluruhnya Seluas 55 m² Terletak di Kalurahan Ketelan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta

Lampiran XVI Fotokopi Daftar Lampiran Keputusan Kepala Kantor Surakarta No. 02-4-520.1-33-72-2007

Lampiran XVII Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta No. 03-40-520.1-33-72-2007 tentang Pemberian Hak Milik Kepada Sri Runi Dan Kawan-Kawan 40 (Empat Puluh) Orang Atas 40 (Empat Puluh) Bidang Tanah Seluruhnya Seluas 669 m² Terletak di Kalurahan Ketelan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta

Lampiran XVIII Fotokopi Berita Acara Serah Terima Hasil Pekerjaan Kegiatan Pembinaan Pengelolaan Tata Laksana Pertanahan Kantor Pertanahan Surakarta



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan permukaan bumi yang merupakan tempat manusia hidup dan berkembang. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah (G. Kartasaputra dkk, 1991:1). Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan kalau setiap manusia ingin memiliki/menguasainya, yang berakibat timbulnya masalah-masalah tanah yang kerap kali menimbulkan perselisihan

Mengingat akan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia, sehingga perlu campur tangan negara untuk mengaturnya. Hal ini berdasarkan amanat konstitusional sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa, "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan kekuasaan seluruh rakyat.

Dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA diartikan sebagai kepentingan kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Sehubungan dengan ketentuan tersebut pemerintah menetapkan politik hukum pertanahan sebagai kebijakan nasional yang berkaitan dengan pertanahan (Achmad Rubaie, 2007:2).

Dari apa yang dikemukakan di atas dapatlah disimpulkan bahwa Negara selaku badan penguasa berusaha semaksimal mungkin untuk memanfaatkan

pengelolaan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum.

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka disebutkan bahwa, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Ketentuan tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Para pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan harus mendaftarkan tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat pemegangan hak atas tanah (Bachtiar Effendy, 1993:10).

Pendaftaran yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* yang kegiatannya meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak.
3. Pemberian surat tanda bukti hak.

(A.P Parlindungan,1990:8).

Kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Diharapkan dengan penerapan asas ini dapat mempermudah akses bagi masyarakat yang akan mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya.

Mengingat kota Surakarta merupakan kota yang berkembang dengan tingkat kepadatan penduduk yang cukup padat, sehingga luas tanah yang ada semakin sempit. Banyak tanah negara yang dijadikan untuk tempat tinggal tanpa mempunyai bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang ditempati. Salah satu tanah negara yang diduduki secara *illegal* adalah di Ketelan, daerah ini berada di bantaran sungai dan pada umumnya tanah tersebut dikuasai oleh masyarakat golongan ekonomi lemah dengan tingkat pendidikan yang cukup rendah sehingga masyarakatnya tidak mampu mendaftarkan hak atas tanah mereka karena keterbatasan biaya.

Berdasarkan hal tersebut pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan senantiasa berupaya untuk membina dan mengembangkan kegiatan-kegiatan penyelenggaraan pengelolaan administrasi pertanahan, termasuk di dalamnya meliputi pendaftaran tanah secara konseptual dan terpadu serta program lainnya yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Dalam agendanya yang dituangkan dalam Sebelas Agenda Kebijakan yang tercantum dalam Bahan Rapat Dengar Pendapat BPN dengan Komisi II DPR-RI tentang Kebijakan Pertanahan dan Agenda-agenda disebutkan antara lain yaitu:

1. membangun kepercayaan masyarakat pada BPN RI;
2. meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia;
3. memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah;
4. menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik di seluruh tanah air;
5. menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis;
6. membangun Sistem Informasi dan Manajemen Pertanahan Nasional (Simtan) dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia;

7. menangani masalah Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN) serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
8. membangun *database* penguasaan dan kepemilikan tanah skala besar;
9. melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan pertanahan yang diterapkan;
10. menata kelembagaan BPN RI;
11. membangun dan memperbaiki politik, hukum dan kebijakan pertanahan.

Dalam visi dan misi BPN yaitu Menjadi lembaga / kantor pertanahan yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan berkelanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia, Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijaksanaan pertanahan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, peningkatan tatanan kehidupan yang lebih berkeadilan yang kaitannya dengan Penguasaan, Kepemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (P4T), perwujudan tatanan kehidupan yang harmonis dengan mengatasi berbagai konflik dan perkara pertanahan.

Kantor pertanahan Surakarta berupaya untuk melaksanakan kebijakan administrasi pertanahan dalam rangka terciptanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah juga untuk terlaksananya catur tertib pertanahan maka berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 Tentang Proyek Operasional Agraria diadakan program Proyek Operasional Nasional Agraria di kota Surakarta.

Prona merupakan kegiatan yang dibiayai oleh pemerintah melalui APBN dengan tujuan untuk memberikan kepastian hak atas tanah kepada masyarakat dengan pensertifikatan secara massal bidang-bidang tanah yang telah dipunyai atau telah dikuasai oleh masyarakat golongan ekonomi lemah. Dengan memperhatikan syarat-syarat yang diberlakukan, maka pelaksanaan pemberian hak milik dapat dilakukan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Sehingga pada akhirnya terbit sertifikat tanah, dengan terbitnya sertifikat tersebut

hak atas tanah yang mereka tempati akan terjamin kepastian hukumnya (A.P Parlindungan, 1990:36).

Kelurahan Ketelan ditunjuk sebagai salah satu peserta Prona karena tingkat ekonomi masyarakatnya masih rendah, tingkat pendidikan yang rendah, berada di kawasan kumuh di sepanjang bantaran sungai, sehingga memerlukan bantuan untuk dapat melegalkan status hak atas tanah yang melekat di atasnya yaitu melalui sertifikasi tanah secara massal sesuai dengan asas pendaftaran tanah. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis bermaksud untuk mengkaji dan meneliti lebih dalam tentang sertifikasi tanah secara massal melalui Prona. Untuk itu penulis memilih judul pada penulisan ini : “ASAS PENDAFTARAN TANAH DALAM SERTIFIKASI MASSAL ATAS TANAH NEGARA MELALUI PROGRAM PROYEK OPERASIONAL NASIONAL AGRARIA (PRONA) DI KELURAHAN KETELAN SURAKARTA”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah Kelurahan Ketelan Surakarta telah memenuhi kriteria dijadikannya obyek dari Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA)?
2. Apakah prosedur pensertifikatan massal atas tanah negara melalui Proyek Operasional Agraria (PRONA) di Kelurahan Ketelan Surakarta sudah sesuai dengan asas pendaftaran tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini dibagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :

1. Tujuan Objektif
 - a. Untuk mengetahui telah dipenuhinya kriteria Kelurahan Ketelan dijadikan sebagai obyek dari Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA).

- b. Untuk mengetahui prosedur pensertifikatan massal atas tanah negara melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) di Kelurahan Ketelan surakarta berdasarkan berdasarkan asas pendaftaran tanah pada umumnya.

2. Tujuan Subjektif

- a. Untuk memperluas wawasan penulis dalam bidang hukum Agraria, khususnya tentang pelaksanaan pensertifikatan massal atas tanah negara melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) oleh Kantor Pertanahan Surakarta, serta untuk menambah pengalaman dalam melakukan praktek penelitian.
- b. Mengembangkan daya berpikir dan daya penalaran penulis agar dapat berkembang sesuai dengan bidang penulis.
- c. Untuk mendapatkan pengetahuan bagi penulis tentang penerapan-penerapan ilmu-ilmu yang telah didapatkan bila dihadapkan pada realitas yang ada di lapangan.
- d. Untuk memperoleh data-data yang akan penulis pergunakan dalam penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan pengetahuan ilmu hukum, khususnya hukum Agraria terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah negara.
- b. Memberikan masukan ilmu pengetahuan bagi penulis sendiri di bidang hukum pada umumnya dan Hukum Adinistrasi Negara pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diteliti.
- b. Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan pemikiran, literatur maupun pengetahuan bagi semua pihak yang ingin meneliti permasalahan yang sama.

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktri-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi (Peter Mahmud, 2005:35).

Metode penelitian merupakan prosedur atau langkah-langkah yang dianggap efektif dan efisien, dan pada umumnya sudah mempola untuk mengumpulkan, mengolah, dan menganalisis data dalam rangka menjawab masalah yang diteliti secara benar.

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan **jenis penelitian normatif atau penelitian doktrinal**. Penelitian normatif merupakan suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memecahkan masalah dengan cara mengumpulkan data, menyusun(mengklarifikasikan) data, kemudian menganalisis serta menginterpretasi untuk selanjutnya mendapatkan hasil, atau dengan melakukan penelitian terhadap bahan pustaka atau data sekunder.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dalam penelitian hukum ini adalah **preskriptif**, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu (Soerjono Soekanto, 2006: 10).

Di sini penulis akan menguraikan kriteria yang seharusnya menjadi latar belakang Ketelan dijadikan sebagai objek Prona dan menguraikan pemenuhan asas pendaftaran tanah pada prosedur pensertifikatan secara massal atas tanah negara melalui Prona.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan oleh penulis dalam melakukan penulisan hukum ini adalah dengan **pendekatan perundang-undangan** (*statute approach*), yaitu pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi (Peter Mahmud, 2005:97). Karena yang diteliti adalah berbagai peraturan yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian, dalam hal ini adalah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah **data sekunder**, yaitu data yang tidak diperoleh langsung dari sumbernya, tetapi diperoleh dari bahan pustaka, antara lain buku-buku, literatur, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian terdahulu, artikel, dan sumber lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian normatif adalah **sumber data sekunder**, data yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan, berupa dokumen, buku, laporan, arsip, dan literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Sumber data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini antara lain adalah Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 Tentang Proyek Operasional Nasional Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA Tahun 2007 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer dan tidak berkekuatan mengikat secara yuridis seperti buku-buku, karya ilmiah dan internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu : kamus hukum

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan oleh penulis dalam penulisan ini adalah **studi dokumen atau kepustakaan** yaitu pengumpulan data sekunder, dimana data sekunder tersebut diperoleh dari peraturan

perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku, dokumen, artikel, internet dan literatur lainnya yang ada hubungannya dengan penulisan ini. Kemudian data yang diperoleh tersebut diklarifikasikan kepada pejabat yang terkait.

7. Teknik Analisis Data

Untuk memperoleh jawaban terhadap penelitian hukum ini digunakan **silogisme deduksi** dengan metode :

- a. **Interpretasi bahasa (gramatikal)**, yaitu memberikan arti kepada suatu istilah atau perkataan sesuai dengan bahasa sehari-hari. Jadi, untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang, maka ketentuan undang-undang itu ditafsirkan atau dijelaskan dengan menguraikannya menurut bahasa umum sehari-hari (Sudikno Mertokusumo, 2004 : 57).
- b. **Interpretasi sistematis**, yaitu menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum (Sudikno Mertokusumo, 2004 : 59). Jadi undang-undang merupakan suatu kesatuan dan tidak satupun ketentuan di dalam undang-undang merupakan aturan yang berdiri sendiri (Peter Mahmud, 2005 : 112).

Untuk menjawab permasalahan pertama tentang kriteria dasar tentang obyek PRONA dan permasalahan kedua tentang prosedur pensertifikatan massal berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara,

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Tanah Pengelolaan, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 tentang Proyek Operasional Nasional Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA tahun 2007 sebagai premis minor, sedangkan yang menjadi premis mayor adalah :

- a. Penetapan Ketelan sebagai obyek PRONA.
- b. Prosedur pensertifikatan massal atas tanah negara melalui Prona.

Melalui silogisme akan diperoleh simpulan (*conclusion*) berupa hukum positif *in concreto* yang dicari mengenai kriteria yang menjadi latar belakang Ketelan sebagai objek Prona dan pemenuhan asas pendaftaran tanah pada prosedur pensertifikatan massal atas tanah negara melalui Prona tersebut di Ketelan.

F. Sistematika

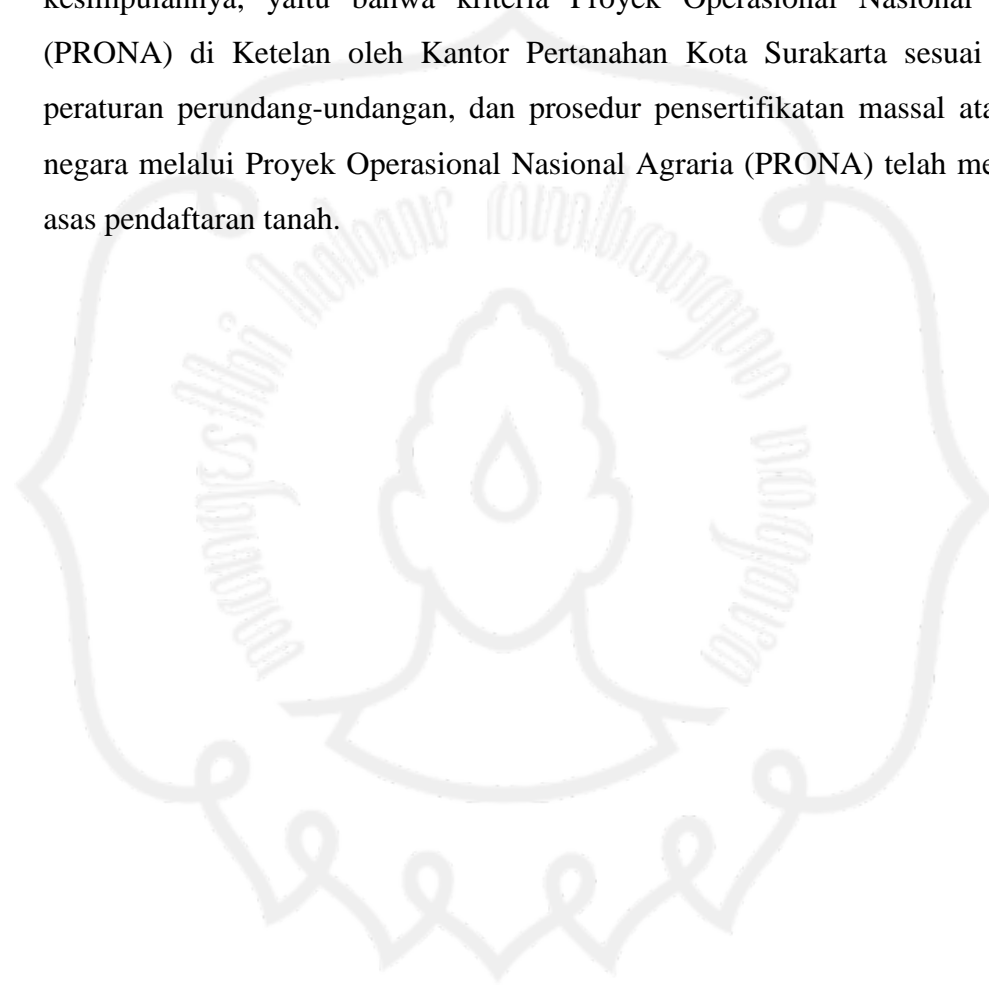
Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum, maka penulis menyiapkan suatu sistematika penulisan hukum. Adapun sistematika penulisan hukum ini terdiri dari 4 (empat) bab, yang tiap-tiap bab terdiri dari sub-sub bagian yang dimaksud untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian ini. Adapun sistematika penulisan hukum tersebut adalah sebagai berikut :

Dalam bab I, diuraikan mengenai gambaran awal penelitian ini, yang meliputi latar belakang masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini dan tentang sistematika penulisan hukumnya.

Dalam bab II, diuraikan mengenai landasan teori tentang hal-hal yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Hal tersebut meliputi : tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, serta tinjauan umum tentang pemberian hak atas tanah negara, tinjauan tentang Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA).

Dalam bab III, diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan. Dalam pembahasan dapat dianalisa bahwa dasar penunjukkan Kelurahan Ketelan sebagai obyek dari Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) memenuhi Kriteria yang ditetapkan dan asas pendaftaran tanah tersebut dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diterapkan dalam prosedur dalam pensertifikatan secara massal atas tanah negara di Ketelan melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA)

Dalam bab IV, diuraikan mengenai simpulan dan saran. Adapun kesimpulannya, yaitu bahwa kriteria Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) di Ketelan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan prosedur pensertifikatan massal atas tanah negara melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) telah memenuhi asas pendaftaran tanah.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran tanah

a. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum dari pendaftaran tanah di Indonesia antara lain yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai landasan bagi pembaharuan hukum agraria untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pendaftaran tanah wajib dilakukan bagi pemegang hak atas tanah. Pasal 23 ayat (1) menjelaskan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tanah untuk hak-hak itu ditujukan kepada pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka, oleh karena pendaftaran atas peralihan, penghapusannya dan pembebanannya, demikian pendaftaran pertama kali ataupun pendaftaran karena konversi, ataupun pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan padahal pendaftaran merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegang haknya (A.P. Parlindungan, 1999:17).

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional seperti diatur dalam ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal-Pasal

tersebut mengatur tentang dasar hukum pendaftaran tanah dan pendaftaran hak-hak atas tanah. Sedangkan ketentuan selanjutnya diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997. Adapun peraturan yang lainnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata cadastre (bahasa Belanda kadaster) yaitu istilah untuk suatu rekord atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, kepemilikan terhadap suatu bidang tanah dan untuk kepentingan perpajakan (AP Parlindungan, 1999 :18). Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah “rangkaiian 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 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”.

Pengertian pendaftaran tanah menurut Budi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti pemeliharaannya (Boedi Harsono, 2005 :72).

Menurut Bachtiar Effendy pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak dan dilaksanakan secara

terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah (Bachtiar Effendy, 1993:15).

Dari definisi yang telah dikemukakan di atas, apabila dirinci maka unsur pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berhubungan dan akhirnya menyediakan data yang diperlukan untuk jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.
- 2) Kata-kata “terus menerus” menunjukkan kepada pelaksana kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga selalu sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- 3) Kata-kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.
- 4) Data tanah
Dalam hal data tanah terdapat dua jenis yaitu :
 - a) Data fisik, yaitu data-data mengenai letak tanah, luas tanah, serta batas-batas tanahnya, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
 - b) Data yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebannya jika ada.
- 5) Kata-kata “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran meliputi seluruh negara.

- 6) Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjukkan kepada objek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk.

c. Asas dan Tujuan Pendaftaran tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan – ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang membutuhkan. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalui sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan asas terbuka. Asas terbuka dimana masyarakat dapat memperoleh informasi kepada pihak-

pihak yang berkepentingan sebelum melakukan perbuatan hukum terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar misalnya : pengajuan kredit dapat melihatnya secara terbuka. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut sebagai daftar umum. Tetapi pada kenyataannya karena pendaftaran tanah tersebut baru dilakukan pertama kali oleh Pemilik tanah sehingga belum dapat diketahui secara rinci apakah para pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti yang telah disebutkan di atas

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah pada prinsipnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yaitu untuk memungkinkan orang-orang yang memegang hak atas tanah itu dapat dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut, selain itu untuk memungkinkan kepada siapa pun, guna dapat mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja yang ingin diketahui berkenaan dengan sebidang tanah (Bachtiar Effendy, 1993:42).

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah

memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang- bidang tanah mengenai satuan rumah susun yang sudah didaftar. Sehingga terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi pertanahan.

d. Obyek Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 9 ayat (1) UUPA obyek pendaftaran tanah meliputi:

- 1) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- 2) tanah hak pengelolaan;
- 3) tanah wakaf;
- 4) hak milik atas satuan rumah susun;
- 5) hak tanggungan;
- 6) tanah negara.

Hak guna bangunan dan hak pakai ada yang diberikan oleh negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah. Tetapi selama belum ada pengaturan mengenai tatacara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum akan ada hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah. Maka yang kini merupakan obyek pendaftaran tanah baru hak hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara (Boedi Harsono, 2005:476).

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkannya sertifikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran tanah dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.

e. Sistem Pendaftaran tanah, Sistem Publikasi dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat.

Beberapa sistem pendaftaran tanah yang ada antara lain , yaitu sebagai berikut :

1) Sistem torrens.

Sistem ini berasal dari Australia Selatan, adapun sertifikat tanah menurut sistem torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terkecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperolehnya dengan cara penipuan.

Adapun beberapa keunggulan dari sistem *Torrens* antara lain :

- a) Menetapkan biaya-biaya yang tidak dapat diduga sebelumnya;
- b) Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang;
- c) Meniadakan kebanyakan rekaman;
- d) Secara tegas menyatakan dasar haknya;
- e) Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertifikat;
- f) Meniadakan pemalsuan.

(A.P. Parlindungan, 1999:25).

2) Sistem positif.

Menurut sistem ini, sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Sehingga pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa

nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah, kendatipun ternyata ia ternyata ia bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut.

Sistem ini meberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat didaftar atau tidak (Bachtiar Effendy, 1993:32).

3) Sistem negatif

Menurut sistem ini bahwa segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai tidak dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya di muka sidang pengadilan. adapun asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah *Asas Memo Plus Juris* yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain dan merasa mempunyai tanah itu.

Dengan diberlakukannya UUPA maka negara kita menganut sistem ini, berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dapat diketahui bahwa dengan didaftarkannya hak atas tanah maka akan diberikan sertifikat tanah sebagai tanda bukti pemegangan hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata kuat dalam pengertian Pasal 19 ayat 2 huruf c berarti sertifikat tanah yang diberikan itu adalah tidak mutlak. Jika dihubungkan antara Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dengan sistem-sistem dari pendaftaran tanah yang telah disampaikan tadi, maka akibat hukum dari ketentuan Pasal 19 ayat 2

huruf c UUPA tersebut adalah sebagaimana yang tersebut dalam sistem negatif (Bachtiar Effendy,1993:36).

Sistem pendaftaran lain yang kita kenal adalah sistem pendaftaran akta atau "*registration of deeds*" dan sistem pendaftaran hak atau "*registration of titles*". Baik sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Sedangkan menurut Budi Harsono sistem pendaftaran yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak, sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut nampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan serta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah.

Dalam penyelenggaraan suatu *legal cadastre* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Dengan surat tanda bukti hak maka dengan mudah dapat membuktikan bahwa ia adalah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada di Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukan. Dalam hal ini untuk dapat mempercayai akan kebenaran data yang

disajikan maka dikenal sistem publikasi. Pada garis besarnya Sistem publikasi yang dikenal ada dua sistem yaitu :

1) Sistem publikasi positif.

Sistem ini selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada *register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat seseorang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

2) Sistem publikasi negatif.

Dalam sistem publikasi negatif bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.

Sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sehingga yang digunakan bukan sistem publikasi negatif yang murni, sistem publikasi murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak.

Sehubungan dengan apa yang telah dikemukakan dalam uraian di atas dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dalam Pasal 32 ayat (1) UUPA diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dijelaskan bahwa

sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data-data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dengan demikian bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis tersebut harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) UUPA tersebut bukan hanya berlaku bagi sertifikat yang diterbitkan berdasarkan PP No.24/1997 tetapi juga berlaku bagi hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP No.10/1961. Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) UUPA, yang menjelaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan praktisnya, walaupun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik pada pihak yang mempunyai tanah maupun pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak (sertifikat) yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sesuai dengan sistem negatif yang dianut negara kita. Sehingga sertifikat tersebut bukanlah alat bukti yang mutlak dan bukan satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas tanah antara lain *zege*l tanah atau surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat. Senada dengan sistem negatif, Mahkamah Agung Republik

Indonesia dalam putusannya tanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/Sip/1975 menegaskan bahwa :

”Meningat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini.”

Ditambah dengan yurisprudensi Mahkamah Agung ini, dengan demikian sertifikat tanah bukanlah alat bukti satu-satunya dan karenanya harus dinilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan hakim dalam memutuskan suatu perkara terhadap kasus tertentu akakn mencari alat bukti yang lain yang menjadi dasar/ alas hak penerbitan sertifikat tanahsesuai dengan ketentuan tentang upaya pembuktian aesuatu soal menurut Hukum Acara Perdata.

f. Penyelenggaraan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, misalnya kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP No.24/1997 dan peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan. Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal, maka dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dibentuk panitia khusus.

Menurut Pasal 8 PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

1. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :
 - a. seorang ketua panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
3. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seseorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
4. Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
5. Tugas dan wewenang Ketua dan Anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

g. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3639) pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi : Pendaftaran tanah untuk

pertama kali, dimana pendaftaran pertama kali adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah dimana obyek yang akan didaftarkan belum pernah terdaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- 1) Pengumpulan data dan pengelolaan data fisik.
- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.
- 3) Penerbitan sertifikat.
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis.
- 5) Penyimpanan data umum dan dokumen.

Sedangkan Pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi :

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak ;
- 2) Pendaftaran perubahan data tanah lainnya. (Boedi Harsono, 2005:487).

Menurut Boedi Harsono, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi tiga bidang kegiatan:

- 1) Bidang fisik atau "teknik kadastral"

Kegiatan bidang fisik mengenai tanahnya, untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan dan atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisik kegiatannya dimulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya. Selanjutnya diikuti dengan pengukuran dan pembuatan peta data fisiknya. Penetapan batas-batas tanah dilakukan atas penunjukkan pemegang hak yang bersangkutan yang disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Kegiatan ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur. Untuk tiap bidang tanah yang haknya didaftarkannya dibuat apa yang disebut surat ukur.

2) Bidang yuridis

Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya.

3) Penerbitan dokumen tanda bukti hak

Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya, termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak, tergantung pada sistem pendaftaran yang digunakan. Dokumen tanda bukti hak ini di Indonesia bisa diterjemahkan sebagai sertifikat (Boedi Harsono, 2005:74-75).

Berdasarkan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah sporadik yakni melalui permintaan pihak yang berkepentingan.

Menurut ketentuan Pasal 46 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan terlebih dahulu penetapan lokasi, dimana usul penetapan lokasi ini didasarkan atas rencana kerja kantor pertanahan dengan mengutamakan wilayah desa/ kelurahan yaitu : sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis, jumlah bidang yang sudah terdaftar relatif kecil, merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi, dan tersedia titik-titik kerangka nasional.

Menurut Pasal 47 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dilakukan kegiatan persiapan yang meliputi menyiapkan peta dasar pendaftaran yang memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya dalam bentuk peta garis atau peta foto. Tahap selanjutnya dari pendaftaran secara sistematis adalah pembentukan Panitia Ajudikasi dan satuan tugas serta pembagian tugas dan wewenangnya.

2. Tinjauan Umum Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara

1) Pengertian

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas hak pengelolaan.

2) Dasar hukum

Dasar Hukum Penetapan Hak Milik Atas Tanah Negara Dan Pendaftaran Tanah adalah : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 2043), Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3639), Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan

Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 4220), Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 4385), Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Tanah Pengelolaan, Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan kantor Pertanahan

3) Tata cara dan Prosedur pemberian hak milik berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Tata cara pemberian hak atas tanah negara dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

a) Pemberian hak secara individual

Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan suatu penetapan pemberian hak.

b) Pemberian hak secara kolektif

Pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seseorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa

orang atau badan hukum sebagai penerima hak yang dilakukan dengan suatu penetapan pemberian hak.

Adapun prosedur pemberian hak milik menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan antara lain :

1. Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis dan diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
2. Permohonan tersebut memuat :
 - 1) keterangan mengenai identitas Pemohon yaitu apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
Dalam keterangan tersebut harus dilampiri dengan foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 - apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang.
Dalam keterangan tersebut harus dilampiri dengan fotocopy akta peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya;
 - 2) keterangan mengenai tanahnya yang meliputi: data fisik dan data yuridis
 - a) data yuridis yaitu : sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang dibeli dari Pemerintah,

- putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b) data fisik yaitu : surat ukur, gambar situasi dan IMB,
- 3) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.
3. setelah berkas permohonan tersebut diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan :
- a) memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
- b) mencatat dalam formulir isian sesuai ketentuan;
- c) memberikan tanda terima berkas permohonan formulir isian yang ditentukan;
- d) memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
4. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah. Tim penelitian tanah memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar dalam berita acara. Panitia pemeriksaan tanah A memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud di atas dan dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
5. Dalam hal keputusan pemberian hak milik telah dilimpahkan kepada kepala Kantor pertanahan, maka setelah mempertimbangkan pendapat dari Kepala Seksi Hak atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah

atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

6. Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pertimbangannya.
7. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk memeriksa dan meneliti ke;engkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya. Kemudian Kepala Kantor Wilayah menerbitkan Keputusan pemberian hak hak atas tanah yang dimohon atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
8. Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.
9. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pertimbangan tersebut Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, kemudian Menteri menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dimohon atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

10. Keputusan Pemberian Hak atau Keputusan Penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

3. Tinjauan Umum Tentang Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA)

1) Pengertian PRONA

Menurut Brahmata Adhie dan Hasan Basri Nata Menggala, Prona merupakan kegiatan yang dibiayai oleh pemerintah melalui APBN dengan tujuan untuk memberikan kepastian hak atas tanah kepada masyarakat dengan pensertifikatan secara massal bidang-bidang tanah yang telah dipunyai atau telah dikuasai oleh masyarakat golongan ekonomi lemah (Brahmata Adhie dan Hasan Basri Nata Menggala, 2002 :91).

2) Tujuan PRONA

PRONA ini dilaksanakan dengan tujuan untuk memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah sehingga pada umumnya ditujukan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. .

3) Dasar Hukum

Adapun dasar hukum dari PRONA adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 tentang Proyek Nasional Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA Tahun 2007 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

4) Syarat Pelaksanaan PRONA

Lokasi pelaksanaan PRONA di setiap wilayah mempunyai ketentuan yang berbeda-beda hal ini disebabkan karena setiap daerah atau wilayah mempunyai perbedaan faktor pendukung. Di bawah ini akan disebutkan syarat-syarat pelaksanaan PRONA, dimana syarat ini tidak harus dipenuhi semua melainkan boleh salah satunya yaitu :

- a) Subyek peserta prona harus pemilik /pihak yang menguasai tanah perseorangan dari golongan ekonomi lemah. Kriteria ini ditentukan oleh panitia yang didalamnya termasuk Camat dan Kepala Desa/Lurah setempat.
- b) Tanah yang dapat menjadi subyek Prona adalah tanah pertanian yang tidak lebih dari 2 (dua) hektar.
- c) Untuk tanah non pertanian, luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi).
- d) Letak bidang tanah yang belum terdaftar tersebut tidak berpencar-pencar dalam arti mengelompok.
- e) Persentase tinggi tanah yang dicakup oleh peta dasar, berbentuk peta foto atau peta garis.

5) Sasaran PRONA

Dalam pelaksanaan PRONA semua warga negara Indonesia/ pemegang hak atas tanah berhak untuk menjadi peserta Prona, namun tidak semua warga negara Indonesia akan menjadi peserta Prona. Maka dari itu dalam menentukan peserta Prona secara teknis diadakan penggolongan. Penggolongan ini dimaksudkan untuk melindungi golongan ekonomi pada tiga golongan yaitu :

a) Golongan ekonomi lemah

Hal ini dimaksudkan karena melalui pensertifikatan tanah ini dapat memberikan keringanan karena tanpa dipungut pembayaran kepada kas Negara.

b) Golongan menengah

Dengan berlakunya Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 266 Tahun 1981 Tentang Beberapa Pungutan Biaya Dalam Rangka Pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah, maka golongan menengah dimasukkan menjadi obyek Prona.

c) Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum Sosial dan Lembaga Pendidikan.

6) Biaya yang terkait dengan PRONA

Biaya yang terkait dengan Prona terdiri dari proses penetapan hak/ penerbitan sertifikat, pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Tanah dan/ atau Bangunan (Pph), sebagai berikut :

a) Penetapan Hak/ Penerbitan Sertifikat

Peserta Prona tidak dibebani kewajiban pembayaran semua biaya pelayanan pertanahan sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Pelayanan Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. Biaya tersebut seluruhnya dibebankan pada pemerintah melalui APBN sesuai dengan Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran BPN-RI Tahun 2007 pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota lokasi Prona.

b) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan BPHTB sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB jo. No. 20 Tahun 2000. Sedangkan objek pajak yang tidak kena BPHTB adalah obyek yang diperoleh dari orang pribadi karena konversi/ pengakuan hak, orang pribadi karena perbuatan hukum

dengan tidak adanya perubahan nama, karena wakaf, orang pribadi untuk dipergunakan bagi kepentingan ibadah dan orang pribadi karena pemberian hak atas tanah negara yang Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP) yang ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) atau karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. No.20 Tahun 2000.

7) Prosedur Pelaksanaan Prona

Prona dilaksanakan melalui dua pendekatan prosedur pensertifikatan tanah pertama kali, yaitu :

- a) Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik, apabila letak tanah obyek Prona tersebar dalam lokasi yang ditetapkan.
- b) Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis, apabila letak tanah obyek Prona mengelompok minimal (minimal 10 (sepuluh) bidang tanah untuk lokasi tanah di luar pulau jawa atau 25 bidang tanah untuk lokasi Prona di Pulau Jawa) dalam lokasi yang ditetapkan.

Adapun proses penerbitan sertifikatnya dilakukan melalui :

- (i) Bagi tanah milik adat yang bukti penguasaan atau pemilikan tanahnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997, pendaftaran tanahnya dilakukan melalui proses konversi atau pengakuan hak.
- (ii) Bagi tanah negara penetapan hak atas tanahnya dilakukan melalui proses pemberian hak atas tanah.

(iii) Bagi tanah diterbitkan sertifikat tanah wakaf atas nama nadzir.

8) Pelaksanaan Kegiatan Prona

Kegiatan dalam pelaksanaan Prona antara lain :

a) Penyuluhan

Penyuluhan diselenggarakan di wilayah yang menjadi obyek Prona. Penyuluhan ini dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia Prona yang berkoordinasi dengan aparat kecamatan maupun aparat desa/ kelurahan serta mengikutsertakan tokoh masyarakat wilayah yang bersangkutan.

Menurut Pasal 56 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal- hal yang disampaikan dalam penyuluhan tersebut meliputi kewajiban dan tanggung jawab pemegang hak atas tanah atau kuasanya yaitu :

- i. Memasang tanda-tanda batas pada bidang tanah dengan ketentuan yang berlaku.
- ii. Berada di lokasi saat panitia Prona melakukan pengumpulan data yuridis dan data fisik.
- iii. Menunjukkan tanda-tanda batas atau menetapkan batas-batas bidang tanah kepada panitia Prona.
- iv. Menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan atas tanahnya.
- v. Memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya selaku pihak yang berkepentingan.

Para pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan akan diberitahukan :

- a) Arti pentingnya dan kegunaan sertifikat sebagai tanda bukti hak;
- b) Jadwal pelaksanaan Prona;
- c) Cara permohonan pengukuran atau pengajuan permohonan sertifikat tanah baik melalui Prona maupun melalui permohonan secara rutin;

- d) Akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud dalam ayat (3) tidak dipenuhi;
 - e) Hak-hak dari para pemegang hak untuk mengajukan keberatan atas hasil pelaksanaan Prona yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman.
- b) Pengumpulan data
- Kegiatan pengumpulan data meliputi :
- 1) Penelitian luas tanah, inventarisasi subyek, identifikasi calon subyek hak.
 - 2) Penelitian status tanah, ha ini dimaksudkan untuk menentukan apakah tanah yang dimohonkan itu termasuk kegiatan landreform, pemberian hak atau penegasan hak.
 - 3) Penelitian berkas permohonan yang meliputi identifikasi nama, alamat, pekerjaan pemohon.
 - 4) Penelitian alat bukti pemilikan tanah yang wajib disertakan oleh pemegang hak atas tanah kepada panitia Prona.
- c) Penetapan biaya pemberian hak dan pendaftaran tanah
- Biaya yang dikenakan meliputi :
- 1) Biaya untuk keperluan administrasi pendaftaran tanah.
 - 2) Biaya operasional yang meliputi biaya pengukuran dan pemetaan.
- d) Penunjukan batas, pemasangan tanda batas dan penetapan batas pada tanah.

Penunjukan batas dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang dibuktikan secara tertulis sesuai batas bidang tanah yang dikuasainya.

Pemasangan tanda batas dikakukan pada setiap sudut batas atau garis batas yang tidak jelas. Tanda batas dipasang berdasarkan kesepakatan pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang

berkepentingan. Sedangkan untuk tanah negara, pemasangan tanda batasnya dilakukan oleh Satgas Pengukuran dan Pemetaan dengan memperhatikan garis sempadan jalan, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1996.

e) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dapat dilakukan dengan cara teristis dan atau fotogrameti. Hasil pengukuran batas bidang tanah yang dilaksanakan secara teristis dituangkan pada lembar gambar ukur.

f) Pemeriksaan tanah oleh panitia Prona.

kegiatan ini dilaksanakan untuk mendapatkan kelengkapan atas berkas yang telah diterima dari pemohon, dengan demikian data yuridis dan data fisik dapat dilengkapi.

g) Pembuktian hak melalui pengumuman dan pengesahan

Para pihak yang berkepentingan diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yaitu berupa lembar peta bidang-bidang tanah dan daftar isian yang berisi identitas pemohon yang telah dikumpulkan oleh Panitia Prona dengan jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Pertanahan, Kantor Desa/Kelurahan. Apabila setelah jangka waktu tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan, maka lembar peta bidang tanah tersebut dan daftar isian yang bersangkutan disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

h) Pemberian hak

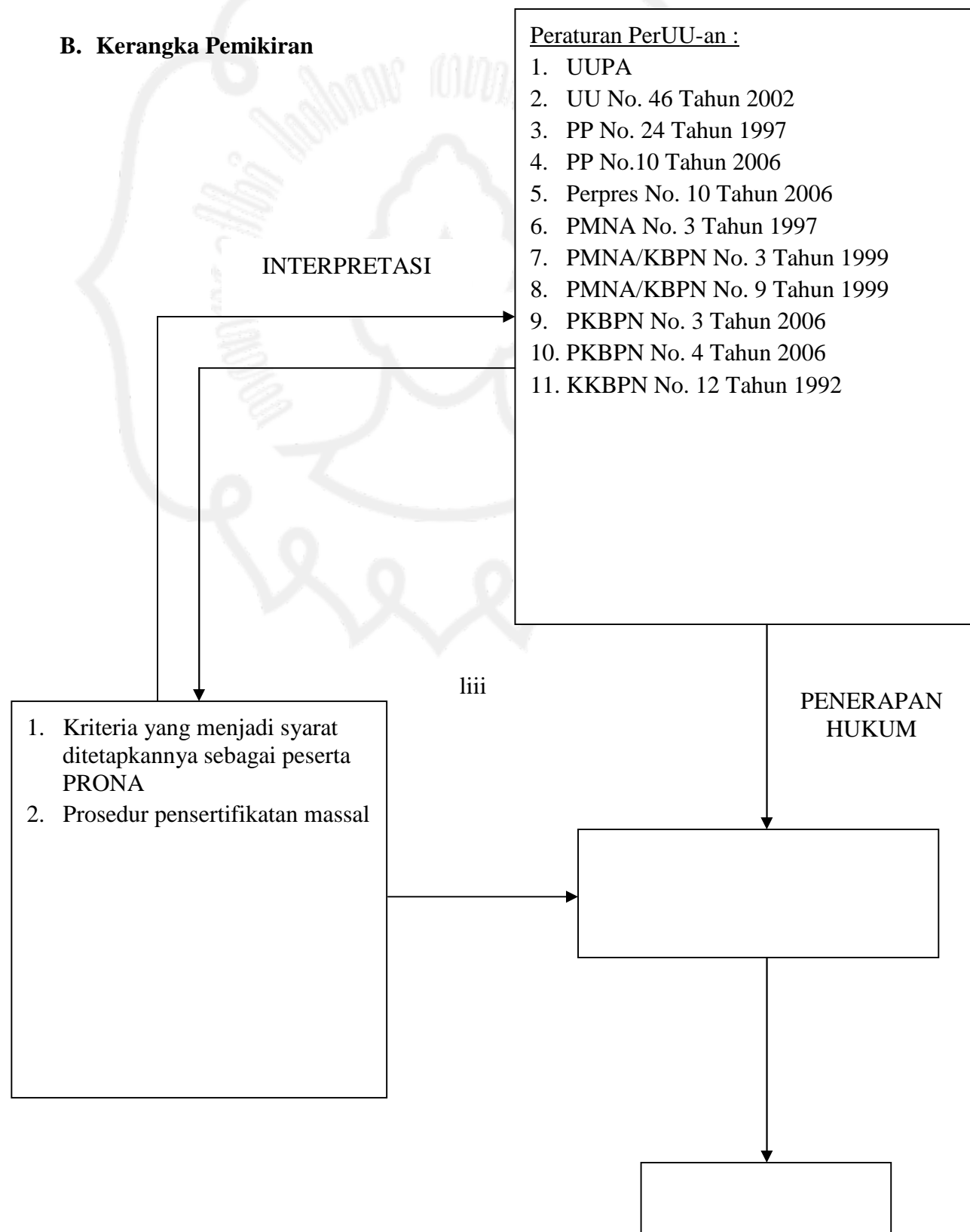
Penetapan pemberian hak dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Dalam Pasal 3 disebutkan bahwa : pemberian hak milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 HA m2 (dua

hektar), pemberian hak milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas hak guna usaha, pemberian hak milik tersebut dilaksanakan salah satunya dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis.

i) Pembukuan dan penertiban sertifikat hak atas tanah.

Pembukuan hak-hak atas tanah dilakukan oleh Panitia Prona sedangkan penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, apabila berhalangan hadir dalam rangka melayani pendaftaran tanah secara massal maka dapat dilimpahkan kepada Kepala Seksi yang ditunjuk.

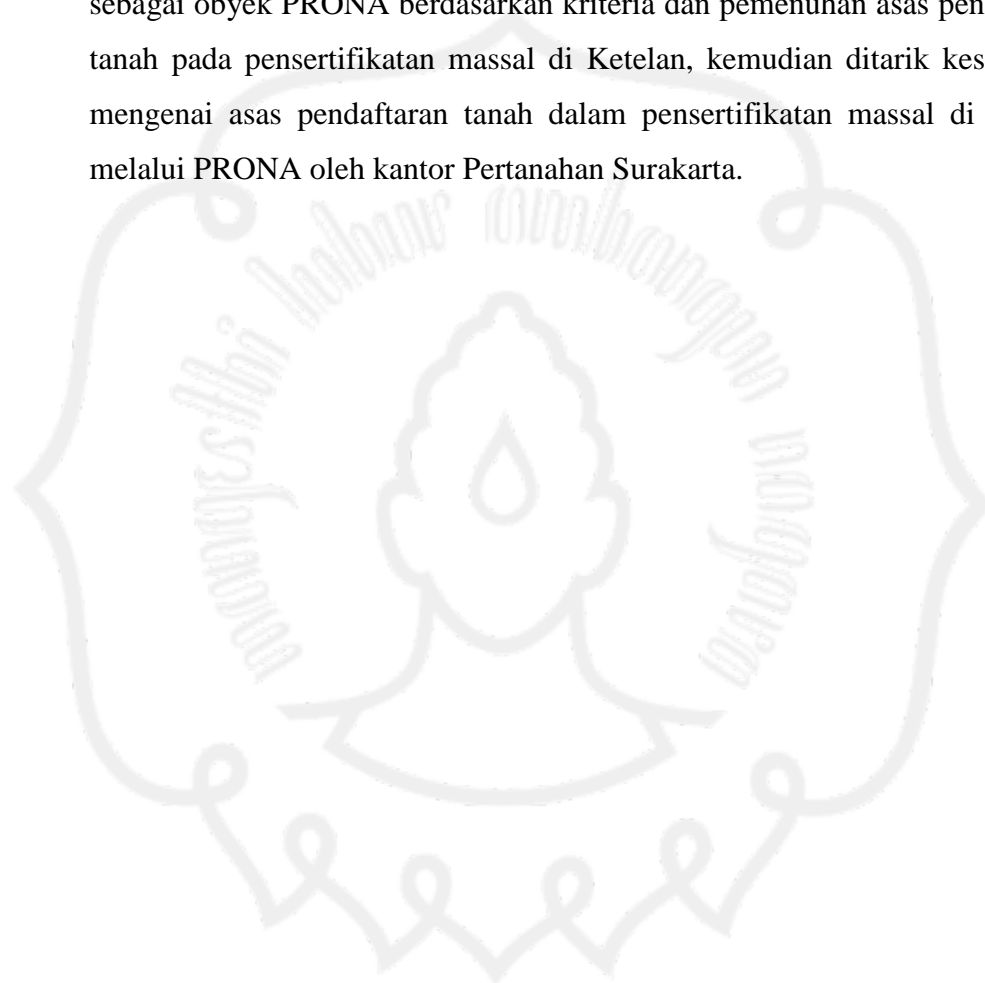
B. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan gambar kerangka pemikiran di atas, penulis memberikan gambaran guna menjawab pemusatan masalah yang telah disebutkan pada awal penulisan hukum ini. Bahwa PRONA merupakan kegiatan yang dibiayai oleh Pemerintah melalui Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dengan tujuan untuk memberikan kepastian hak atas tanah dengan cara pensertifikatan secara massal bidang-bidang tanah yang telah dipunyai/ telah dikuasai oleh masyarakat golongan ekonomi lemah. Kriteria yang menjadikan ditetapkannya sebagai peserta PRONA beserta prosedur pensertifikatan massal melalui PRONA diinterpretasikan terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan

Pertanahan Nasional, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA Tahun 2007 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dari Peraturan Perundang-Undangan itu kemudian diterapkan ke dalam penetapan Ketelan sebagai obyek PRONA berdasarkan kriteria dan pemenuhan asas pendaftaran tanah pada pensertifikatan massal di Ketelan, kemudian ditarik kesimpulan mengenai asas pendaftaran tanah dalam pensertifikatan massal di Ketelan melalui PRONA oleh kantor Pertanahan Surakarta.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Dasar Kriteria Dijadikannya Kelurahan Ketelan Sebagai Obyek Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) Tahun Anggaran 2007

Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) merupakan salah satu kegiatan pembangunan pertanahan yang mendapat tanggapan positif dari masyarakat. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Sehubungan dengan itu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) yang berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, ditugaskan untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, antara lain melanjutkan penyelenggaraan percepatan pendaftaran tanah sesuai dengan amanat Pasal 19 tersebut, terutama bagi golongan masyarakat ekonomi lemah. Untuk pencapaian target tersebut, telah diterbitkan Keputusan Kepala BPNRI tanggal 8 Februari 2007 Nomor 32-XVI-2007, tentang Penunjukan Tim Teknis Kegiatan Prona Tahun Anggaran 2007, Tugas tim meliputi penyusunan petunjuk teknis pelaksanaan kegiatan Prona, penertiban dan bimbingan teknis, koordinasi, fasilitasi penyelesaian masalah, dan penyusunan laporan.

Kantor Pertanahan Kota Surakarta menetapkan jumlah bidang tanah yang menjadi target dalam pelaksanaan pensertifikatan massal melalui PRONA adalah sebanyak 44 (empat puluh empat) bidang di Kelurahan Ketelan. Penunjukkan lokasi Ketelan sebagai peserta Prona berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 300/ 593/2007 dan ditetapkan sebagai peserta Prona berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 300/981.A/2007, dibawah ini

dijelaskan kriteria dan mekanisme penetapan lokasi Prona dan Peserta Prona sebagai berikut :

1. Lokasi Prona

Adapun dasar-dasar penunjukkan daerah sebagai lokasi PRONA dalam buku petunjuk teknis dalam kegiatan PRONA adalah sebagai berikut :

1) Kondisi daerah:

- (i).Desa miskin atau tertinggal
- (ii).Daerah pertanian subur atau berkembang
- (iii).Daerah penyangga kota,pinggiran kota atau daerah miskin kota
- (iv).Daerah pengembangan ekonomi rakyat

2) Fasilitas yang tersedia

Untuk ditetapkan sebagai lokasi kegiatan PRONA dapat diarahkan pada desa/ kelurahan dengan fasilitas sebagai berikut :

- (i). Telah tersedia infrastruktur pendaftaran tanah, titik dasar teknik dan peta dasar pendaftaran.
- (ii). Terdapat Surat Keputusan Redistribusi
- (iii). Telah tersedia peta penatagunaan tanah
- (iv). Telah tersedia peta pengukuran dan pendaftaran tanah/ peta garis hasil fotogrametri
- (v). Telah tersedia Surat Keputusan Hak Tanah
- (vi). Belum tersedia sarana pertanahan (belum ada peta pendaftaran tanah, Surat Keputusan Redistribusi dan Surat Keputusan Hak).

Dalam pengusulan dan penetapan lokasi desa/kelurahan, lokasi kecamatan dan peserta diminta kepada pemimpin bagian PRONA untuk :

1. Diminta terbatas lokasi desa/ kelurahan dan kecamatan dengan demikian kegiatan pensertifikatan tanah dalam suatu wilayah atau bagian desa/kelurahan secara bertahap dapat dilaksanakan secara tuntas.

2. Merupakan hasil identifikasi dan penelitian lokasi sebelum memasuki tahap kegiatan proyek.
3. Untuk menunjang kegiatan pemerintah dalam pengentasan kemiskinan sedapat mungkin sasaran PRONA pertanahan diarahkan ke desa/ kelurahan tertinggal.
4. Kecuali desa tertinggal, penetapan lokasi sasaran juga diarahkan pada lokasi-lokasi yang telah tersedia sarana keagrariaan lainnya yang telah dihasilkan oleh proyek-proyek dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
5. Pada lokasi yang telah ditetapkan, diutamakan bidang-bidang tanah yang mengelompok yang merupakan bagian desa/ kelurahan, dimana 80% penduduknya termasuk dalam golongan ekonomi lemah. Sampai menengah.
6. Apabila sulit ditemui bidang-bidang tanah yang mengelompok dapat pula secara sporadis.

Golongan ekonomi lemah disini adalah mereka yang diantaranya mempunyai mata pencaharian sebagai pedagang asongan, pedagang kaki lima, pekerja bengkel bahkan ada yang pengangguran, dimana hasil kerjanya tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan diri dan keluarganya sekalipun hanya kebutuhan pokok minimal bagi orang hidup saja. Untuk lebih jelasnya penulis mengambil definisi golongan ekonomi lemah dari Ensiklopedia nasional yang menyatakan bahwa golongan ekonomi lemah merupakan kelompok masyarakat yang mempunyai mata pencaharian dengan penghasilan sangat rendah.

Belum PRONA sesuai dengan angka 4 (empat) di atas terbagi dalam berbagai tipe yang dapat dibedakan sesuai dengan keadaan sarana pertanahan. Tipe PRONA terdiri dari:

- (i). Tipe A tanpa sarana pertanahan/SK redistribusi.
- (ii). Tipe B tersedia peta penatagunaan tanah

- (iii). Tipe C tersedia peta pengukuran dan pendaftaran tanah.
- (iv). Tipe D Surat Keputusan hak

Pada dasarnya proses identifikasi dan penelitian lokasi PRONA oleh Kantor Pertanahan Surakarta dilaksanakan setelah adanya permohonan atau usulan dari Kelurahan Ketelan atau kecamatan Banjarsari yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Surakarta yang ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi. Dalam mengusulkan dan memplot obyek Prona agar dilakukan secara cermat dan teliti sehingga tidak menimbulkan kekeliruan yang dapat mengakibatkan revisi/ perubahan DIPA.

Penentuan lokasi PRONA hendaknya memperhatikan :

- (i) Inventarisasi hasil-hasil dari program pertanahan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- (b) Jika sebagai pelaksanaan program lain tersebut dilakukan oleh Kantor Wilayah BPN Propinsi, agar Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota meminta data dan konfirmasi lebih lanjut ke Propinsi.
- (c) Menghindari terjadinya kekeliruan dalam memplot jenis program mengakibatkan revisi DIPA.

Selain itu dalam menentukan sebagai obyek PRONA harus memenuhi skala prioritas pendaftaran sistematik diantaranya adalah :

- a) Sebagian wilayahnya sudah didaftarkan secara sistematik.
- b) Diprioritaskan apabila jumlah tanah yang didaftarkan telah lebih kecil dari 30 %.
- c) Daerah pengembangan perkotaan.
- d) Daerah pertanian produktif.
- e) Tereadia titik kerangka dasar teknik nasional.

Adapun mekanisme penetapan lokasi Prona dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- (a) Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyusun daftar kecamatan desa/kelurahan calon lokasi PRONA sesuai dengan kriteria lokasi dengan memperhatikan jumlah masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah di desa/kelurahan yang bersangkutan, usulan /permintaan kegiatan pensertifikatan tanah dari pemerintah daerah, ketersediaan infrastruktur pendaftaran tanah.
- (b) Apabila lokasi kegiatan Prona berasal dari Tanah Obyek Landreform (TOL), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengusulkan lokasi tersebut kepada Kepala BPN -RI melalui Kepala Kantor Wilayah Propinsi.
- (c) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengusulkan Kecamatan/Kelurahan calon lokasi Prona kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi.
- (d) Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi meneliti dan mengkaji usulan calon kecamatan lokasi Prona dengan dibantu Tim Teknis Kegiatan Prona Propinsi.
- (e) Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi menerbitkan Surat keputusan Kecamatan lokasi Prona, dan menyampaikan surat keputusan tersebut kepada Kepala BPN-RI c.q. Sekretaris Utama, Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
- (f) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menetapkan lokasi desa/kelurahan di dalam wilayah kecamatan lokasi Prona sebagaimana dimaksud dalam surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi.

- (g) Kepala Kantor wilayah BPN Propinsi dapat merevisi kecamatan lokasi Prona, atas usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- (h) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat merevisi desa/kelurahan lokasi Prona sepanjang memenuhi kriteria lokasi di atas.

Dengan melihat uraian yang telah disebutkan di atas, maka Kelurahan Ketelan telah memenuhi syarat/kriteria atas penunjukkan sebagai lokasi PRONA dimana kondisi daerahnya merupakan daerah miskin/tertinggal kota. Indikasi/ kriteria bahwa daerah tersebut daerah miskin adalah tingkat pendapatan perkapita pertahun, kondisi perumahan yang sebagian besar masih bersifat semi permanen, tingkat kesehatan yang rendah, tingkat pendidikan yang cukup rendah. Dengan tingkat pendidikan sebagian besar rendah sehingga mata pencaharian yang bisa dilakukan pada umumnya adalah sebagai buruh, karyawan pabrik, bahkan ada yang menganggur. Hal tersebut menyebabkan pendapatan yang diperoleh per orang sangat rendah yaitu masih di bawah Upah Minimum Regional (UMR) sehingga tidak dapat memenuhi kebutuhan hidup untuk diri dan keluarganya. Untuk fasilitas yang tersedia Kelurahan Ketelan belum tersedia sarana pertanahan diantaranya yaitu peta pendaftaran tanah, Surat Keputusan Redistribusi, dan Surat Keputusan Hak. Mengingat tanah yang akan didaftarkan tersebut merupakan pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari tanah negara bebas dan belum pernah dibukukan dalam buku tanah. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap tanah tersebut diperlukan pendaftaran tanah. Selain itu tanah tersebut berdasarkan kondisi daerah dan ketersediaan fasilitasnya berada pada seluruh atau sebagian bidang tanah yang terletak di desa miskin/ tertinggal dan terletak pada pemukiman padat penduduk serta mempunyai potensi untuk dikembangkan.

2. Peserta Prona

Subyek kegiatan PRONA diutamakan pemilik tanah dari masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah sebagai berikut :

- a.) Pemilik tanah berada di Lokasi kegiatan PRONA;
- b.) Pemilik tanah yang berpenghasilan kurang atau sama dengan Upah Regional (UMR) setempat;
- c.) Nadzir yang mengelola tanah wakaf untuk kepentingan keagamaan/sosial;
- d.) Anggota Organisasi : Perintis Kemerdekaan, Angkatan 45 (empat puluh lima), Legiun veteran, Pepabri, Warakawuri, Wredatama, ABRI, KORPRI, dan pensiunan PNS, atau ;
- e.) Pemilik tanah bertempat tinggal di kecamatan letak Tanah obyek PRONA untuk tanah pertanian.

Adapun mekanisme penetapan calon peserta/subyek PRONA adalah sebagai berikut :

- (i). Kepala Desa/ Lurah yang diketahui Camat mengusulkan calon peserta PRONA sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- (ii). Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memeriksa dan mengkaji usulan tersebut.
- (iii). Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan Surat Keputusan tentang calon Peserta PRONA dengan memperhatikan usulan Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat. Namun usulan tersebut tidak menjadi pertimbangan mutlak. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat memutuskan sendiri peserta PRONA sesuai dengan data hasil kajian yang dilakukan.

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan di atas, maka Kelurahan Ketelan telah memenuhi syarat/kriteria atas penunjukkan sebagai peserta

PRONA, yaitu bahwa Pemilik tanah berada di Lokasi kegiatan PRONA tepatnya di Totogan RT 03 RW VI Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta yang dapat dibuktikan dari identitas yang tertera pada KTP masing-masing peserta. Pemilik tanah pada umumnya berpenghasilan kurang atau sama dengan Upah Minimum Regional (UMR) setempat, hal ini dapat diketahui dari tingkat pendidikan yang ditempuh dan jenis mata pekerjaan yang pada umumnya berprofesi sebagai buruh dan pengangguran.

Agar pelaksanaan kegiatan PRONA yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Surakarta tahun anggaran 2007 dapat berjalan sesuai target yaitu pensertifikatan massal sebanyak 300 (tiga ratus) bidang untuk Surakarta, dapat berjalan lebih efektif, efisien dan lancar, serta dapat dilaksanakan terkoordinasi, terintegrasi, tersinkronisasi, maka perlu disusun struktur organisasi, susunan pengelola dan uraian tugasnya. Untuk keperluan tersebut diperlukan penetapan yang dituangkan dalam suatu keputusan. Berdasarkan Keputusan Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 32-XIV-2007 tentang Penunjukkan Tim Teknis Kegiatan PRONA Tahun Anggaran 2007 dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 500/09.1/2007 tentang Penunjukkan Petugas Pelaksana Pembinaan Pengelolaan Tata Laksana Pertanahan, diterangkan bahwa susunan petugas pelaksana kegiatan PRONA adalah sebagai berikut :

- 1) Soeyono, selaku Kepala Kantor Pertanahan Surakarta, sebagai Penanggung Jawab kegiatan Tata Laksana Pertanahan, yang bertugas dalam penetapan peserta PRONA, penyelesaian akhir Surat Keputusan, penyelesaian akhir sertifikat, penyelesaian perkara pertanahan.
- 2) Koesrini Maruti, selaku Kepala Subseksi Pemberdayaan Masyarakat, sebagai Koordinator Kegiatan, yang bertugas

dalam penyusunan laporan kegiatan, petugas penyuluhan, pendataan peserta, penetapan peserta.

- 3) Warto, selaku Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan, sebagai Staf Administrasi Kegiatan, yang bertugas dalam mengelola administrasi keuangan, penyerahan sertifikat.
- 4) Ari Machkota, selaku Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, sebagai Satgas Pelaksana Teknis Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang bertugas dalam penelitian status riwayat tanah, pemeriksaan tanah "A", dan petugas penyuluhan.
- 5) Yudhi Riyarso, selaku Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan, sebagai Satgas Pelaksana Teknis Survey Pengukuran dan Pemetaan, yang bertugas dalam pemeriksaan tanah "A", mengoreksi surat ukur dan sebagai petugas penyuluhan.
- 6) Prasetyo Utomo, selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, yang bertugas dalam penyelesaian perkara pertanahan, petugas penyuluhan dan pendataan peserta.
- 7) Edy Sugiarta, selaku Kepala Seksi Pemberdayaan Masyarakat, yang sebagai petugas penyuluhan, penyerahan sertifikat dan penyusunan laporan akhir kegiatan.
- 8) Kuntadi, selaku Kepala SubSeksi Penetapan Hak Atas Tanah, yang bertugas dalam memeriksa tanah "A", penelitian status riwayat status tanah, penyiapan konsep Surat Keputusan, pengumuman data fisik dan yuridis, penetapan batas, pendataan peserta.
- 9) Soenarko, selaku Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan, sebagai satuan tugas pemeriksaan tanah "A", petugas penyuluhan, dan penelitian status riwayat tanah.

- 10) Sahid Hariyadi, selaku Kepala Subbagian Tata Usaha, sebagai Satgas pengadaan barang dan jasa dan dalam Penyerahan sertifikat.
- 11) Siti Nur'aini, yang bertugas dalam pembuatan konsep buku tanah, pembuatan warkah buku tanah.
- 12) Endra Poerwadi, sebagai Satgas Survey Lapangan.
- 13) Rusmanto, yang bertugas dalam pengiriman surat dan Laporan PAP.

Dengan terbentuknya Panitia dalam pelaksanaan PRONA pada tahun anggaran 2007 tersebut, maka akan memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan pensertifikatan massal yang Totogan, Ketelan, Banjarsari, Surakarta.

B. Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara dan Prosedur Pensertifikatan Massal Melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) di Ketelan, Banjarsari Surakarta Oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Adapun prosedur pemberian hak milik atas tanah negara di Ketelan menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan antara lain :

1. Permohonan diajukan secara tertulis secara massal kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
2. Permohonan tersebut memuat :
 - keterangan mengenai identitas Pemohon yaitu apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - keterangan mengenai tanahnya yang meliputi: data fisik dan data yuridis

data yuridis yaitu : sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya karena di Ketelan belum pernah dilakukan pendaftaran tanah maka data yuridisnya diganti dengan surat pernyataan dari kelurahan Ketelan yaitu Nomor : 594.3 / 02 / 10/ 07 tanggal 18-02-2007, Surat Keterangan Tanah dari Kepala Kelurahan Ketelan Nomor : 500/ Skt.03 /2007 tanggal 20-08-2007, Surat Keterangan Tanah dari Kepala Kelurahan Ketelan Nomor : 500/ Skt.04 /2007 tanggal 20-08-2007.

data fisik yaitu : luas tanah, letak dan bangunannya.

3. Surat pernyataan pemohon bermaterai pada tanggal 18 Februari 2007.
4. setelah berkas permohonan tersebut diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan :
 - a. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
 - b. mencatat dalam formulir isian sesuai ketentuan;memberikan tanda terima berkas permohonan formulir isian yang ditentukan;
 - c. memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
5. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah. Tim penelitian tanah memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar dalam berita acara. Panitia pemeriksaan tanah A memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud di atas dan dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

6. Dalam hal keputusan pemberian hak milik telah dilimpahkan kepada kepala Kantor pertanahan, maka setelah mempertimbangkan pendapat dari Kepala Seksi Hak atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
7. Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pertimbangannya.
8. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk memeriksa dan meneliti ke;engkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya. Kemudian Kepala Kantor Wilayah menerbitkan Keputusan pemberian hak hak atas tanah yang dimohon atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
9. Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.
10. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pertimbangan tersebut Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memerhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, kemudian Menteri menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dimohon atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
11. Keputusan Pemberian Hak atau Keputusan Penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sebagai tindak lanjut dari peraturan tersebut, diterbitkan Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2006 untuk organisasi dan tatakerja BPN-RI dan Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 4 Tahun 2006 untuk Organisasi dan tatakerja Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dengan ditetapkannya peraturan tersebut menimbulkan perubahan tugas fungsi pokok Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam rangka pelaksanaan PRONA tahun anggaran 2007 tugas pokok dan fungsi dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta yaitu sebagai berikut :

1. Persiapan

Dalam tahap ini Kantor Pertanahan Surakarta menetapkan calon peserta Prona dimana mekanisme penetapannya adalah sebagai berikut :

- a) Kepala Desa/Lurah Ketelan yang diketahui oleh Camat mengusulkan calon peserta Prona sesuai dengan kriteria yang ditetapkan kepada Kantor Pertanahan Surakarta.
- b) Kepala Kantor Pertanahan Surakarta memeriksa dan mengkaji usulan tersebut.
- c) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan tentang calon peserta Prona dengan memperhatikan usulan Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat. Namun Usulan Tersebut tidak menjadi bahan pertimbangan mutlak.

2. Penyuluhan

Sebelum pelaksanaan kegiatan pengumpulan data yuridis dan fisik, diadakan penyuluhan untuk memberikan penjelasan program, tujuan serta manfaat persyaratan permohonan hak, obyek, subyek kegiatan Prona, hak dan kewajiban peserta Prona sesuai ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku. Penyuluhan tersebut bertujuan untuk memberitahukan kepada para pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa /kelurahan Ketelan tepatnya di Totogan RT. 03 RW. VI Ketelan, Banjarsari Surakarta akan diselenggarakan kegiatan Prona. Penyuluhan

tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang pelaksanaannya dibantu oleh suatu tim penyuluh/ tim CRS (*Customer Relation Service*) yang dibentuk berdasarkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 500/ 09.1/2007.

Penyuluhan tersebut dihadiri oleh pemuka masyarakat, Lurah/Kepala Desa Ketelan, Ketua Lembaga Kelompok musyawarah Desa/Kota (LKMD/K), ketua lingkungan, ketua RW dan ketua RT Totogan atau pemimpin informal, masyarakat para pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan. Adapun metode penyuluhan yang dipakai oleh Kantor Pertanahan Surakarta adalah metode penyuluhan secara langsung yang berisi ceramah dan diakhir ceramah diadakan diskusi dan tanya jawab untuk mendapatkan komunikasi dua arah. Sedangkan materi penyuluhan yang disampaikan berisi penjelasan mengenai maksud dan tujuan dari Prona, prosedur dan tata cara kerja pendaftaran tanah sistematis, syarat-syarat permohonan hak, hak dan kewajiban pemilik tanah. Semua metode tersebut ditempuh dengan maksud untuk memperoleh hasil yang optimal dalam memberikan pengertian, pemahaman, dan pengetahuan kegiatan Prona serta lebih efektif dan efisien dalam memasyarakatkan pertanahan. Diharapkan masyarakat dapat mempersiapkan dokumen/surat bukti pemilikan/penguasaan tanah lebih awal.

3. Penetapan Batas dan Pemasangan Tanda Batas bidang Tanah

Sebelum dilaksanakannya pengukuran bidang tanah, tahap yang harus dilaksanakan adalah kegiatan penetapan batas-batas tanah beserta pemasangan tanda batasnya. Dalam penetapan batas bidang-bidang tanah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan pihak-pihak yang berkepentingan untuk kemudian diberikan surat keterangan/ berita acaranya oleh petugas penerukuran dan pemetaan. Kegiatan pemasangan tanda batas dilakukan oleh pemilik atau pihak yang menguasai tanah. Pada pojok-pojok tanah yang bukan merupakan pagar atau bangunan permanen lainnya harus ditandai

dengan tanda batas. Pemasangan tanda batas harus dipasang oleh pemilik bidang tanah dengan biaya yang dibebankan kepada pemilik.

Berdasarkan penunjukan batas sebagaimana yang dijelaskan di atas, satuan tugas fisik menetapkan batas tersebut yang dituangkan dalam DI.201. Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam waktu yang ditentukan, Satuan Tugas Fisik menetapkan batas sementara dan dicatat dalam D.I.201 ruang 1.3 dan pada gambar ukurnya. Dalam hal pemegang hak atas tanah atau yang menguasainya tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir dalam waktu yang tidak ditentukan, maka Satuan Tugas Fisik berdasarkan batas fisik yang kelihatan dicatat pada D.I.201 ruang 1.3 (ruang sketsa bidang tanah) serta gambar ukurnya.

Tanda batas yang dipergunakan oleh pemilik tanah atau penguasanya tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 (seratus)cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 (lima) cm dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm sedangkan selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah. Pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah dimasukkan ke dalam tanah. Tugu dari batu bata atau batako yang dilapisi dengan semen. Ukuran yang dipergunakan adalah 0,20 m x 0,20 m dengan tinggi 0.40 m dimana setengah dari tugu tersebut dimasukkan ke dalam tanah ataupun tugu yang terbuat dari beton, batu kali, atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 10 cm dan panjang 50 cm, yang 40 cm dimasukkan ke dalam tanah dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton ditengah-tengahnya dipasang paku atau besi.

4. Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah

Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan terutama untuk mendapatkan data ukuran budang tanah sebagai unsur pengembalian batas-batas apabila batas tersebut hilang. Lingkup pekerjaan pengukuran kadastral meliputi :

a) Persiapan Pengukuran bidang tanah

Persiapan pengukuran terdiri dari persiapan administrasi dan persiapan teknis antara lain :

Persiapan data penunjang seperti peta wilayah kerja. Koordinat titik kontrol GPS (*global Position System*)

- i. Persiapan peralatan
- ii. Persiapan personel (satuan tugas)
- iii. Mobilisasi peralatan personel
- iv. Perencanaan distribusi titik dasar kerangka poligon
- v. Menyiapkan patok-patok batas bidang tanah
- vi. Membuat peta badang-bidang tanah
- vii. Membuat format peta pendaftaran
- viii. Membuat peta yang dikerjakan

b) Pengukuran dan perhitungan titik dasar teknik

Pengukuran dan perhitungan titik dasar teknik meliputi pengukuran poligon utama dan poligon cabang. Poligon utama adalah jaringan pengukuran yang terikat pada titik GPS sebagai titik kontrol/ titik ikat pengukuran. Bidang-bidang tanah diukur dengan menggunakan peta ukur. Selain itu dibantu juga alat total station dalam menentukan besarnya sudut titik batas yang diukur. Pengukuran bidang-bidang tanah ini dilakukan dengan pengukuran teristris murni untuk kondisi lapangan terbuka.

c) Penggambaran

a) pembuatan gambar ukur

Gambar ukur (DI 107) pada prinsipnya adalah dokumen yang memuat hasil pengukuran bidang tanah yang berupa jarak, sudut, azimuth, nilai koordinat maupun gambar bidang tanah dan situasi sekitarnya. Gambar ukur dibuat sesuai dengan format kertas standar A4. Batas-batas bidang tanah harus dipetakan pada gambar ukur, gambar ukur yang dihasilkan dari metode teristris harus mencantumkan jarak yang diambil dari lapangan bukan dari peta, sedangkan yang berasal dari pengukuran lapangan yang data ukurannya dalam bentuk digital terdiri dari formulir gambar ukur dan print out hasil hitungan dan hasil plotting bidang tanah pada ukuran A4, tanggal pengukuran diisi dengan tanggal pada saat pengukuran. pemetaan bidang-bidang tanah

d) Pemetaan bidang tanah

Proses pemetaan bidang tanah dilakukan secara digital, plotting dimaksudkan untuk menggambarkan hasil pengukuran di atas peta dasar pendaftaran digital. Pemberian nomor dilakukan pada saat bidang tanah tersebut diplot. Peta bidang tanah dibuat untuk setiap satuan wilayah (RT) yang kemudian dicetak pada kertas HVS 80 gram ukuran A3 dengan skala 1: 250. Untuk kelurahan Ketelan terdapat 44 (empat puluh empat) bidang tanah yang masing-masing dipetakan pada tanggal 20 Juli 2007 untuk 40 (empat puluh) bidang tanah atas nama Sri Runi dan kawan-kawan dan tanggal 03 Agustus

2007 untuk 4 (empat) bidang tanah atas nama Mulyadi dan kawan-kawan.



e) Pembuatan peta pendaftaran

Peta ini dibuat dengan cara digital yang dibuat pada media *drifting film* ukuran 0,3 “ menggunakan tinta hitam. Draf peta pendaftaran adalah hasil semua pengukuran utama yang detail serta hasil pengukuran bidang-bidang tanah. Dari draf peta pendaftaran kemudian dibuat peta-peta bidang-bidang tanah per RT/blok untuk digunakan sebagai dokumen pengumuman. Peta pendaftaran tersebut dibuat dengan skala 1:1000 sesuai dengan pembagian lembar peta sesuai dengan daerah yang dipetakan dan perhitungan luas-luas bidang-bidang tanah.

f) Pembuatan daftar peta pendaftaran (DI 311A)

Semua peta pendaftaran harus dibukukan dalam daftar peta pendaftaran DI 311 A. Daftar peta pendaftaran memuat data-data mengenai nomor lembar dan skala peta dalam sistem proyeksi.

g) Pembuatan peta indeks pendaftaran

Peta indeks pendaftaran memuat pembagian lembar peta pendaftaran dan dibuat dalam skala 1:10000. peta indeks pendaftaran dicetak dengan skala 1:1000 pada media *drafting film* dengan menggunakan plotter AO.

h) Pembuatan surat ukur (DI 207)

Surat ukur (DI 107) memuat dokumen data fisik suatu bidang tanah, yang dapat berupa kutipan salinan gambar bidang tanah dari peta pendaftaran. Surat ukur ini dibuat 2 (dua) eksemplar.

i) Pembuatan daftar tanah (DI 203)

Daftar tanah dibuat dengan menggunakan daftar isian 203, tata cara pengisian DI 203 mengacu pada PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

j) Pembuatan daftar surat ukur (DI.311 B)

Setiap surat ukur yang telah diterbitkan harus dicatat dalam daftar Surat Ukur DI. 311 B dan dijilid dalam bentuk buku. Daftar surat ukur ini memuat data mengenai nomor surat ukur, tanggal penerbitan, luas bidang, NIB, nomor peta pendaftaran dan nomor kotaknya, letak tanah dan nomor gambar ukur serta keterangannya.

5. Pengumpulan Data Yuridis

Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh satuan tugas yuridis, dimana masing-masing satuan tugas yuridis telah ditunjuk untuk melaksanakan tugas di lokasi yang telah ditetapkan. Penentuan lokasi tiap-tiap satuan tugas yuridis didasarkan atas blok/ RT. Pada pelaksanaannya di lapangan pengumpulan data yuridis dilakukan setelah diadakan pengukuran, kemudian satuan tugas yuridis meneliti berkas yang diajukan oleh pemilik tanah untuk selanjutnya dicocokkan dengan data hasil satuan tugas teknis. Untuk berkas-berkas lain yang menyangkut kepemilikan tanah, pengumpulan data-data tersebut tidak dilakukan dengan mendatangi secara langsung tetapi dikoordinasikan kepada aparat desa. Kemudian satuan tugas yuridis akan melakukan wawancara dengan para pemilik tanah dengan berpedoman pada Daftar Isian D 201.

Apabila pengumpulan data telah selesai dilakukan tahap berikutnya yaitu tahap pemeriksaan tanah. Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 Tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah, susunan Panitia Pemeriksaan Tanah "A" terdiri dari :

1. Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah atau Staf Seksi Hak-Hak Atas Tanah yang senior dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai Ketua merangkap anggota;

2. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Staf Seksi Pengukuran dan Pendaftaran yang senior dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
3. Kepala Seksi atau Staf Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah, Kepala Seksi atau Staf Seksi Penatagunaan Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan Kepala Desa/Lurah yang bersangkutan atau aparat desa/kelurahan yang ditunjuk untuk mewakili, sebagai anggota;
4. Kepala Sub Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah atau Staf Sub Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai Sekretaris merangkap anggota.

Adapun susunan Panitia Pemeriksaan Tanah “A” dalam memeriksa dan meneliti data fisik maupun data yuridis berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah “A” Nomor 502/520.1/11/Pan.A/VIII/2007, adalah sebagai berikut :

1. Ari Machkota : Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Surakarta, selaku ketua merangkap anggota.
2. Yudhi Riyarso : Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Surakarta, selaku wakil ketua merangkap anggota.
3. Kuntadi : Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah Kantor Pertanahan Kota Surakarta selaku sekretaris merangkap anggota.
4. Sunarko : Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta selaku anggota.

5. Hendro Pramono : Kepala Kelurahan Ketelan selaku anggota.

Berdasarkan Pasal 4 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 Tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah ini, Panitia Pemeriksaan Tanah "A" mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Mengadakan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara dan permohonan pengakuan hak atas tanah;
2. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai status, riwayat, keadaan tanah, luas, batas tanahnya dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan-kepentingan lainnya;
3. Mengumpulkan data, keterangan/penjelasan dari para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
4. Menentukan sesuai tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan rencana pembangunan daerah;
5. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Pada pengolahan dan penelitian berdasarkan persyaratan yuridis kegiatan yang dilakukan adalah mengecek kebenaran hukum antara peserta sebagai subyek hak dengan tanah yang dimohonkan, mengenai fisik tanah yang dimohon meliputi batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya. Kemudian mengenai kesesuaian antara penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan rencana tata ruang. Tahap berikutnya yaitu mengecek kebenaran fotokopi surat-surat yang diserahkan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya mengenai kelengkapan mengenai identitas pemohon berupa fotokopi surat bukti identitas. Setelah itu ditinjau kelengkapan data yuridisnya berupa Surat Keterangan Tanah dari Kepala Kelurahan Ketelan masing-masing dan kelengkapan data fisik berupa surat ukur, gambar situasi (IMB) apabila ada.

Dari hasil pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 21 Agustus 2007 guna mempertimbangkan pemberian hak atas tanah atas permohonan hak milik yang diajukan oleh mulyadi dan Sri Runi yang mewakili kawan-kawannya sebanyak 40(empat puluh) orang, tanggal 18 Februari 2007 terhadap bidang tanah dengan luas seluruhnya $\pm 724 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua puluh empat) yang terletak di totogan RT.03 RW VI, Kelurahan ketelan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, maka Panitia Pemeriksaan Tanah "A" memberikan kesimpulan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah, yang berisi :

1. Riwayat dari tanah tersebut :

- a.) Status tanah tersebut adalah tanah Negara berdasarkan Surat Keterangan Tanah dari Kepala Kelurahan Ketelan masing-masing Nomor : 594.3 / 02 / 10/ 07 tanggal 18-02-2007, Surat Keterangan Tanah dari Kepala Kelurahan Ketelan Nomor : 500/ Skt.03 /2007 tanggal 20-08-2007, Surat Keterangan Tanah dari Kepala Kelurahan Ketelan Nomor : 500/ Skt.04 /2007 tanggal 20-08-2007 tanah yang dimohon adalah tanah negara bebas yang tidak terdaftar dalam daftar tanah, dan telah dikuasai oleh pemohon sejak tahun 1970, 1980, 1985, 1990, 1995, 2000, 2002 dan 2004, tidak dalam sengketa baik penguasaan, penggunaan maupun batas-batasnya;
- b.) Bahwa pemohon menguasai tanah tersebut berdasarkan surat pernyataan bermaterai cukup masing-masing pada tanggal 18 Februari 2007;
- c.) Bahwa 44 (empat puluh empat) bidang tanah tersebut setelah diadakan pengukuran dalam rangka permohonan hak seluruhnya seluas $\pm 724 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua puluh empat).

2. Keadaan Tanah

- a.) Bahwa status tanah di Totogan, Kalurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta merupakan tanah negara;
- b.) Bahwa di atas tanah itu telah berdiri sebuah bangunan rumah tinggal.

3. Kepentingan Orang Lain dan Kepentingan Umum.
 - a.) Bahwa terhadap permohonan ini pada saat Panitia “A” melaksanakan peninjauan dilapangan pada tanggal 21 Agustus 2007 tidak diterima keberatan-keberatan dari pihak lain;
 - b.) Bahwa di atas tanah itu tidak terdapat tugu triangulasi.
 - c.) Bahwa mengenai tanah itu tidak terdapat Riool.
4. Peninjauan dari Aspek Pengaturan
 - a.) Bahwa tanah yang dimohon bukan merupakan obyek landreform;
 - b.) Bahwa tanah tanah yang dimohon di atasnya terdapat bangunan rumah tempat tinggal;
 - c.) Bahwa tanah yang dimohon sampai saat ini dikuasai/digarap oleh pemohon.
5. Peninjauan dari Aspek Tata Guna Tanah
 - a.) Peruntukan tanah yang dimohonkan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan kawasan pemukiman berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1993;
 - b.) Tanah tersebut disarankan dapat dipertimbangkan untuk perumahan.
6. Kesimpulan
 - a.) Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 kepada pemohon diwajibkan membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
 - b.) Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Pasal 21 ayat 3 huruf a kepada pemohon diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara sebesar Rp. 0,- (nol rupiah);
 - c.) Bahwa sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan cq. Kepala Kantor Wilayah X Direktorat Jenderal Pajak Jateng dan DIY No.S-862/WPJ.10/BD.5/2003 Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (NPTTKUP) untuk kota Surakarta adalah sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

d.) Bahwa terhadap permohonan tersebut dapat diluluskan dengan hak milik dengan alasan :

- 1) syarat-syarat teknis administratif pemberian Hak Milik kepada pemohon telah dipenuhi.
- 2) Pemohon memenuhi persyaratan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam UUPA jo. PMDN/KBPN Nomor 9 Tahun 1999.
- 3) Luas tanah yang diberikan haknya seluruhnya adalah $\pm 724 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua puluh empat) seperti diuraikan dalam peta bidang tanah.

Berdasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa dalam tahap ini Kantor Pertanahan Surakarta dalam rangka pengesahan hak atas tanah telah memenuhi asas aman yang ditunjukkan melalui ketelitian dan kecermatan dalam melakukan setiap tahap dalam pendaftaran tanah.

6. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta pengesahannya

Pengumuman data fisik dan data yuridis bertujuan untuk memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis, maka panitia Prona mengumumkan data fisik dan data yuridis yang telah dikumpulkan dan diruskan oleh panitia Prona. Realisasi dari kegiatan pengumuman dilakukan dengan membuat :

- 1) Surat Pengantar Pengumuman (DI.201 B) yang berisi :
 - i. Mengumumkan hasil penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas-batasnya yang berupa :
 - a. Peta bidang tanah dengan menyebutkan nomor lembar RT dan desa/kelurahannya.
 - b. Daftar Isian 201 dengan menyebut namanya.
 - ii. Mempersilakan kepada pihak-pihak yang merasa keberatan mengenai data/keterangan yang diumumkan tersebut

- 2) Peta bidang-bidang tanah yang berisi
- 3) Daftar bidang-bidang tanah (DI 201 C)

Pengumuman dilaksanakan di Balai Desa masing-masing dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemilik tanah/pemohon maupun pihak-pihak yang berkepentingan agar dapat mengajukan keberatan kepada panitia Prona apabila hasil pengumuman itu tidak sesuai. Berdasarkan kenyataannya bantahan yang dilakukan oleh masyarakat Ketelan sangat sedikit. Beberapa sanggahan yang ada sifatnya hanya meminta keterangan kepada panitia Prona mengenai perbedaan luas antara hasil pengukuran yang dilakukan oleh Satuan Tugas Yuridis dengan yang tercantum dalam bukti pajak dan juga mengenai kesalahan penulisan nama.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Surakarta tidak melakukan pengumuman karena permohonan yang diajukan berasal dari tanah negara bebas hal ini berbeda dari status tanah yang lainnya. Sehingga jumlah bidang tanah yang akan diberikan haknya sesuai dengan data yang telah didata oleh satuan tugas yuridis yaitu sebanyak 44 (empat puluh empat) bidang tanah dengan luas dengan luas seluruhnya $\pm 724 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua puluh empat) yang terletak di totogan RT.03 RW VI, Kelurahan Kelurahan ketelan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta.

7. Penetapan Hak

Kegiatan dalam rangka penetapan hak antara lain yaitu :

- a.) Petugas pengolahan data yang ditunjuk sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya, menghimpun semua data administrasi berkaitan dengan kelengkapan berkas permohonan yang telah dilengkapi surat ukur , dan Risalah Pemeriksaan Tanah "A".

- b.) Petugas pengolah data menyiapkan telaahan masalah dalam bentuk Risalah Pengolahan Data sesuai dengan format yang ditentukan.
- c.) Berkas permohonan tersebut disampaikan dengan dilengkapi daftar permohonan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- d.) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kemudian melakukan penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak yang berasal dari tanah negara yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor: 02-4-520.1-33-72-2007 untuk Mulyadi dan kawan-kawan atas 4 (empat) bidang tanah seluas 55 M² dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor: 03-40-520.1-33-72-2007 untuk Sri Runi dan kawan-kawan atas 40 (empat puluh) bidang tanah seluas 669 M².

Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melakukan penetapan hak harus memperhatikan dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- a.) Pelaksanaan pengakuan hak dilakukan apabila alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan penguasaan fisiknya selama puluhan tahun, penguasaan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik, tanah tersebut tidak dalam sengketa, dan apabila keterangan yang disampaikan itu tidak sesuai dengan kenyataan maka bersedia dituntut di muka hakim secara pidana maupun perdata karena telah memberikan keterangan palsu.
- b.) Kelengkapan data administrasi yang dilampirkan sebagai kelengkapan berkas permohonan.
- c.) Apabila bukti kepemilikan tersebut di atas tidak ada maka harus ada bukti lain berupa surat pernyataan oleh pemilik atau penguasa tanah tersebut yang dikeluarkan oleh Kepala Lurah

dan keterangan dari minimal 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat.

- d.) Hasil penelitian dan risalah pengolahan data.
- e.) Risalah pemeriksaan tanah.
- f.) Hasil pengumuman selama 60 (enam puluh) hari berturut-turut pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, Kantor Kecamatan dan Kantor Desa/Kelurahan.
- g.) Bagi tanah negara untuk penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah tidak diperlukan pengumuman.

Dengan diluluskannya permohonan Hak Milik oleh Mulyadi, Sri Runi dan kawan-kawan (44 orang), maka pada tanggal 22 Agustus 2007, Kantor Pertanahan Kota Surakarta mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta No. 02-4-520.1-33-72-2007 dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor: 03-40-520.1-33-72-2007 tentang Pemberian Hak Milik Kepada mulyadi, Sri Runi Dan Kawan-Kawan 44 (Empat Puluh Empat) Orang Atas 44 (Empat Puluh Empat) Bidang Tanah Seluruhnya Seluas 724 m² yang terletak di totogan RT.03 RW VI, Kelurahan Kelurahan ketelan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta. Dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta No. 02-4-520.1-33-72-2007 dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor: 03-40-520.1-33-72-2007 itu dinyatakan :

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Surakarta menetapkan pemberian Hak Milik kepada Sri Runi dan kawan-kawan yaitu seperti yang tertulis dalam tabel di bawah ini pada tanggal 04 September 2007 dan Mulyadi dan kawan-kawan pada tanggal 20 Agustus 2007.

Gb.2 Tabel Data Pemohon

No.	Nama	Luas tanah (m ²)	Tanggal dan Nomor NIB tanah
1.	Sri Runi	25	20-07-2007 /No.00184
2.	Mulyono	20	20-07-200 7/No.00185

3.	Suratman	18	20-07-2007 /No.00186
4.	Agus Sugianto	32	20-07-2007 /No.00187
5.	Slamet S. Siswo Raharjo	21	20-07-2007 /No.00188
6.	Sugiman Hadi Suropto	28	20-07-2007 /No.00189
7.	Sardi	5	20-07-2007 /No.00190
8.	Suryanto	13	20-07-2007 /No.00191
9.	Sastro Darmono	16	20-07-2007 /No.00192
10.	Mustaqim	12	20-07-2007 /No.00193
11.	Slamet Dianto	7	20-07-2007 /No.00194
12.	Tri Suryono	18	20-07-2007 /No.00195
13.	Ismunandar	24	20-07-2007 /No.00196
14.	Triyono Siswo Martono	26	20-07-2007 /No.00197
15.	Parjianto	14	20-07-2007 /No.00198
16.	Yulianto	23	20-07-2007 /No.00199
17.	Ny.Satro Supomo	6	20-07-2007 /No.00200
18.	Thimoteus Sugianto	17	20-07-2007 /No.00201
19.	Sugeng Setya Raharjo	10	20-07-2007 /No.00202
20.	Ny. Prapto Suwarno	38	20-07-2007 /No.00203
21.	Supriyanto	11	20-07-2007 /No.00204
22.	Djoko Susilo	34	20-07-2007 /No.00205
23.	Bejo Haryono	19	20-07-2007 /No.00206
24.	Kasmadi	10	03-08-2007 /No.00209
25.	Ari Tri Susanto	24	03-08-2007 /No. 00210
26.	Trimanto	11	03-08-2007 /No.00211
27.	Mulyani	12	03-08-2007 /No.00213
28.	Sarjinem	38	03-08-2007 /No.00211
29.	Sartono	15	03-08-2007 /No.00215
30.	Suryati	11	03-08-2007 /No.00216
31.	Suryadi	12	03-08-2007 /No.00217

32	Purwanto Widodo	20	20-07-2007 /No.00219
33	Suyatmi	33	20-07-2007 /No.00220
34	Sutiyem Hadi Suwarno	7	20-07-2007 /No.00221
35	Suratno	6	20-07-2007 /No.00223
36	Sargiyanto	6	20-07-2007 /No.00224
37	Suripto	8	20-07-2007 /No.00225
38	Suyatmi	7	20-07-2007 /No.00227
39	Sihwanto	5	20-07-2007 /No.00228
40	Hartanto	7	20-07-2007 /No.00229
	Jumlah	669	-

Gb.3 Tabel Data Pemohon

No.	Nama	Luas tanah (m ²)	Tanggal dan Nomor NIB tanah
1.	Mulyadi	18	03-08-2007 /No.00222
2.	Waginem	13	03-08-2007 /No.00212
3.	Ny. Sugiyem	14	03-08-2007 /No.00226
4.	Didik Winarko	10	03-08-2007 /No.00218

3. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Surakarta memberikan Hak Milik kepada Mulyadi, Sri Runi dan kawan-kawan 44 (empat puluh empat) orang, untuk digunakan sebagai rumah tempat tinggal dengan ketentuan serta syarat-syarat sebagai berikut :
- a. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena pemberian Hak Milik ini, maupun tindakan penguasaan atas tanah yang bersangkutan menjadi tanggung jawab sepenuhnya penerima hak, sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- b. Bidang tanah tersebut harus diberi tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberadaannya.
- c. Penerima Hak Milik diwajibkan membayar lunas uang pemasukan kepada negara melalui bendaharawan khusus / penerimaan Kantor Pertanahan Kota Surakarta sebesar seperti yang tercantum dalam lampiran.
- d. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan.
- e. Mendaftarkan hak atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta dengan menyerahkan surat bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan dan surat setoran pajak.
- f. Bila ternyata terdapat kekurangan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan, maka hal tersebut merupakan kewajiban penerima hak untuk melunasinya.

8. Pembukuan Hak

Hak atas tanah didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik. Permohonan pendaftaran hak dicatat dalam daftar permohonan pendaftaran tanah (DI 301). Sebelum dilakukan pendaftaran hak, pemohon diwajibkan menyerahkan bukti pelunasan BPHTB dan Pph bagi yang terkena kemudian hak-hak yang sudah didaftarkan dibukukan dalam buku tanah (DI 205). Buku tanah itu terdiri dari 4 (empat) halaman yaitu : halaman pertama dan kedua digunakan untuk pendaftaran hak pertama kali sedangkan halaman ketiga dan keempat digunakan untuk mencatat perubahan data pendaftaran tanah karena peralihan hak.

9. Penerbitan Sertifikat

Penerbitan sertifikat dibuat berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis. Bidang berdasarkan status tanahnya yang berasal dari tanah negara maka Ketua Panitia Prona mengusulkan permohonan

pemberian Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan, pengusulan pemberian hak atas tanah secara kolektif dengan menggunakan Daftar Isian 310 dengan dilampiri Daftar Isian (DI 201), (DI 201 b), (DI 201 c), (DI 202). Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan diberi kewenangan untuk menetapkan pemberian Hak Milik dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya usulan pemberian hak dari Pimpinan Proyek dari Prona dan penetapan pemberian hak tersebut dilakukan dengan cara memberi catatan tanda tangandan stempel pada halaman terakhir usulan pemberian hak atas tanah oleh Pimpinan Proyek Prona (DI 310).

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang tertera dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah di dalam hukum tanah nasional kita adalah menganut sistem pendaftaran hak (*titles registrations*) dengan sistem publikasi yang bersifat negatif dengan mengandung unsur-unsur positif, hal ini dibuktikan dengan ciri adanya akta tanah sebagai dasar pendaftaran dan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang merupakan salinan atas buku tanah yang merupakan buku induk di dalamnya memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah bersangkutan, bukan sistem pendaftaran akta (*deeds registrations*). Sebagai konsekuensi terhadap sistem yang dianut UUPA ini maka jaminan kekuatan hukum atas sertifikat sesuatu hak atas tanah yang diterbitkan adalah mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena merupakan alat pembuktian yang kuat sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya.

10. penyerahan Sertifikat

Berdasarkan data permohonan yang didaftarkan sebagai peserta Prona tahun 2007 di Kelurahan Ketelan sebanyak 44 (empat puluh empat) bidang, Jumlah bidang yang telah diumumkan oleh panitia Prona tersebut telah

sesuai dengan jumlah bidang tanah yang didata oleh Satuan Tugas Yuridis. Hal ini berarti panitia Prona telah dapat melakukan pensertifikatan tanah di Kelurahan Ketelan sesuai dengan target yang ditetapkan yang dapat dilihat dalam tabel di bawah ini:

Gb.4 Tabel Realisasi Fisik Bidang Tanah

No.	Kegiatan	Target	Realisasi	%	Keterangan
1.	Pembuatan sertifikat tanah	44	44	100	
2.	Kegiatan pengumoulan bahan dan keterangan tambahan	44	44	100	
3.	Penetapan hak dan pendaftaran tanah	44	44	100	
4.	Survey, pengukuran dan pemetaan	44	44	100	
	Jumlah	44	44	100	

Penyerahan sertifikat dilakukan oleh Kantor Pertanahan Surakarta yang berkoordinasi dengan Kelurahan Ketelan. Penyerahan hasil ini tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Hasil Pekerjaan Kegiatan Pembinaan Pengelolaan Tata Laksana Pertanahan Kantor Pertanahan Surakarta pada tanggal 28 Desember 2007 dimana Ir. Kusrini Maruti sebagai Koordinator kegiatan Prona sebagai pihak yang menyerahkan hasil pekerjaan dengan Ir. Suyono, SH selaku Kepala Kantor Pertanahan atau kuasa pengguna anggaran Kegiatan Pembinaan Pengelolaan Tata Laksana Pertanahan tahun 2007 sebagai pihak yang menerima hasilnya. Selanjutnya Tembusan Berita Acara Serah Terima dikirimkan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dan kepada Koordinator Kegiatan Pembinaan Pelaksanaan Tata Laksana Pertanahan Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah.

Jumlah sertifikat yang telah diserahkan kepada masyarakat dapat dilihat perinciannya pada tabel berikut :

Gb.5 Tabel Daftar Penerima Sertifikat

No.	Nama	Luas tanah (m ²)	Asal Tanah	No Hak Milik	Alamat	Letak Kelurahan
1.	Sri Runi	25	TN	808	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
2.	Mulyono	20	TN	809	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
3.	Suratman	18	TN	810	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
4.	Agus Sugianto	32	TN	811	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
5.	Slamet Siswo Raharjo	21	TN	812	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
6.	Sugiman Hadi Suropto	28	TN	813	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
7.	Sardi	5	TN	814	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
8.	Suryanto	13	TN	815	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
9.	Sastro Darmono	16	TN	816	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
10.	Mustaqim	12	TN	817	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
11.	Slamet Dianto	7	TN	818	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
12.	Tri Suryono	18	TN	819	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
13.	Ismunandar	24	TN	820	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
14.	TriyonoSiswo Martono	26	TN	821	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
15.	Parjianto	14	TN	822	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
16.	Yulianto	23	TN	823	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
17.	Ny.Satro Supomo	6	TN	824	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
18.	Thimoteus Sugianto	17	TN	825	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
19.	Sugeng Setya Raharjo	10	TN	826	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
20.	Ny. Prapto Suwarno	38	TN	827	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
21.	Supriyanto	11	TN	828	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
22.	Djoko Susilo	34	TN	829	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
23.	Bejo Haryono	19	TN	830	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
24.	Kasmadi	10	TN	1963	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN

25.	Ari Tri Susanto	24	TN	792	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
26.	Trimanto	11	TN	793	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
27.	Mulyani	12	TN	794	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
28.	Sarjinem	38	TN	795	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
29.	Sartono	15	TN	796	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
30.	Suryati	11	TN	797	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
31.	Suryadi	12	TN	798	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
32.	Purwanto Widodo	20	TN	799	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
33.	Suyatmi	33	TN	800	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
34.	Sutiyem Hadi Suwarno	7	TN	801	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
35.	Suratno	6	TN	802	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
36.	Sargiyanto	6	TN	803	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
37.	Suripto	8	TN	804	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
38.	Suyatmi	7	TN	805	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
39.	Sihwanto	5	TN	806	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
40.	Hartanto	7	TN	807	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
41.	Mulyadi	18	TN	789	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
42.	Waginem	13	TN	787	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
43.	Ny. Sugiyem	14	TN	788	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN
44.	Didik Winarko	10	TN	789	Totogan, Rt03 RwVI	KETELAN

11. Kontrol Kualitas Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertifikat

Kegiatan pembukuan hak diperiksa oleh Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, pembuatan surat ukur diperiksa oleh Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan, sedangkan penerbitan sertifikat diperiksa oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, dan penyerahan sertifikat disaksikan oleh pemerintah desa/ kelurahan.

Biaya – biaya pensertifikatan tanah melalui Prona

Landasan hukum pemungutan biaya-biaya sehubungan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan Prona adalah berdasarkan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. Untuk meringankan beban masyarakat yang menjadi peserta PRONA, maka semua biaya yang menjadi beban masyarakat hanya bersifat biaya administratif saja. PRONA ini dilaksanakan dengan tujuan untuk memberikan perhatian dan pelayanan yang lebih besar serta bantuan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah dalam rangka mendapatkan sertifikat tanah.

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, jenis penerimaan negara bukan pajak adalah penerimaan dari kegiatan pelayanan ;

- 1) Pendaftaran tanah yang terdiri dari
 - (a) pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang meliputi tarif pelayanan dan pemetaan bidang tanah secara sporadik dan sistematis, pengembalian batas, dan pembuatan peta situasi lengkap;
 - (b) pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang meliputi tarif pemeriksaan tanah.
 - (c) pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- 2) Pelayanan Pemeriksaan Tanah
- 3) Pelayanan Informasi Pertanahan.
- 4) Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya.
- 5) Pelayanan Retribusi Tanah Secara Swadaya.
- 6) Pelayanan Penetapan Hak Atas Tanah.

Untuk Kantor Pertanahan Surakarta sendiri besarnya biaya untuk pensertifikatan secara massal adalah Rp. 0,- (nol rupiah). Sebagian dari biaya untuk menerbitkan sertifikat tanah dibebankan pada Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) Tahun Anggaran 2007 yang dialokasikan dalam Daftar Isian

Pelaksanaan Anggaran (DIPA). Berdasarkan DIPA Tahun 2007 Nomor 0004.0/056-01.0/XIII/2007 tanggal 31 Desember 2006 alokasi dana yang dikeluarkan adalah sebesar Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk kegiatan penerbitan sertifikat tanah untuk 300 (tiga ratus) bidang di Surakarta. Adapun biaya yang harus dibayarkan oleh peserta PRONA sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Pasal 21 ayat (3) huruf a kepada pemohon diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara sebesar Rp.0,- (nol rupiah), sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 kepada Pemohon diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan luas tanahnya, dan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan cq. Kepala Kantor Wilayah X Direktorat Jenderal Pajak Jateng dan DIY No.S-862/WPJ.10/BD.5/2003 Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (NPTTKUP) untuk kota Surakarta adalah sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang dibagi 300 bidang untuk seluruh wilayah Surakarta.

Berdasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa dalam setiap tahap atau proses dalam rangka penerbitan sertifikat melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) oleh Kantor Pertanahan Surakarta telah memenuhi asas pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diantaranya :

1) Asas Sederhana

Hal ini dapat dilihat dari prosedur dan ketentuan pokoknya dapat dipahami oleh para pihak khususnya masyarakat Ketelan, yaitu dari tahap penyuluhan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang pelaksanaannya dibantu oleh suatu tim penyuluh/ tim CRS (*Customer Relation Service*) yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 500/ 09.1/2007 dimana mereka menjelaskan mengenai seluk beluk Prona sehingga memudahkan masyarakat mempersiapkan dokumen/surat bukti kepemilikan/penguasaan tanah lebih awal.

2) Asas aman

Bahwa dalam pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Hal ini dapat dilihat pada setiap tahap yang dilalui dalam rangka penerbitan sertifikat diantaranya yaitu tahap Penetapan Batas dan Pemasangan Tanda Batas bidang Tanah dimana para petugas dengan teliti dan cermat melaksanakan tugas berdasarkan peraturan perundangan yaitu Pasal 20 ayat (3) PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997. Pada tahap Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dengan memperhatikan data yang telah ada untuk menentukan letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas-batas apabila batas tersebut hilang . Pada tahap pengumpulan data yuridis kegiatan yang dilakukan adalah mengetahui status tanah, sedangkan pada tahap pemeriksaan tanah mengecek kebenaran hukum mengenai kesesuaian antara data fisik dan data yuridis dengan keadaan yang sebenarnya, pada tahap ini menentukan dasar dalam Pemberian hak milik.

Dari semua rangkaian kegiatan yang dilakukan itu akan diterbitkan sertifikat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang tertera dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3) Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan bahwa biaya yang dikeluarkan dalam proses pensertifikatan hak milik dapat dijangkau oleh masyarakat, hal ini mengingat kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Karena pada umumnya obyek Prona berasal dari golongan ekonomi lemah dengan tingkat pendidikan yang rendah serta berada dikawasan kumuh. Bukti biaya yang dikeluarkan oleh para peserta Prona adalah terjangkau yaitu bahwa

sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Pasal 21 ayat (3) huruf a kepada pemohon diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara sebesar Rp.0,- (nol rupiah), sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 kepada Pemohon diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan luas tanahnya, dan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan cq. Kepala Kantor Wilayah X Direktorat Jenderal Pajak Jateng dan DIY No.S-862/WPJ.10/BD.5/2003 Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (NPTTKUP) untuk kota Surakarta adalah sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang dibagi 300 bidang untuk seluruh wilayah Surakarta. Berdasarkan Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Nomor 0004.0/056-01.0/XIII/2007 untuk wilayah Surakarta , anggaran yang dikelurakan untuk Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) adalah sebesar Rp. 137. 500.000,- (seratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) untuk kegiatan pembinaan pengelolaan tata laksana pertanahan sejumlah 300 bidang untuk seluruh wilayah surakarta.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) ini memang ditujukan untuk masyarakat golongan ekonomi lemah karena dilihat dari biaya yang dikeluarkan oleh peserta prona adalah terjangkau berbeda dengan proses pendaftaran tanah secara sporadik tanpa melalui program Prona ini.

4) Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia menunjukkan mutakhir. Pada Prona yang dilaksanakan di Ketelan ini sebelum ditetapkannya hak milik, pada tahap awal pengumpulan data yuridis yang dilakukan oleh satuan tugas yuridis mengenai data terkini tentang status tanah tersebut yaitu berasal dari tanah negara bebas, kesesuaian data pemohon, tidak dalam sengketa dan belum pernah terdaftar dalam buku tanah sehingga termasuk pendaftaran tanah pertama kali. Sehingga kemungkinan untuk terjadi kekeliruan sangat kecil walaupun tidak ada pengumuman seperti

penetapan hak lainnya yang tidak berasal dari tanah negara bebas. Karena asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, maka data yang terdapat di Kantor Pertanahan Surakarta selalu sesuai dengan keadaan mutakhir seperti dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah

5) Asas terbuka

Asas terbuka dimana masyarakat dapat memperoleh informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebelum melakukan perbuatan hukum terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar misalnya : pengajuan kredit dapat melihatnya secara terbuka. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut sebagai daftar umum. Tetapi pada kenyataannya karena pendaftaran tanah tersebut baru dilakukan pertama kali oleh Pemilik tanah sehingga belum dapat diketahui secara rinci apakah para pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti yang telah disebutkan di atas.



BAB IV SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan tentang permasalahan yang penulis bahas pada bab sebelumnya, bahwa Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) yang diselenggarakan di Kelurahan Ketelan Surakarta, penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa Kelurahan Ketelan Surakarta pada dasarnya telah memenuhi kriteria sebagai objek Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA). Dalam buku petunjuk PRONA tahun 2007 dijelaskan bahwa syarat-syarat pemenuhan sebagai obyek PRONA adalah bahwa berada di daerah miskin, daerah pengembangan perkotaan, belum tersedia sarana pertanahan, pemilik tanah berada di lokasi kegiatan PRONA. Hal ini ditunjukkan dari pemenuhan kriteria tersebut antara lain bahwa pemilik tanah itu berasal dari daerah perkotaan yang kumuh dan golongan ekonomi lemah dapat diindikasikan dari tingkat pendapatan perkapita pertahun, kondisi perumahan, tingkat kesehatan, serta tingkat pendidikan. Pada umumnya mempunyai mata pencaharian diantaranya sebagai pedagang kaki lima, pedagang asongan, pengangguran, pekerja bengkel, dll dimana hasil kerjanya tidak dapat memenuhi kebutuhan diri dan keluarganya sekalipun hanya kebutuhan pokok minimal bagi orang hidup saja, selain itu telah memenuhi skala prioritas pendaftaran tanah secara sistematis yaitu sebagian wilayahnya sudah didaftarkan secara sistematis, jumlah tanah yang didaftarkan minimal 30% , daerah pengemban ekonomi perkotaan.
2. Bahwa Prosedur dalam pensertifikatan massal di kelurahan Ketelan melalui Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) telah memenuhi asas pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu asas sederhana yang dapat ditunjukkan dari prosedur dan ketentuan pokoknya dapat dipahami oleh

para pihak khususnya masyarakat Ketelan yakni dengan adanya Panitia Prona yang dibentuk. Asas aman dimana sertifikat hak milik yang dihasilkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas terjangkau yang ditunjukkan dengan pembebasan biaya Uang Pemasukan Kepada Kas Negara sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Pasal 21 ayat (3) huruf a kepada pemohon diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara sebesar Rp.0,- (nol rupiah) dan hanya dikenakan biaya pendaftaran tanah. Asas Mutakhir menunjukkan bahwa data-data yang tersimpan di Kantor Pertanahan Surakarta telah sesuai dengan keadaan mutakhir seperti dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah. Pemenuhan asas yang terakhir yaitu asas terbuka, dimana masyarakat dapat memperoleh informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebelum melakukan perbuatan hukum misalnya : pengajuan kredit secara terbuka. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut sebagai daftar umum.

B. Saran-saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya penulis ingin menyampaikan saran-saran yang berhubungan dengan permasalahan yang penulis bahas. Adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis khususnya PRONA, untuk selanjutnya diharapkan segera dibentuk peraturan perundangan yang baru yang lebih lengkap dan jelas agar tidak terjadi ketimpangan.
2. Diharapkan penerapan peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah benar-benar dilaksanakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

3. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis yang akan datang perlu ditingkatkan dari segi kualitas dan kuantitas sehingga diharapkan tanah Kota Surakarta telah terdaftar semua.



DAFTAR PUSTAKA

Dari Buku

- Achmad Rubaie .2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang : Bayumedia.
- AP. Parlindungan .1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.
- . . 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- . . 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Bachtiar Effendy . 1993 . *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*. Bandung : Alumni.
- Brahmana Adhie dan Hasan Basri Nata Menggala . 2002 . *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum Sosial Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya*. Bandung : Mandar Maju.
- G. Kartasaputra. 1991 . *Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud. 2007 . *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1994 . *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* . Jakarta : Graha Indonesia.

Soerjono Soekanto. 2006 . *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.

Sudikno Mertokusumo. 2004 . *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*. Jogja : Liberty.

Dari Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV

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

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 tentang Proyek Nasional Agraria.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA Tahun 2007, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan

