

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS SOSIOLOGIS PEMBERIAN HAK ATAS
TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL
AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN TAKALAR**



MUHAMMAD HASHADI

4518060076

SKRIPSI

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Univesitas Bosowa

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA

MAKASSAR

2023

HALAMAN PENGESAHAN

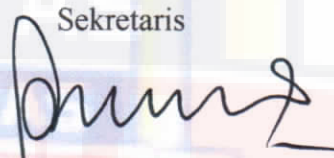
Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Masyarakat dan Pembangunan** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 43/FH/Unibos/II/2023 tanggal 15 Februari 2023 tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari ini Kamis, 16 Februari 2023 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara **Muhammad Hashadi** Pada Nomor Pokok Mahasiswa **4518060076** yang dibimbing oleh **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H. selaku pembimbing I** dan **Juliati, S.H., M.H. selaku pembimbing II** dihadapan **Panitia Ujian Skripsi** yang terdiri atas:

Panitia Ujian

Ketua


Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

Sekretaris


Dr. Andi Tira, S.H., M.H.


Tim Penguji

Ketua : 1. Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.

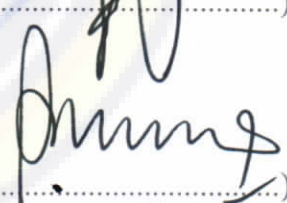
2. Juliati, S.H., M.H.

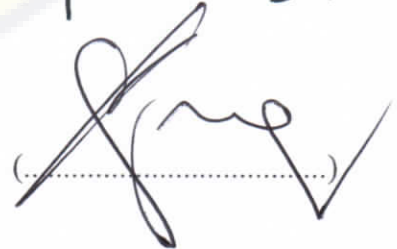
3. Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

4. Dr. Baso Madiong, S.H., M.H.


(.....)


(.....)


(.....)


(.....)

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa:

Nama : Muhammad Hashadi
NIM : 4518060076
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Masyarakat Dan Pembangunan
No. Pendaftaran Judul : No.1/HMP/FH-UBS/XI-Gnj/2021
Tgl. Pendaftaran Judul : 15 November 2021
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Sosiologis Pemberian
Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi
Nasional Agraria (PRONA) Di Kabupaten
Takalar

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1)

Makassar, Februari 2023

Pembimbing I



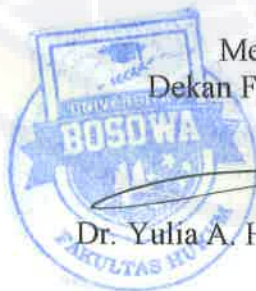
Dr. Zulkifili Makkawaru, S.H., M.H.

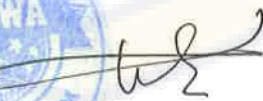
Pembimbing II



Juliati, S.H., M.H.

Mengetahui:
Dekan Fakultas Hukum




Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.Hum.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bososwa menerangkan bahwa:

Nama : Muhammad Hashadi
NIM : 4518060076
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Masyarakat Dan Pembangunan
No. Pendaftaran Ujian : No.1/ HMP/FH-UBS/XI-Gnj/2021
Tgl. Pendaftaran Ujian : 15 November 2021
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Sosiologis Pemberian
Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi
Nasional Agraria (PRONA) Di Kabupaten
Takalar

Telah disetujui skripsinya untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1)

Makassar, Februari 2023

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi dengan judul **Tinjauan Yuridis Sosiologis Pemberian Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) Di Kabupaten Takalar** ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Muhammad Hashadi

NIM : 4518060076

Prog. Studi/Fakultas : Ilmu Hukum-Hukum

Makassar, 17 Februari 2023



Muhammad Hashadi

KATA PENGANTAR

Dengan meamnjatkan puji syukur khadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Tinjauan Yuridis Sosiologis Pemberian Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agrarian (PRONA) Di Kabupaten Takalar”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, dan nasehat dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih setulus-tulusnya kepada:

Kedua orang tua yang saya cintai, sayangi dan banggakan Abd Haris dan Hasmina serta saudara Muhammad Hasyim, Muhammad Hajib, dan Muhammad Halim yang penulis cintai. Terima kasih untuk kasih sayang dan dukungan yang tak pernah putus selama penulis menempuh jenjang Pendidikan.

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Batara Surya, S.T., M.Si selaku Rektor Universitas Bosowa Makassar.
2. Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
3. Ibu Andi Tira, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, Ibu Hj. Siti Zubaidah, S.H., M.,H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

4. Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H sebagai Dosen Penasehat Akademik yang selalu memberikan bimbingan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
5. Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing I penulis yang telah membantu dengan memberikan bimbingan, serta saran-saran yang sangat penulis butuhkan dalam penyusunan skripsi ini. dan Ibu Juliati, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II penulis yang telah membantu dengan memberikan bimbingan, serta saran-saran yang sangat penulis butuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Dr. Baso Madiong, S.H., M.H selaku Dosen Penguji I dan Ibu Dr. Andi Tira, S.H., M.H selaku Dosen Penguji II
7. Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, yang telah meluangkan waktunya dan berbagai ilmu yang sangat bermanfaat. dan Staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, yang telah membantu penulis menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
8. Teman - teman kelas B mulai dari semester I-VIII yang selalu menghibur penulis serta memberikan energi positif, semangat, dukungan, hiburan, dan memotivasi disetiap pertemuannya dengan penulis.
9. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar. Terima kasih atas semangat dan doa yang telah diberikan kepada penulis.
10. Hardiana Umar S.E. yang setia menunggu, mendukung dan mengingatkan penulis untuk segera merampungkan skripsi ini.

Serta semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan namanya satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Namun penulis berharap bahwa kiranya skripsi ini akan bermanfaat bagi para pembaca dan juga untuk penyusun skripsi lainnya yang dapat menjadi bahan masukan terkhusus dalam pemberian hak atas tanah melalui proyek operasi nasional agraria di kabupaten takalar.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat, khususnya bagi almamater tercinta, bagi mahasiswa(i) Universitas Bosowa Makassar, serta bagi setiap pembaca pada umumnya.

Makassar, Februari 2023

Penulis,

Muhammad Hashadi

ABSTRAK

Muhammad Hashadi (4518060076), Tinjauan Yuridis Sosiologis Pemberian Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) Di Kabupaten Takalar, Zulkifili Makkawaru sebagai pembimbing I dan Juliati sebagai pembimbing II.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui: pelaksanaan PRONA di Kabupaten Takalar dan permasalahan yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Agraria Kabupaten Takalar dalam melaksanakan PRONA. Metode penelitian digunakan adalah metode penelitian kualitatif empiris. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang dilakukan wawancara dan dokumentasi dengan dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar.

Berdasarkan hasil penelitian skripsi ini dapat disimpulkan bahwa: pelaksanaan program Prona di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar dilaksanakan melalui kegiatan penyuluhan, mekanisme pelaksanaan yang terdiri dari pengumpulan data fisik, pengumpulan data yuridis, pemeriksaan tanah, pengumuman, penetapan hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat dan penyerahan sertifikat. Permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program Prona di Kabupaten Takalar meliputi: Tidak semua pemilik tanah mempunyai tanda bukti hak, terdapat perbedaan nama pemilik tanah pada surat bukti. Maka penyelesaiannya dengan membuat surat keterangan pemilikan tanah dari kelurahan dan juga dilengkapi dengan pernyataan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat. Terdapat perbedaan nama pemilik tanah pada surat bukti dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Maka upaya penyelesaiannya masyarakat yang bersangkutan dibantu aparat desa dalam mengurus surat-surat yang hilang tersebut. Keterbatasan dalam tenaga pengukuran (kehilangan petugas ukur). Maka dilakukan pengoptimalan petugas ukur yang ada dan mengadakan rekrutmen pegawai kontrak untuk membantu mengatasi kekurangan pada petugas ukur.

Kata Kunci : PRONA, Pemberian Hak Atas Tanah, Takalar.

ABSTRACT

Muhammad Hashadi (4518060076), Review of Juridical Sociology of Granting Land Rights through the National Agrarian Operations Project (PRONA) in Takalar District, Zulkifili Makkawaru as supervisor I and Juliati as advisor II.

This research was conducted to find out: the implementation of PRONA in Takalar Regency and the problems faced by the Takalar Regency Agrarian National Land Agency Office in implementing PRONA. The research method used is empirical qualitative research method. The types of data used are primary data and secondary data. Data collection techniques were conducted by interviews and documentation by the Takalar District Land Office.

Based on the results of this thesis research it can be concluded that: the implementation of the Prona program at the Takalar District Land Office is carried out through extension activities, the implementation mechanism consisting of physical data collection, juridical data collection, land inspection, announcement, determination of rights, bookkeeping of rights, issuance of certificates and delivery certificate. The problems that arose in the implementation of land registration through the Prona program in Takalar Regency include: Not all landowners have proof of rights, there are differences in the names of landowners on the evidence. Then the settlement is by making a certificate of land ownership from the sub-district and also accompanied by a statement from at least 2 (two) witnesses from the community. There is a difference in the name of the land owner on the proof letter with the Identity Card (KTP). So the solution to the problem is that the community concerned is assisted by village officials in managing the missing documents. Limitations in measuring power (loss of measuring officers). So, optimization of existing measuring officers is carried out and holding contract employee recruitment to help overcome deficiencies in measuring officers.

Keyword : PRONA, Granting of Land Rights, Takalar.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Hak Atas Tanah	9
1. Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Atas Tanah	9

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	13
B. Pendaftaran Tanah	33
1. Pengertian Dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	33
2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	36
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	38
4. Penyelenggaran Dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	39
5. Objek Pendaftaran Tanah	40
6. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah.....	41
C. Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	43
1. Pengertian Sertifikat	43
2. Sertifikat Sebagai Bukti Hak	44
3. Pembuktian Sertifikat Tanda Bukti Sah Otentik.....	46
4. Persyaratan Penerbitan Sertifikat	47
D. Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA).....	52
1. Pengertian Dan Dasar Hukum Proyek Operasi Nasional Agraria	52
2. Syarat-Syarat Proyek Operasi Nasional Agraria.....	54
3. Tata Cara Pendaftaran Proyek Operasi Nasional Agraria	57
4. Akibar Hukum Persertifikat dari Proyek Operasi Nasional Agraria...	63
BAB III METODE PENELITIAN	66
A. Lokasi Penelitian.....	66
B. Tipe Penelitian	66
C. Jenis dan Sumber Data.....	67
D. Teknik Pengumpulan Data	67

E. Instrument Penelitian	68
F. Analisis Data	69
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	71
A. Proses Pelaksanaan Pemberian PRONA di Kabupaten Takalar.....	75
B. Permasalahan Yang Dihadapi Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Takalar Dalam Melaksanakan PRONA	107
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	112
A. Kesimpulan.....	112
B. Saran.....	113
DAFTAR PUSTAKA.....	114
LAMPIRAN	119

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Jumlah Penduduk berdasarkan Jenis Kelamin	73
Tabel 4.2 Penerima PRONA Pada Tahun 2014-2016.....	76
Tabel 4.3 Penetapan Lokasi.....	80
Tabel 4.4 Penetapan Peserta PRONA	82
Tabel 4.5 Penyuluhan PRONA	85
Tabel 4.6 Pengumpulan Data Fisik PRONA	90
Tabel 4.7 Pengumpulan Data Yuridis	95
Tabel 4.8 Pemeriksaan Tanah.....	98
Tabel 4.9 Pengumuman Hasil PRONA.....	100
Tabel 4.10 Penetapan Hak	102
Tabel 4.11 Pembukuan Hak.....	104
Tabel 4.12 Penerbitan Sertifikat dan Penyerahan Sertifikat.....	106

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Peta Kabupaten Takalar.....73



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Dokumentasi Lokasi Penelitian	120
Lampiran 2. Dokumentasi Visi dan Misi Kantor BPN Kabupaten Takalar ...	120
Lampiran 3. Dokumentasi Kondisi Ruangan Pelayanan Kantor BPN Kabupaten Takalar	121
Lampiran 4. Dokumentasi Wawancara Dengan Kordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang	121
Lampiran 5. Dokumentasi Dengan Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah	122
Lampiran 6. Dokumentasi Masyarakat Kabupaten Takalar	122
Lampiran 7. Dokumentasi Masyarakat Kabupaten Takalar	123
Lampiran 8. Dokumentasi Masyarakat Kabupaten Takalar	123
Lampiran 9. Surat Rekomendasi Badan Kesatuan Dan Politik Kabupaten Takalar	124
Lampiran 10. Surat Izin Penelitian Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu	125
Lampiran 11. Surat Keterangan Hasil Penelitian Di Kantor BPN Kabupaten Takalar	126

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keberadaan tanah dalam kehidupan manusia sangatlah penting. Antara manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan, karena tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan manusia. Bahkan menurut ajaran agama tertentu disebutkan bahwa manusia itu dibuat atau berasal dari tanah, sehingga pada akhirnya nanti ia akan kembali ke tanah. Pentingnya kedudukan tanah tersebut tidak hanya bagi manusia perorangan, akan tetapi juga bagi sekelompok manusia atau dikenal dengan hubungan masyarakat. Kepemilikan tanah, baik di Indonesia maupun di negara lain manapun dapat dilakukan oleh orang perseorangan atau badan hukum dan dapat pula dilakukan oleh masyarakat.¹

Dalam Hukum Tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang diberi batasan resmi oleh Undang-undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat (UUPA). Dalam Pasal 4 UUPA, dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan mempunyai oleh orang-orang.²

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah Permukaan bumi (Ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagai tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan

¹ H. SURIANSYAH MURHAINI, *Hukum Pertahanan. Alih Fungsi Tanah dan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2018, Hlm. 1.

² Rasyidi, M. A. (2021). HUKUM TANAH ADALAH HUKUM YANG SANGAT PENTING, DIBUTUHKAN OLEH MASYARAKAT/BANGSA INDONESIA DI DALAM KEHIDUPAN SEHARI-HARI. *JURNAL MITRA MANAJEMEN*, 12(2), 53-60.

lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja.³

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang lahir berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, tersebut mengatur hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dengan bumi, air, luar angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁴ Hubungan hukum agraria antara negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia adalah atas dasar hak menguasai. Tujuan dari memberikan hak menguasai kepada negara ialah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Kewenangan dari negara untuk menguasai tanah tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam adil dan makmur. Dalam pelaksanaannya hak yang menguasai negara tersebut dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.⁵

Objek hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hlm. 18.

⁴ Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3

⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2

sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya.⁶ Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagian hubungan yang konkret.

Dalam Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960, memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud diatas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah sendiri dalam kaitannya dengan kepastian hukum hak-hak atas tanah, UUPA telah meletakkan dasar-dasar guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Kepastian hukum hak atas tanah tersebut adalah kepastian hukum yang tertuju pada bidang-bidang pertanahan khususnya mengenai pemilikan atau penguasaannya. Untuk memenuhi keperluan atau tujuan pemerintah tersebut, maka diselenggarakan inventarisasi yang dikenal dengan kegiatan pendaftaran tanah sedangkan sasarannya adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai dengan sesuatu hak yang dikenal dengan tanah hak adat atau persil. Apabila pemilik tanah menginginkan bidang tanahnya tercatat sebagai tanda bukti yang sah maka harus mendaftarkan ke Kantor Pertanahan, hal tersebut sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA Bagian II yaitu untuk menjamin kepastian

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017.Hlm. 10.

hukum oleh pemerintah di dalam pendaftaran di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁷

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan. Adapun sistem Pendaftaran Tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara yaitu :

1. Secara sistematis yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah.
2. Secara sporadik yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau perorangan.

Dari uraian yang ada dalam Pasal 11 ayat (2) UUPA tersebut jelas mengandung asas perlindungan terhadap masyarakat ekonomi lemah yang dilakukan oleh golongan ekonomi kuat atau dengan maksud untuk mencegah penguasaan atas penghidupan orang lain yang melampaui batas. Dengan demikian maka dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang atas tanah di Negara Kesatuan Republik Indonesia masyarakat tidak hanya bisa mendaftarkan hak atas tanahnya secara sporadik atau individual saja, namun masyarakat juga bisa mendaftarkan hak atas tanah secara sistematis yang

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta, 2000, hlm. 11.

dilakukan atas prakarsa dari pemerintah atau melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (selanjutnya disingkat PRONA).

PRONA adalah kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah di bidang pertanahan pada umumnya dan di bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa pensertifikatan tanah yang dilaksanakan secara serentak bersama-sama (massal) dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Pelaksanaan PRONA dilakukan secara terpadu dan diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat golongan ekonomi lemah yang berada di wilayah desa dan kecamatan yang telah ditunjuk dan mampu membayar biaya yang telah ditetapkan. PRONA dilaksanakan secara bertahap setiap tahun anggaran yang meliputi seluruh wilayah Indonesia.

Maksud dilaksanakan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yaitu memberikan kontribusi kepada program-program pemerintah lainnya, untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan sosial bagi masyarakat Indonesia, dan untuk mengurangi jumlah kemiskinan, menumbuhkan perekonomian dan mempromosikan pemanfaatan sumber daya tanah.⁸ Dengan demikian harapan pemerintah program ini akan sangat membantu masyarakat ekonomi lemah. Namun dalam kenyataannya maksud baik pemerintah kadangkala tidak sepenuhnya dapat terlaksana.

Pelaksanaan sertifikat tanah melalui PRONA adalah program pemerintah yang semua anggran ditanggung Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN), masyarakat hanya perlu menyiapkan persyaratan yang telah ditentukan agar bisa

⁸ Urip Santoso, *Program Pensertifikatan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 2.

mengikuti PRONA. Program sertifikasi tidak ada biaya alias gratis diutamakan bagi warga ekonomi menengah ke bawah yang dianggap tidak mampu membiayai tanahnya sendiri. Namun meskipun biaya pendaftaran tanah ini dilakukan secara gratis, dalam pelaksanaannya tidaklah semudah yang dibayangkan.

Permasalahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Takalar masih kesulitan untuk merealisasikan program Prona. Masyarakat menilai bahwa proses memperoleh sertifikat selalu sulit, membutuhkan biaya yang mahal, dan objek/tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan kembali karena sertifikat hilang atau sertifikat terpecah. Dalam pelaksanaan kegiatan sertifikasi tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Takalar terdapat permasalahan atau kendala yang terjadi, tidak semua masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah menerima dengan baik kegiatan Proyek Operasi Nasional Agraria. Karena menganggap semua sudah diserahkan kepada perangkat desa, maka para calon dan peserta PRONA tidak melakukan tindakan proaktif untuk memastikan kelengkapan persyaratan atau kelengkapan berkas. Selain itu, keberadaan Program Operasi Agraria Nasional oleh pemerintah Kabupaten atau Desa di wilayah tersebut tidak diketahui keberadaannya oleh masyarakat.

Pemberian legalisasi asset tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria ini diharapkan masyarakat memiliki kesadaran untuk mendaftarkan tanah yang dikuasainya atau dimiliki sehingga memiliki kekuatan hukum yang efektif untuk mengurangi terjadinya masalah sengketa tanah. Oleh karena itu penulis menyusun penelitian ini akan dibahas mengenai: **“Tinjauan Yuridis Sosiologi Pemberian**

Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Takalar”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan judul, latar belakang masalah, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan Pemberian PRONA di Kabupaten Takalar?
2. Apa permasalahan yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Takalar dalam melaksanakan PRONA?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan PRONA di Kabupaten Takalar.
2. Untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Takalar dalam melaksanakan PRONA.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Sasaran teoritis, penelitian ini dapat diharapkan sebagai bahan kajian dan sumbangan pemikiran akademik yang berkenaan dalam bidang hukum, khususnya hukum pertanahan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah.

2. Secara praktis, diharapkan memberikan masukan dan informasi mengenai pelaksanaan program Proyek Operasi Nasional di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Takalar.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perekebunan.⁹

Hak Atas Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹⁰

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013, berbunyi:

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2010, hlm. 82.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24.

Pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.¹¹

Bertambahnya kegiatan/aktivitas manusia setiap hari sangat berpengaruh pada pemanfaatan tanah tersebut. Sebutan tanah dapat kita pakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti tersebut digunakan dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti juridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian juridis adalah permukaan bumi ayat (1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, seperti: pasir, cadas, napal, dan sebagainya.¹²

Tanah merupakan sumber daya alam yang bisa mempunyai berbagai bentuk dan ukuran, bisa dilihat sebagai benda merupakan tempat tumbuh bagi tanaman dimana ukurannya adalah subur dan gersang, bisa juga sebagai benda diukur dengan ukuran besar atau isi (*volume*) misalnya satu ton tanah atau satu

¹¹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaanya, jilid 1 – Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta. 2013. Hlm. 19.

meter kubik tanah, dan akhirnya tanah bisa dipandang sebagai ruang muka bumi sesuai Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dimana ukurannya luas, misalnya ha, m², tombak, bahu dan sebagainya. Tanah dalam ukuran luas harus dipakai ditempat dimana tanah berada.

Berdasarkan pengertian tersebut, tampak bahwa tanah, lahan, dan ruang harus hidup berdampingan, tetapi harus diukung oleh landasan hukum yang benar. Perlu diperhatikan bahwa tanah sebagai ruang, di samping aspek fisik, mempunyai dua aspek lain yang penting, yaitu hak dan penggunaan.

Perolehan Hak Atas Tanah oleh seseorang atau badan hukum dapat terjadi melalui 2 (dua) cara yaitu:

- 1) Origanir

Perolehan hak atas tanah ini terjadi untuk pertama kali melalui Penetapan Pemerintah, atau karena ketentuan undang-undang (penegasan konversi). Bentuk hak atas tanah ini adalah hak atas tanah lahir atas tanah yang berasal dari tanah negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara, perolehan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan lahir dari penurunan Hak Milik, Hak Milik lahir dari peningkatan Hak Guna Bangunan, dan Hak Milik lahir dari penegasan konversi atau bekas tanah milik adat.

- 2) Deviratif

Perolehan hak atas tanah ini terjadi dari tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain melalui peralihan hak atas tanah. Perolehan hak atas tanah dapat terjadi melalui pemindahan hak dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah,

pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), atau lelang. Perolehan hak atas tanah juga dapat terjadi melalui peralihan atau beralih karena pewarisan.¹³

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.
- 2) Ketentuan dalam Pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.¹⁴

Sebutan nama hak-hak atas tanah dalam Pasal 16 dan 53 tersebut, kecuali Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil dan Menumpang, yang memang merupakan nama-nama bagi lembaga-lembaga hak-hak lama, yang untuk sementara masih berlaku dan digunakan, semuanya merupakan nama lembaga-lembaga baru, yang bukan merupakan kelanjutan dari lembaga-lembaga hak-hak atas tanah dari perangkat-perangkat Hukum Tanah yang lama. Lembaga-lembaga hak-hak atas tanah yang lama sejak mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dan terjadinya unifikasi Hukum Tanah, sudah tidak ada lagi. Sedang hak-hak atas tanah yang lama sebagai hubungan hukum konkret, pada tanggal 24 September

¹³ Japar, J. M. (2019). PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN TERBATAS (PT): EXTENSION OF LAND RIGHTS RESULTS OF BEACH RECLAMATION DONE BY LIMITED LIABILITY COMPANY (LLC). *CLAVIA: Journal of Law*, 17(1), 19-30.

¹⁴ *Ibid.* Hlm. 283.

1960 sudah dikonversi oleh UUPA atau diubah kemudian menjadi salah satu hak yang baru dari Hukum Tanah Nasional.¹⁵

b. Dasar Hukum Pemberian Hak Atas Tanah

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum yang berlaku.¹⁶

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

1) Hak Milik

Ketentuan mengenai Hak Milik (HM) atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus, Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 50 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang. undang-Undang tentang Hak Milik atas tanah yang perintahkan oleh Pasal 50 ayat (1) UUPA sampai sekarang belum terbentuk. Selama Undang-Undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu: “Selama Undang-Undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA”.

¹⁵ *Ibid.* hlm 285

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017.Hlm. 89.

Pengertian dan sifat Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, Yaitu: “Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan-ketentuan Pasal 6”. **Turun-temurun**, artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. **Terkuat**, artinya Hak Milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. **Terpenuh**, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain. Hak milik atas tanah dimiliki oleh perseorangan warga negara indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Peralihan Hak Milik dapat diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah, yaitu:

1. Beralih

Beralih artinya berpindahannya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah, maka Hak Milik atas tanah secara yuridis berpindah

kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang.

Yang mempunyai (subjek hak) tanah Hak Milik menurut UUPA dan Peraturan Pelaksanaanya adalah:

1) Perseorangan

Hanya warga negara indonesia dapat mempunyai Hak Milik (asal 21 ayat (1) UUPA).

Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan indonesia yang dapat memiliki tanah Hak Milik

2) Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA).

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank

yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

1) Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

Hak Milik tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (Aanslibbing).

Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat Hukum Adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu “matok sirah galeng, matok sirah gilir, dan sistem bluburan”.

Yang dimaksud dengan lidah tanah (Aanslibbing) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang terbatas, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadi Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.¹⁷

2) Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak Milik atas tanah terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila semua

¹⁷ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, 2012. Hlm. 81.

persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya Hak Milik atas tanah.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

Prosedur dan persyaratan terjadinya Hak Milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

3) Hak Milik atas tanah ini terjadi karena ketentuan undang-undang.

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena ketentuan undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan UUPA.

Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi dalam satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelumnya berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang telah ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).¹⁸

Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:

1) Secara originar.

Terjadinya Hak Milik Atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

2) Secara derivative.

Suatu objek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

¹⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, Hlm. 145.

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik tanah berakibat tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) Karena ditelantarkan;
- 4) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah;
- 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah;
- 6) Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.¹⁹

2) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.²⁰ Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Ketentuan yang mengatur mengenai Hak Guna Usaha adalah: Pasal 16 ayat 1 huruf b UUPA, kemudian secara khusus Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai 34 UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan Peraturan Perundangan (Pasal 50 ayat 2). Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,

¹⁹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 27

²⁰ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 28 ayat (1)

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, yang kemudian secara khusus pengaturannya dalam Pasal 2 sampai dengan 18.²¹

Luas tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Adapun untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).

Yang dapat mempunyai (subjek Hukum) Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah:

- 1) Warga negara Indonesia.
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Asal tanah Hak Guna Usaha adalah tanah Negara. Kalau asal tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang Hak Guna Usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional. Kalau tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).

Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu untuk pertama paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu

²¹ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Oress, Malang, 2016, Hal. 83-84

Hak Guna Usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbaharui paling lama 35 tahun.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha adalah:

- 1) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat, dan tujuan pemberin hak tersebut;
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Untuk kepentingan modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan HGU dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk:

- 1) Membayar uang pemasukan kepada negara;
- 2) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- 3) Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;

- 4) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan area Hak Guna Usaha;
- 5) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
- 7) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut dihapus;
- 8) Menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Petanahan.

Berdasarkan Pasal 14 PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan.

Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA jo. Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996). Prosedur Hak Tanggungan atas Hak Guna Usaha adalah:

- 1) Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notarial atau akta di bawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.
- 2) Adanya penyerahan Hak Guna Usaha sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai perjanjian ikutan.

- 3) Adanya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan atas Hak Guna Usaha hapus dengan hapusnya Hak Guna Usaha, namun tidak menghapuskan utang piutangnya. Prosedur pembebanan Hak Guna Usaha dengan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 samoi dengan Pasal 119 Permen Agraria/Kelapa BPN No. 3 Tahun 1997.

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 28 ayat (3) UUPA jo. Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996). Hak Guna Usaha dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Usaha yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, dan Sertifikat Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

Prosedur peralihan Hak Guna Usaha karena pewarisan diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 dan 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Guna Usaha wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemegang Hak Guna Usaha yang lama kepada pemegang Hak Guna Usaha yang baru.

Prosedur pemindahan Hak Guna Usaha karena jual beli, tukar-menukar, hibah, dan pernyataan dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 jo. Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Prosedur permindahan Hak Guna Usaha karena lelang diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1997.

Berdasarkan Pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha hapus karena:

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2)

Menurut Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Usaha dan beakibat tanahnya kembali menjadi tanah negara adalah:

- 1) Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;

- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam keputusan hak, dan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Hak Guna Usahanya dicabut;
- 5) Tanahnya ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat (1), berbunyi: Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu yang tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Penggunaan tanah yang dipunyai dengan HGB adalah

meliputi bangunan rumah, tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industry dan lain-lain,²²

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Adapun Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.

Adapun yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan berdasarkan UUPA Pasal 36 jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di indonesia (badan Hukum Indonesia).

Apabila subjek hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai warga negara indonesia atau badan hukum indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal ini tidak dilakukan maka Hak Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Yang menjadi objek Hak Guna Bangunan ketentuan Pasal 37 ayat (1) adalah tanah-tanah:

- 1) Tanah negara, dan
- 2) Tanah Hak Milik.

²² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 35.

Sedangkan yang menjadi objek Hak Guna Bangunan menurut Pasal 21 PP

No. 40 Tahun 1996 adalah:

- 1) Hak Milik,
- 2) Hak Pengelolaan, dan
- 3) Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan mempunyai ciri-ciri berikut ini:

- 1) Dapat beralih dan dialihkan,
- 2) Jangka waktu terbatas,
- 3) Dapat dijadikan jaminan utang,
- 4) Dapat dilepaskan oleh pemegang haknya, dan
- 5) Dapat terjadinya dari Hak Milik dan Tanah Negara.

Dalam Pasal 37 UUPA ditentukan bahwa Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena:

- 1) Penetapan oleh pemerintah jika objeknya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
- 2) Perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan jika objeknya tanah milik perseorangan.

Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 22 PP No. 40 Tahun 1996 Hak Guna Bangunan atas dasar negara terjadi:

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak (penetapan pemerintah) oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk;

- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan;

Sedangkan terjadinya Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik perorangan atau badan hukum yaitu perjanjian yang berbentuk otentik antara pemegang hak milik dengan pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan dengan akta yang dibuat di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan, hal ini bisa dilaksanakan melalui jual-beli, tukar-menukar, penyertaan modal, hibah dan pewarisan. Peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama (Pasal 35 ayat (3) UUPA jo. Pasal 34 PP No. 40 Tahun 1996), dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Peralihak Hak Guna Bangunan yang disebabkan jual-beli, kecuali jual-beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Peralihan Hak Gna Bangunan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 3) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewaris harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- 4) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

- 5) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 40 UUPA Hak Guna Bangunan Hapus karena hal-hal berikut ini:

- 1) Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang/pemegang hak pengelolaan/pemegang hak milik sebelum waktunya berakhir karena:
 - a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak;
 - b) Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah hak milik atau hak pengelolaan;
 - c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan Pasal 36 ayat (2) UUPA, yaitu di mana pemegangnya tidak memenuhi syarat dan dalam waktu satu tahun tidak mengakhiri penguasaan Hak Guna Bangunan.

4) Hak Pakai

Dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA dikatakan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh

Negara atau milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini.

Hak pakai mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Penggunaan tanah bersifat sementara;
- b) Dapat diperjanjikan tidak jatuh kepada ahli waris;
- c) Dapat dialihkan dengan izin jika tanah negara, dan dimungkinkan oleh perjanjian jika tanah hak milik;
- d) Dapat dilepaskan, sehingga kembali kepada negara atau pemilik.

Kewenangan yang terdapat dalam Hak Pakai tersebut diatas, memberikan gambaran bahwa Hak Pakai tersebut seolah-olah hampir sama atau menyerupai jenis hak atas tanah yang lain seperti Hak Milik, Hak guna Bangunan atau Hak Guna Usaha karena di dalamnya memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan atau mengambil hasil manfaat atas tanah tersebut. Di samping itu terhadap Hak Pakai juga dapat didaftarkan, sehingga mempunyai alat bukti hak berupa sertifikat. Kesamaan lain adalah Hak Pakai juga sama dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.²³

Perbedaan dengan hak-hak tanah yang lain tersebut adalah Hak Pakai merupakan satu-satunya jenis hak atas tanah dalam undang-undang Pokok Agraria yang dapat diberikan kepada warga negara asing atau badan hukum asing, karena

²³ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Ekstitensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, Hal. 66

ha katas tanah ini memberikan wewenang yang terbatas (Pasal 42 UUPA). Hak pakai diberikan untuk jangka waktu tertentu.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang. Perpanjangan ini sering diartikan untuk selama 15 tahun akan tetapi Hak Pakai yang diberikan dengan jangka waktu selama tanah tersebut digunakan, yaitu hanya diberikan kepada kementerian, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, perwakilan badan internasional, badan keagamaan dan badan-badan sosial. Sedangkan bagi para warga atau badan hukum perpanjangan masa Hak Pakai diberikan sesuai dengan keputusan pemberian haknya oleh kantor pertanahan setempat. Hak Pakai dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan.²⁴

Berdasarkan ketentuan PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 55 menentukan bahwa Hak Pakai dapat hapus karena:

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik karena:
 - a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan Pasal 50-52;
 - b) Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai dengan pemberian Hak Pakai;
 - c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

²⁴ *Ibid*, hal. 67

- 3) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat yang tidak dipenuhi;
- 4) Dilepaskan oleh pemegang hak;
- 5) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 6) Tanahnya musnah.

5) Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya, UUPA membedakan Hak Sewa atas tanah menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Hak sewa untuk bangunan;
- 2) Hak Sewa untuk tanah pertanian;
- 3) Hak Sewa mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:
 1. Jangka waktunya terbatas;
 2. Bersifat perseorangan;
 3. Tidak boleh dialihkan tanpa izin pemberi sewa;
 4. Tidak dapat dijadikan jaminan utang;
 5. Tidak putus karena pengalihan objek Hak Sewa;
 6. Dapat dilepaskan oleh penyewa.

Ketentuan mengenai Hak Sewa disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Sewa diatur dalam Peraturan Perundangan. Peraturan Perundangan yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.

Berdasarkan ketentuan Pasal 45 UUPA, yang dapat menjadi subjek Hak Sewa adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Hak Sewa dapat hapus karena alasan-alasan berikut ini:

5. Jangka waktunya berakhir;
6. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi;
7. Dilepaskan oleh pemegang hak;
8. Dicabut untuk kepentingan umum.

B. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda

bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁵

Pendaftaran Tanah, menurut Boedi Harsono adalah sebagai berikut:

“Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya, dan pemeliharannya”.²⁶

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan daftar. Demikian pula dapat kita ketahui bahwa salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

a) Data Fisik

Data fisik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 PP. Nomor 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dari definisi tersebut di atas, dapat diketahui bahwa yang menjadi objek-objeknya adalah bidang tanah dan satuan rumah susun, dan keterangan

²⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksananya, jilid 1 – Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hlm. 72.

yang diperlukan terhadap objek tersebut adalah mengenai letak, batas, luas serta bangunan yang ada di atasnya.

b) Data Yuridis

Data yuridis yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 PP. No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, dilaksanakan pendaftaran tanah, sebagaimana tercantum dalam ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tanah dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraanya menurut pertimbangan Menteri Negara Agraria.

4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai peraturan pelaksanaannya diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Dengan dikeluarkannya peraturan-peraturan ini diharapkan pelaksanaan pendaftaran dapat berjalan dengan lancar dan cermat, sehingga dapat terwujud keseragaman pola pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas, antara lain :

a. Asas Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuanketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihakpihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

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 memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan 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.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka dimaksudkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data pendaftaran tanah yang benar setiap saat.

Selain asas-asas tersebut di atas, penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah itu adalah dengan mempergunakan asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas tercermin dengan adanya data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti subyek haknya, apa nama haknya, peralihan dan pembebanannya. Sedangkan asas spesialisitas tercermin dengan adanya data-

data fisik tentang hak atas tanah seperti berapa luas tanah, dimana letak tanah dan penunjukkan secara tegas batas-batas tanah. Asas publisitas dan asas spesialisitas ini dimuat dalam suatu Daftar Umum guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan utama diselenggarakannya pendaftaran tanah, antara lain adalah guna menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah oleh pemerintah, dimana nama yang terdaftar adalah nama yang secara yuridis dianggap sebagai pemilik tanah. Agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinyalah yang berhak atas tanah yang bersangkutan maka diberikan kepadanya sertifikat sebagai surat tanda buktinya dan merupakan alat bukti yang kuat. Hal ini diuraikan dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan di Indonesia memiliki tujuan untuk Pemerintah, Masyarakat, dan pihak ketiga, tujuan tersebut antara lain:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian sertifikat hak atas tanah.

²⁷ Fitria, N., Pattereng, M. A., & Makkawaru, Z. (2021). Analisis Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan. *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, 3(2), 117-122.

2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah dapat memperoleh data, baik data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

3. Terselenggaranya tertib administrasi, baik dalam hal peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik satuan rumah susun yang wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.²⁸

4. Penyelenggaran dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

a. Penyelenggaran Pendaftaran Tanah

Agar kepastian hukum terhadap hak atas tanah dapat terwujud, maka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah tersebut. Termasuk dalam kegiatan ini pendaftaran atau pencatatan hak-hak lain (baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani status tanahnya. Pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat, yakni berupa sertifikat hak tanah.²⁹

²⁸ Ayu, I. K. (2019). Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(3), 338-351.

b. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan :

1. Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya (*initial registration*)

Pendaftaran tanah untuk pertamakalinya adalah kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997.

2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*maintenance*)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

5. Objek Pendaftaran Tanah

Adapun objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
- b. Tanah Hak Pengelolaan.
- c. Tanah wakaf
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- e. Hak Tanggungan.
- f. Tanah Negara.³⁰

²⁹ Sudjito, *Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta, 1987, hlm. 64.

³⁰Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015. Hal. 153

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.

Dikenal ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu :³¹

1. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of deeds*) Akta merupakan sumber data yuridis, karena akta adalah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT), Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) bersifat pasif karena ia tidak melakukan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan.
2. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*)

Sistem pendaftaran hak adalah hak yang diciptakan serta perubahan-perubahan yang terjadi kemudian dan Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) bersifat aktif karena Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) harus melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang didaftarkan. Sistem pendaftaran yang dipergunakan dalam Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Hal tersebut jelas terlihat dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang di daftar.³²

6. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Ada beberapa Sistem Publikasi tanah yang di anut oleh beberapa Negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu :

³¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta. 2000, hlm. 76

³² *Ibid* hlm.480.

a. Sistem Publikasi Positif

Menurut sistem positif, suatu sertifikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Dan juga pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif dalam meneliti identitas, wewenang dan syarat-syarat para pihak dalam melakukan pemindahan hak pendaftaran tanah. Selain itu, menurut sistem positif ini, hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

b. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem negatif, bahwa apapun yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya di muka sidang Pengadilan. Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa namanama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Sedangkan pejabat-pejabatnya berperan pasif karena pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.³³

Adapun ciri-ciri sistem negatif bertendens positif adalah :

³³ Mudjiono, *Politik Agraria Nasional – Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, GAMA University Press, Yogyakarta 1999, hlm. 30-34.

- a. Nama pemilik tanah yang tercantum dalam daftar buku tanah adalah benar dan dilindungi oleh hukum dan sertifikat merupakan tanda bukti hak yang tertinggi.
- b. Setiap peristiwa balik nama melalui prosedur dan penelitian yang seksama dan memenuhi syarat-syarat keterbukaan untuk umum.
- c. Setiap bidang tanah batas-batasnya diukur dan digambarkan dalam peta pendaftaran dengan skala 1 : 1000, ukuran mana memungkinkan untuk meneliti kembali batas-batas persil bila dikemudian hari terdapat sengketa-sengketa batas.
- d. Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat masih dapat diganggu gugat melalui Pengadilan Negeri dan sertifikat masih dapat dicabut melalui Pengadilan Negeri atau oleh Direktorat Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri.

Pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti rugi kepada masyarakat karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah, melainkan masyarakat yang merasa dirugikan dapat menuntut melalui Pengadilan Negeri.

C. Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 13 ayat (3) menyebutkan bahwa Salinan buku tanah dan Surat Ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria (Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraria), disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak. Sedangkan Pasal 1 angka (20)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang bersangkutan.³⁴

Bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah karena melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan³⁵

Adapun buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya sedangkan di dalam daftar tanah terdapat data yuridis dan data fisik.

2. Sertifikat Sebagai Bukti Hak

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.³⁶

³⁴Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta 2013, Hal. 21

³⁵<https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=17387&menu=2#:~:text=Bukti%20kepemilikan%20yang%20sah%20atas,tanah%20tersebut%20dibebani%20hak%20tanggungan> akses 4 Agustus 2022

³⁶ Lubis dan ABD Rahim Lubis Mhd. Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 78

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak akan bersifat mutlak apabila memenuhi seluruh unsur-unsur berikut:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik.
3. Tanah dikerjakan secara nyata.
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.³⁷

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan pejabat yang menandatangani sertifikat, yaitu:

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis bersifat yang bersifat individual (perseorangan), sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat massal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.³⁸

³⁷ Hadilinatih, B. (2019). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kualitas Pelayanan Pembuatan Sertifikat Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep. *Jurnal Enersia Publika: Energi, Sosial, dan Administrasi Publik*, 2(1).

³⁸ *Ibid*, Hal. 316

3. Pembuktian Sertifikat Tanda Bukti Sah Otentik

Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang memuat tanda bukti hak atas tanah, yaitu:

Pasal 19 UUPA

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, penetapan, dan pembukan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Meteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 23 UUPA

- 1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

- 2) Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat penelitian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.³⁹

Namun demikian di dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dikenal adanya sertifikat sementara. Perbedaan dan persamaan dengan sertifikat hak atas tanah dijelaskan di dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, yang menyebutkan:

- 1) Sertifikat sementara, adalah sertifikat tanpa surat ukur, namun juga mempunyai fungsi sebagai sertifikat.
- 2) Sertifikat sementara mempunyai kekuatan sebagai sertifikat⁴⁰

4. Persyaratan Penerbitan Sertifikat

A. Tahap Pertama

- a. Bila tanah berasal dari warisan

Para ahli waris, yaitu mereka yang menerima warisan tanah, baik tanah bekas hak milik adat ataupun hak-hak yang lain, harus melengkapi syarat-syarat:

- 1) Surat tanda bukti hak atas tanah, yang berupa sertifikat hak tanah yang bersangkutan
- 2) Bila tanah yang bersangkutan belum pernah disertifikatkan, maka disertakan surat tanda bukti hak atas tanah yang lainnya, seperti Surat Pajak hasil bumi / petuk D lama / verponding lama Indonesia dan segel-

³⁹ <https://www.neliti.com/id/publications/150295/sertifikat-kepemilikan-hak-atas-tanah-merupakan-alat-bukti-otentik-menurut-undang> akses 20 juli 2022

⁴⁰ *Ibid*, Hal. 315

segel lama atau Surat Keputusan penegasan / pemberian hak dari instansi yang berwenang.

- 3) Surat Keputusan Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut.
- 4) Surat keterangan waris dari instansi yang berwenang
- 5) Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki
- 6) Kartu Izin Tinggal Sementara (untuk orang asing)
- 7) Keterangan pelunasan pajak tanah sampai meninggalnya pewaris.
- 8) Ijin peralihan hak, jika hal ini diisyaratkan para pemilik tanah, yaitu mereka yang mempunyai tanah berasal dari jual beli, hibah, lelang, konversi hak dan lain-lain sebagainya, diharuskan melengkapi diri dengan persyaratan yang serupa.
 - b. Bila tanah berasal dari jual beli, harus melengkapi syarat-syarat:
 - 1) Akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT
 - 2) Sertifikat hak tanah yang bersangkutan
 - 3) Bila tanahnya belum pernah disertifikatkan, maka harus diserahkan bukti atas tanah lainnya, seperti surat pajak atas hasil bumi / petuk D lama / perponding lama atau Surat keputusan penegasan / pemberi hak dari instansi yang berwenang.
 - 4) Surat Keputusan Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut.
 - 5) Surat pernyataan jumlah tanah yang telah dimiliki

6) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang

7) Ijin peralihan hak, jika hal ini diisyaratkan

c. Bila tanahnya berasal dari hibah, syarat-syarat tersebut adalah:

1) Akta hibah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT

2) Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan

3) Bila tanahnya belum pernah disertifikatkan, maka harus diserahkan bukti atas tanah lainnya, seperti surat pajak hasil bumi / petuk D lama / perponding lama atau surat keputusan penegasan / pemberian hak dari instansi yang berwenang

4) Surat Keputusan Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut.

5) Surat Pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki

6) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang

d. Bila tanahnya berasal dari lelang:

1) Kutipan otentik berita acara lelang yang dibuat oleh Kantor Lelang

2) Sertifikat hak tanah yang bersangkutan atau tanda bukti hak atas tanah lainnya yang telah diketahui oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat.

3) Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimilikinya.

4) Keterangan pelunasan / bukti lunas pajak tanah yang bersangkutan.

5) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.

6) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diminta sebelum lelang dilakukan.

e. Bila tanahnya berasal dari konversi tanah adat, syarat-syarat yang harus dipenuhi:

a. Bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak, adalah:

- 1) Surat pajak hasil bumi / petuk D lama / perponding Indonesia dan segel-segel lama.
- 2) Keputusan penegasan / pemberian hak dari instansi yang berwenang
- 3) Surat asli jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya
- 4) Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan keterangan- keterangan tentang tanah yang bersangkutan
- 5) Surat Keterangan yang berisi bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan utang serta sejak kapan dimiliki.

b. Bagi daerah yang sebelum 24 September 1960 belum dipungut pajak adalah:

- 1) Keputusan penegasan / pemberian hak tanah yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- 2) Surat asli jual beli, tukar menukar, hibah, yang diketahui atau dibuat atau disaksikan oleh Kepala Desa / pejabat yang setingkat.
- 3) Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan isi keterangan-keterangan tentang tanah yang bersangkutan.

4) Surat pernyataan yang berisi bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa.

f. Bila tanahnya berasal dari konversi tanah hak barat, syarat-syaratnya:

- 1) Grosse akta
- 2) Surat ukur
- 3) Turunan surat keterangan warga negara yang disahkan oleh pejabat yang berwenang
- 4) Kuasa konversi, bila pengkonversian itu dikuasakan pada seseorang.
- 5) Surat pernyataan pemilik yang berisi bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa, tidak dijadikan tanggungan hutang, sejak kapan dimiliki dan belum pernah dialihkan atau diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain.

B. Tahap kedua

Setelah semua persyaratan dipenuhi, selanjutnya diserahkan pada kantor pertanahan Kabupaten / Kota setempat. Kegiatan selanjutnya dilakukan oleh seksi pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran haknya.

C. Tahap ketiga

Pada tahap ini semua hak-hak atas tanah yang telah dibukukan dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Salinan buku tanah dan surat ukurnya atau gambar situasi, kemudian dijahit menjadi satu dengan diberi kertas sampul yang bentuknya telah ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri cq. Dirjen Agraria yang sekarang ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen

dengan nama Badan Pertanahan Nasional (Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988).

D. Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

1. Pengertian dan Dasar Hukum Proyek Operasi Nasional Agraria

a. Pengertian Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

Proyek Operasi Nasional Agraria adalah proses persertifikatan tanah masyarakat secara massal yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan pada surat keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Agraria. Salah satu tujuan dari pelaksanaan Proyek Operasi Nasional Agraria yaitu untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan sebagai suatu usaha menciptakan kepastian hukum atas bidang tanah. Selain itu tujuan diadakannya Proyek Operasi Nasional Agraria yaitu untuk meningkatkan catur tertib pertanahan, tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.⁴¹

PRONA adalah semua kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah dibidang pertanahan dengan subsidi dibidang pendaftaran tanah yang khususnya, yang berupa pensertifikatan tanah secara massal dalam rangka membantu masyarakat ekonomi golongan lemah.⁴²

Menurut Efendi, PRONA adalah merupakan suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah dibidang pendaftaran tanah khususnya berupa

⁴¹ Arifin, M. (2019). PELAKSANAAN PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MAMUJU. *MITZAL (Demokrasi, Komunikasi dan Budaya): Jurnal Ilmu Pemerintahan dan Ilmu Komunikasi*, 3(1).

⁴² AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung 1990. Hal. 38

pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.⁴³

Pada dasarnya PRONA merupakan Proyek pensertifikatan tanah secara massal yang memperoleh dukungan dana atau subsidi dari pemerintah melalui Anggaran Pendapatan Belanja Nasional (APBN) atau Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) yang dibebankan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pensertifikatan tanah melalui PRONA ini memberikan banyak keuntungan dibanding dengan pensertifikatan yang dilakukan atas keinginan sendiri. Keuntungan tersebut, antara lain, adanya subsidi dari pemerintah, sehingga pemohon sertipikat mendapatkan keringanan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertipikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Dengan diadakannya program pendaftaran tanah oleh pemerintah ini, dimaksudkan agar pemerintah dengan mudah dapat melakukan pengawasan terhadap pendaftaran tanah.⁴⁴

b. Dasar Hukum Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

Adapun yang menjadi dasar hukum Proyek Operasional Nasional Pertahanan (PRONA) adalah:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 53 (UUPA) Pasal 19 ayat (1), yang berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh

⁴³ Efendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994. Hal. 36

⁴⁴ Kusumo, A. D., & Endang Sri Santi, T. (2012). PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA SEBAGAI UPAYA TERTIB HUKUM PERTANAHAN (Studi di Desa Kesugihan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap). *Diponegoro Law Journal*, 1(4).

wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah,

2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
3. Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Kementerian Agraria dan Tata Ruang
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2015 Tentang Proyek Nasional Agraria (PRONA).

2. Syarat-Syarat Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona)

Bagi pemilik tanah, persyaratan yang harus dipenuhi telah dijelaskan dalam prosedur Proyek Operasi Nasional Agraria.

Selain dokumen pembuktian yang telah disebutkan, ada juga perlu dipersiapkan dokumen untuk pengajuan dari tanah negara dan tanah adat saat pengajuan Proyek Operasi Nasional Agraria.

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan fotokopi yang sudah dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang
2. Kartu Keluarga
3. Bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun berjalan
4. Kartu Kavlin

Tanah Negara

1. Advis planning
2. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
3. Akta jual beli
4. Surat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
5. Pajak Penghasilan (PPH)
6. Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan fotokopi yang sudah dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang
7. Kartu Keluarga
8. Bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun berjalan
9. Surat riwayat tanah

Tanah Adat

1. Letter C atau girik
2. Surat pernyataan tidak sengketa
3. Akta jual beli

4. Surat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
5. Pajak Penghasilan (PPH)

Program pemerintah ini juga memiliki ketentuan yang perlu di pahami, terutama mengenai kondisi tanah, yaitu:

1. Ada pemilik tanah, dalam hal ini Pemohon adalah pemilik tanahnya;
2. Tanah yang pemohon ajukan memang benar ada dan lokasinya jelas;
3. Tanah tersebut belum pernah tersertifikat;
4. Tanah tidak dalam proses sengketa dengan pihak keluarga, negara, perusahaan, atau pihak manapun;
5. Tanah tidak termasuk dalam kawasan yang dilarang, contohnya jalur hijau, hutan lindung, taman pemerintah;
6. Ada surat bukti riwayat kepemilikan tanah, seperti surat jual beli, hibah, atau surat warisan;
7. Lokasi tanah berada dalam wilayah program yang dibuktikan dengan KTP;
8. Maksimal dua bidang tanah yang bisa diajukan atas nama satu orang atau satu peserta PRONA.

Setelah mengerti kondisi tanah yang lolos program ini, PRONA juga mengatur ketentuan lokasi tanah atau wilayah yang menjadi lokasi prioritas pelayanan, yaitu:

1. Desa miskin atau tertinggal;
2. Daerah pertanian subur atau berkembang;
3. Daerah penyangga kota, pinggiran kota, atau daerah miskin kota;
4. Daerah pengembangan ekonomi rakyat;

5. Daerah lokasi bencana alam;
6. Daerah permukiman padat penduduk;
7. Daerah sekeliling area transmigrasi;
8. Daerah penyangga area taman nasional;
9. Daerah permukiman baru yang terkena relokasi akibat bencana alam.⁴⁵

3. Tata Cara Pendaftaran Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

Tata cara pendaftaran tanah melalui Prona adalah sebagai berikut :

- 1) Penetapan Lokasi oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Pendaftaran tanah secara Sistematis yang dilaksanakan oleh Panitia Adjudikasi, ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuknya. Hal-hal yang berkaitan dengan tim Adjudikasi adalah :
 - a. Panitia Adjudikasi beranggotakan :
 - Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dari Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
 - Seorang pegawai dari Badan Pertanahan Nasional dari Bidang Pengukuran Hak Atas Tanah.
 - Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan.
 - b. Ketua Panitia Adjudikasi dapat dijabat oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan

⁴⁵ https://id.berita.yahoo.com/ulasan-prona-urus-sertifikat-tanah-190034178.html?guccounter=1&guce_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xLmNvbS8&guce_referrer_sig=AQAAAGSMY6UHU-hYoYrooihApzUEcVj2t24N8TMmlNr71Myw8vBEPSfwcE8uTaHC5bKNxpapKKyY90QfgNYDF5MuMtfm7L4znC2-ZUaMoj4cJPoAHzbRDZJo6aFiKG2g9wmvZzBE11Oh1QyPWkN6b8dWIJvzLQ18U13Ryz7d_iR7Ry0 akses 10 juli 2022

dan Konversi pada Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang mempunyai kemampuan di bidang tugas pengukuran dan pendaftaran tanah dan/atau pengurusan hak atas tanah.

- c. Panitia Ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh Petugas Pengumpul Data Yuridis dan Petugas Pengumpul Data Fisik.
 - d. Petugas Pengumpul Data Yuridis beranggotakan pegawai BPN yang mempunyai pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan/atau pengurusan hak atas tanah dengan dibantu pengurus Rukun Tetangga (RT) dan atau yang setingkat dari wilayah yang bersangkutan.
 - e. Petugas Pengumpul Data Fisik beranggotakan pegawai BPN yang mempunyai pengetahuan di bidang pengukuran dan pemetaan dengan dibantu beberapa orang pembantu ukur.
 - f. Jumlah keanggotaan Petugas Pengumpul Data Yuridis dan Fisik disesuaikan dengan kebutuhan menurut pertimbangan ketua Panitia Ajudikasi.
 - g. Petugas-petugas tersebut di atas dapat diangkat oleh Kepala Kantor Wilayah atau Pejabat yang ditunjuknya.
- 3) Tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi adalah sebagai berikut :
- a. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan, serta memberi tanda penerimaan dokumen.

- b. Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran dokumen yang diserahkan serta alat bukti lain yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran.
 - c. Mengumumkan data yang sudah dikumpulkan dan akan digunakan sebagai dasar pendaftaran.
 - d. Membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
 - e. Mengesahkan hasil pengumuman yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran.
- 4) Kegiatan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah desa yang bersangkutan mengenai akan diadakan pensertifikatan tanah melalui Prona oleh Kantor Pertanahan bersama Kepala Desa dan Camat.
 - 5) Dalam Prona diperlukan alat bukti pemilikan atau penguasaan atas bidang-bidang tanah yang bersangkutan, baik bukti tertulis maupun tidak tertulis, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.
 - 6) Jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis yang telah dikumpulkan oleh Panitia Prona diadakan selama 2 (dua) bulan di Kantor Desa dan/atau di Kantor Pertanahan.
 - 7) Biaya Pemberian dan Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Proses kegiatan pensertifikatan tanah melalui Prona adalah sebagai berikut:

- 1) Setelah keluar SK penunjukan lokasi Prona, berdasarkan usulan dan kesepakatan Kepala Desa, Camat, Pemerintah Daerah dengan Kantor Pertanahan, maka diadakan penyuluhan oleh petugas dari Kantor Pertanahan bersama dengan petugas dari Kecamatan dan Desa. Materi penyuluhan dengan petugas dari Kecamatan dan Desa. Materi penyuluhan mengenai arti pentingnya sertifikat hak atas tanah, tujuan, prosedur, waktu dan biaya pensertifikatan tanah melalui Prona.
- 2) Setelah pelaksanaan penyuluhan, aparat Desa mengadakan inventarisasi para calon peserta pensertifikatan tanah melalui Prona.
- 3) Daftar inventarisasi calon peserta Prona yang sudah jelas diajukan ke Kantor Pertanahan dan selanjutnya aparat Desa mengambil formulir permohonan.
- 4) Apabila berkas permohonan sudah lengkap didaftarkan secara kolektif ke Kantor Pertanahan.
- 5) Petugas Kantor Pertanahan meneliti kebenaran dan kelengkapan berkas, apabila berkas telah benar dan lengkap dibukukan pada D.I.305 (Daftar Penerimaan Uang Muka/Buku Panjar), D.I.301 (Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah), dan D.I.302 (Daftar Permohonan Pengukuran).
- 6) Petugas Kantor Pertanahan memberitahukan jadwal pelaksanaan pengukuran bidang tanah dan penyelidikan riwayat tanah oleh Panitia A kepada masyarakat peserta Prona melalui Pamong Desa. Sebelum pengukuran bidang tanah dilakukan masyarakat peserta Prona harus

memasang tanda batas pada setiap sudut batas tanah sesuai ketentuan yang telah ditetapkan.

- 7) Setelah dilaksanakan pengukuran bidang tanah dan berkas permohonannya tidak lengkap maka penelitian data yuridis bidang tanah tersebut dilakukan oleh Panitia A yang hasilnya dituangkan dalam D.I.201 (Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas).
- 8) Setelah penelitian data yuridis selesai dilaksanakan, Panitia A menyerahkan D.I.201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis. Pengumuman dilaksanakan selama 2 (dua) bulan berturut-turut di Kantor Desa, Kantor Camat dan Kantor Pertanahan.
- 9) Apabila dalam waktu 2 (dua) bulan setelah pengumuman dilaksanakan tidak ada yang mengajukan keberatan, maka dilanjutkan dengan pembuatan sertifikat dan pendaftaran hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan.
- 10) Setelah pembuatan sertifikat dan pendaftaran hak atas tanah selesai, petugas atas nama Kepala Kantor Pertanahan menyerahkan sertifikat kepada peserta Prona yang berhak di tempat yang telah disepakati dan ditentukan.

Dalam petunjuk pelaksanaan Prona, dijelaskan tujuan Prona adalah sebagai berikut:

1. Memberikan rangsangan kepada masyarakat khususnya pemegang hak atas tanah, untuk bersedia membuat sertifikat atas hak yang dimilikinya tersebut.
2. Menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan.
3. Membantu pemerintah dalam hal menciptakan suatu suasana kehidupan masyarakat yang aman dan tenteram.
4. Menumbuhkan partisipasi masyarakat, khususnya pemilik tanah dalam menciptakan stabilitas politik serta pembangunan di bidang ekonomi.
5. Menumbuhkan rasa kebersamaan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.
6. Memberikan kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah.
7. Membiasakan masyarakat pemegang hak atas tanah untuk memiliki alat bukti yang otentik atas haknya tersebut.

Dengan usaha-usaha yang pasti dari pemerintah dan dukungan masyarakat luas untuk mensukseskan Prona di seluruh Indonesia, maka pemerintah dianggap benar-benar telah membantu masyarakat. Proses untuk mendapatkan sertifikat tersebut tidak mengalami kesulitan dengan biaya murah. Mengenai biaya PRONA ditetapkan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 594 Tahun 1982 tanggal 26 November 1982 sebagai berikut:

- 1) Untuk golongan ekonomi lemah, biaya operasionalnya diberi subsidi dengan anggaran Pemerintah Pusat melalui APBN dan Pemerintah Daerah melalui APBD.

- 2) Untuk golongan mampu, biaya operasionalnya dibebankan kepada swadaya para anggota masyarakat yang akan menerima sertifikat.

Adapun latar belakang pelaksanaan Prona ini berkaitan langsung dengan bidang pertanahan, baik dari arti pentingnya tanah, pemegang hak atas tanah serta perlindungan terhadap kepastian hukumnya yang disebut dengan sertifikat. Dengan diadakannya program pendaftaran tanah oleh pemerintah ini, dimaksudkan agar pemerintah dengan mudah dapat melakukan pengawasan terhadap pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah diharapkan tidak ada lagi, atau berkurangnya sengketa tanah, misalnya sengketa status dan sengketa perbatasan. Pada dasarnya Prona merupakan proyek penyertifikatan tanah secara massal yang memperoleh dukungan dana atau subsidi dari pemerintah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang dibebankan kepada Badan Pertanahan Nasional.

4. Akibat Hukum Persertifikat dari Proyek Operasi Nasional Agraria

Pensertifikatan tanah melalui Prona merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menjelaskan bahwa dalam pendaftaran tanah sporadik pemohon pendaftaran hak atas tanahnya melalui individu (perseorangan) dan massal.

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1916 Tanggal 3 Juli 1996 tentang Pelaksanaan Kegiatan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA), Proyek Daerah (PRODA), dan Proyek Operasi Nasional Agraria Swadaya (PRONA Swadaya).

Pensertifikatan tanah melalui Prona menggunakan pola adjudikasi yang terdiri dari satgas pengukuran dan pemetaan, satgas pengumpulan data yuridis, serta satgas administrasi.

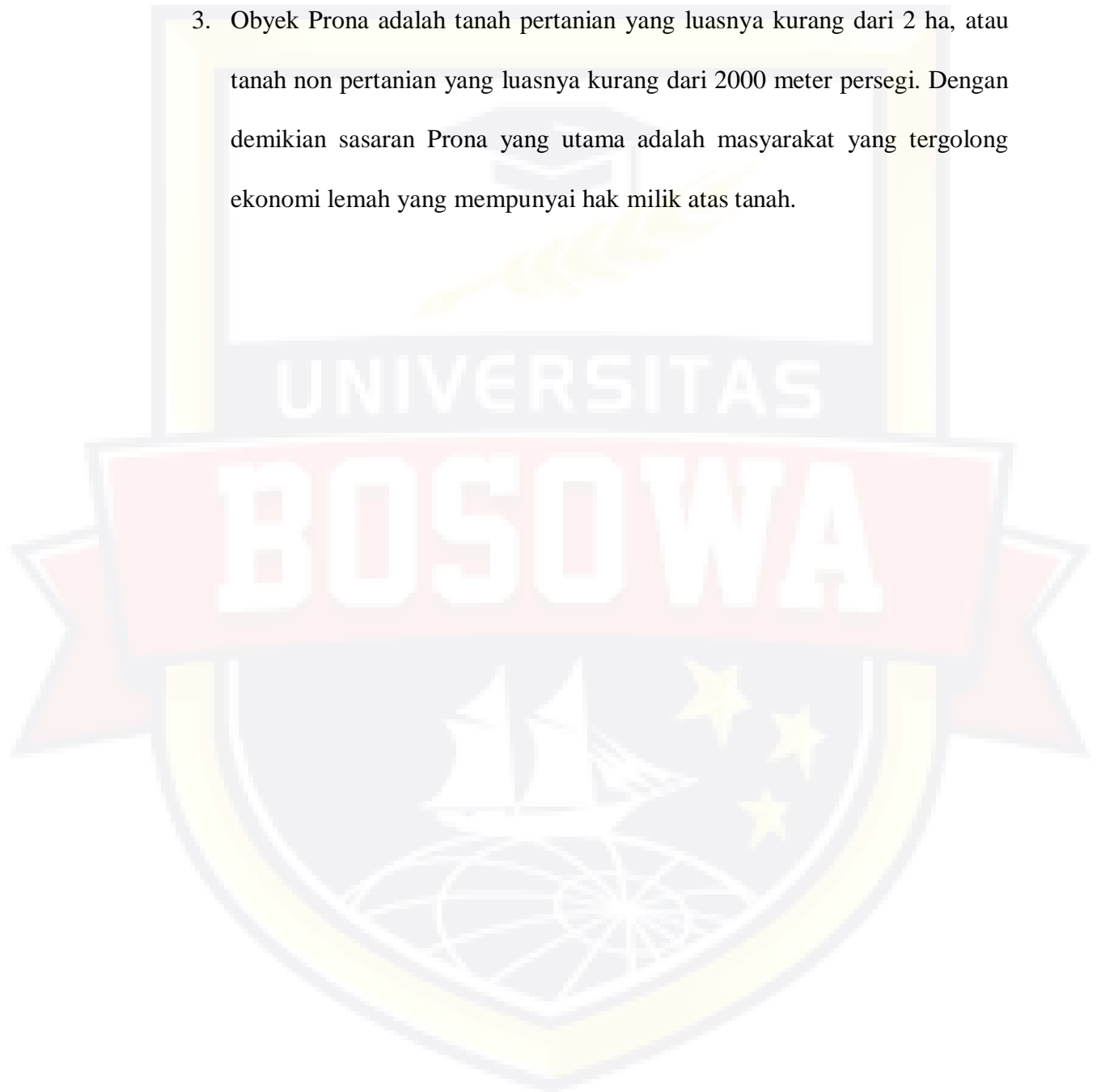
Penyertifikatan tanah melalui Prona ini memberikan banyak keuntungan dibanding dengan penyertifikatan yang dilakukan atas keinginan sendiri. Keuntungan tersebut, antara lain, adanya subsidi dari pemerintah, sehingga pemohon sertifikat mendapatkan keringanan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Proses penerbitan sertifikat, melalui Prona pada dasarnya sama dengan penerbitan sertifikat atas kehendak sendiri. Perbedaannya, jika permohonan sertifikat melalui Prona, pemohon datang ke kantor kepala desa yang mengkoordinir untuk menyerahkan data-data fisik tanahnya sehingga tidak harus datang ke kantor Pertanahan. Sedangkan permohonan sertifikat kehendak sendiri, selain harus datang langsung ke kantor pertanahan, pemohon juga harus membayar biaya yang lebih mahal.

Prona adalah Kebijakan Nasional dibidang pertanahan yang bermaksud untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam rangka meningkatkan maupun menunjang pelaksanaan landreform dan menyelesaikan sengketa-sengketa secara tuntas dengan biaya yang murah. Selain itu untuk memberdayakan organisasi dan SDM.

Sasaran dari pelaksanaan Prona adalah :

1. Subyek Prona adalah pemilik tanah perseorangan yang termasuk golongan ekonomi lemah dan masih mampu membayar biaya administrasi.

2. Obyek Prona adalah pendaftaran tanah pertamakali terhadap bidang-bidang tanah yang belum terdaftar.
3. Obyek Prona adalah tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 ha, atau tanah non pertanian yang luasnya kurang dari 2000 meter persegi. Dengan demikian sasaran Prona yang utama adalah masyarakat yang tergolong ekonomi lemah yang mempunyai hak milik atas tanah.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Takalar.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan oleh penulis ialah metode penelitian normatif empiris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat berupa pendapat para sarjana. Penelitian jenis normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan kata-kata atau pernyataan bukan dengan angka-angka.

Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dan fakta-fakta yang ada didalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.⁴⁶

⁴⁶ Barus, Z. (2013). Analisis filosofi tentang peta konseptual penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. *Jurnal Dinamika Hukum*, 13(2), 307-318.

C. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan didalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder.

1. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan secara langsung dan wawancara.
2. Data sekunder adalah data-data yang diperoleh dari buku-buku sebagai data pelengkap sumber data primer. Sumber data sekunder penelitian ini adalah data-data yang diperoleh dengan melakukan kajian pustaka seperti buku-buku ilmiah, hasil penelitian dan sebagainya. Data sekunder mencakup dokume-dokumen, buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, dan seterusnya. Adapun buku yang menjadi sumber data sekunder adalah buku-buku tentang perlindungan hukum.

D. Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Penelitian pustaka

Penulis mengumpulkan data-data dari kepustakaan dengan membaca referensi hukum, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dari instansi untuk memperoleh data sekunder.

b. Penelitian lapangan

Penulis melakukan wawancara untuk mendapatkan data dari pengamatan langsung di lapangan dengan memberikan beberapa pertanyaan kepada pihak yang terkait.

E. Instrumen Penelitian

Adapun instrument penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang melakukan pertanyaan dan yang diwawancara memberikan jawaban atas pertanyaan. Wawancara digunakan untuk mengungkap data tentang pendaftaran hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Takalar. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan alat pengumpulan data yang berupa pedoman wawancara yaitu instrumen yang berbentuk pertanyaan-pertanyaan yang ditujukan kepada pemimpin proyek operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Takalar.

2. Dokumentasi

Metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan sebagainya. Dokumentasi dalam penelitian diperlukan untuk memperkuat data-data yang diperoleh dari lapangan yaitu dengan cara mengumpulkan data yang berupa catatan tertulis dari pendaftaran hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Selain itu peneliti mencatat hasil wawancara dengan informan, peneliti juga merekam hasil penelitian dalam bentuk foto-foto tentang kegiatan-kegiatan dan kondisi pendaftaran hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Takalar.

3. Angket

Angket merupakan sejumlah pertanyaan tertulis yang diberikan peneliti setelah tindakan kegiatan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Angket ini berfungsi sebagai masukan dan kritik untuk peneliti terhadap tindakan yang telah diberikannya agar pada pemberian tindakan berikutnya dapat lebih baik lagi dari tindakan sebelumnya.

F. Analisis Data

Data-data yang telah diperoleh baik data primer maupun data sekunder kemudian akan diolah dan dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan. Kemudian disajikan secara deskriptif, guna memberikan pemahaman yang jelas dan terarah dari hasil penelitian nantinya. Analisis data yang digunakan adalah analisis data yang berupaya memberikan gambaran secara jelas dan konkrit terhadap objek yang dibahas secara kualitatif dan selanjutnya data tersebut disajikan secara deskripsi yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

Kemudian hasil penelitian yang dialisis secara kuantitatif yang bersifat olah data dengan perolehan kuesioner. Data tersebut diperoleh dari hasil angket yang dianalisis dengan menggunakan rumus:

$$P = \frac{f}{n} \times 100\%$$

Keterangan :

P : Persentase

f : Frekuensi/jumlah jawaban responden

n : Jumlah responden

100% : Bilangan tetap



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan memaparkan tentang gambaran umum lokasi penelitian. Wilayah penelitian merupakan salah satu bagian yang sangat diperlukan untuk memberikan pendalaman penjelasan mengenai permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut. Berikut gambaran mengenai lokasi kantor pertanahan Kabupaten Takalar.

Gambaran Umum Kabupaten Takalar

Takalar adalah suatu daerah yang terletak di kawasan timur Indonesia yaitu Provinsi Sulawesi Selatan dengan ibu Kota Makassar yang dianut oleh beberapa suku dan agama yang berbeda. Takalar salah satu daerah dibagian selatan Kota Makassar yang jaraknya kurang lebih 40 km dari Kota Makassar. Kabupaten Takalar adalah salah satu wilayah kabupaten yang berada di Provinsi Sulawesi Selatan dan terletak pada bagian selatan. Letak astronomis Kabupaten Takalar berada pada posisi 503'–5038' Lintang selatan dan 119022'–119039' Bujur timur, dengan luas wilayah kurang lebih 566,51 km² dengan letak geografisnya yaitu:

- a. Takalar bagian timur meliputi wilayah Polongbangkeng Utara dan Polongbangkeng Selatan merupakan bagain daratan rendah yang cukup subur dan sebagian merupakan daerah bukit-bukit (gunung bawakaraeng). Wilayah ini sangat cocok untuk bertanih dan berkebun.

b. Takalar bagian tengah (wilayah Pattallassang, ibu kota Takalar) merupakan dataran rendah dengan tanah yang subur sehingga diwilayah ini cocok dengan pertanian dan perkebunan.

c. Takalar bagian barat (meliputi Mangarabombang, Galesong utara, Galesong selatan, Galesong kota, Mappasunggu, dan Sanrobone) merupakan bagian dataran rendah yang cukup untuk bertani dan perkebunan, sebagian merupakan daerah pesisir pantai yang cocok untuk pertambakan dan perikanan laut.

Secara administrasi Kabupaten Takalar memiliki wilayah berbatasan dengan:

- 1) Sebelah utara, berbatasan dengan kabupaten Gowa.
- 2) Sebelah timur, berbatasan dengan kabupaten Gowa dan kabupaten Jeneponto.
- 3) Sebelah selatan berbatasan dengan selat makassar.
- 4) Sebelah barat berbatasan dengan laut Flores.

Wilayah administrasi Kabupaten Takalar hingga tahun 2006 terdiri atas 7 kecamatan, dan pada tahun 2007 mengalami pemekaran wilayah menjadi 9 kecamatan. Dua wilayah hasil pemekaran adalah kecamatan Sanrobone yang dimekarkan dari kecamatan Mappakasunggu, dan kecamatan Galesong yang dimekarkan dari kecamatan Galesong utara dan Galesong selatan.

Sumber data dari BPS Kabupaten Takalar, menunjukkan wilayah kecamatan terluas adalah Kecamatan Polongbangkeng Utara dengan luas kurang lebih 212,25 km², atau sekitar 37,47% dan luas wilayah Kabupaten

Takalar, sedangkan Kecamatan yang memiliki luasan terkecil adalah Kecamatan Galesong utara dengan luas wilayah kurang lebih 15,11 km² atau sekitar 2.67% dari luas Kabupaten Takalar.



Gambar : 4.1 Peta Kabupaten Takalar.

Kabupaten Takalar ialah Salah satu Kabupaten yang ada di Provinsi Sulawesi Selatan adalah Kabupaten Takalar. Kabupaten Takalar memiliki luas wilayah 566,51 km² dan berpenduduk sebanyak 300.853 jiwa (Badan Pusat Statistik Kabupaten Takalar 2020) dengan kombinasi 146.969 laki-laki dan 153.884 perempuan, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.1 Jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki-laki	146.969
2.	Perempuan	153.884
Jumlah		300.853

Sumber Data: Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar 2016.

Data diatas menunjukkan bahwa penduduk Kabupaten Takalar pada tahun 2016 berjumlah 300.853 jiwa. Berdasarkan tabel diatas sangat jelas terlihat bahwa penduduk yang berjenis kelamin perempuan lebih banyak dengan jenis kelamin laki-laki penduduk Kabupaten Takalar yang dimana Masyarakatnya ada yang bertani, nelayan, berdagang, wiraswasta, dan yang bekerja sebagai PNS.

Mata pencaharian merupakan salah satu penunjang dalam melaksanakan tugas-tugas individu. Manusia sebagai makhluk hidup yang mempunyai kebutuhan pasti membutuhkan sesuatu untuk memenuhi kebutuhan tersebut, maka syarat untuk memenuhinya adalah dengan memiliki mata pencaharian. Pada umumnya penduduk di Kabupaten Takalar bermata pencaharian dibidang pertanian yaitu bertani dan berkebun disetiap desa dengan luas yang berbeda-beda.

Disamping mata pencaharian dibidang pertanian, sebagai penduduk di Kabupaten Takalar masih memiliki mata pencaharian lainnya seperti tukang batu, tukang kayu, usaha makanan kecil, pedagang, nelayan, wiraswasta, dan sebagian lainnya Pegawai Negeri Sipil (PNS).

Profil Pertanahan Kabupaten Takalar

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Takalar merupakan instansi vertikal kementrian agraria dan tata ruang atau badan pertanahan nasional di kabupaten/kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada kepala badan pertanahan nasional melalui kepala kantor wilayah BPN.

Badan pertanahan nasional mempunyai kewenangan melaksanakan tugas pemerintah pada sektor pertanahan baik secara umum, maupun khusus, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Kewenangan tersebut meliputi kebijakan dan pelayanan publik.

A. Proses Pelaksanaan Pemberian Prona Di Kabupaten Takalar

Peneliti melakukan berbagai kegiatan penelitian untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di kantor pertanahan Kabupaten Takalar dalam mengkaitkannya berdasarkan fakta lapangan. Setelah melakukan survei, penelitian dan wawancara dengan berbagai pihak atau dengan para informan, peneliti kemudian menemukan berbagai informasi mengenai kinerja pegawai dalam program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di kantor pertanahan Kabupaten Takalar.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran mengatakan bahwa:

“Penunjukan Kabupaten Takalar sebagai lokasi pelaksanaan program Prona didasarkan karena adanya permohonan dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Takalar, terdapat peta persil di Kabupaten tersebut dan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Pelaksanaan pensertifikatan tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Takalar Tahun 2016 diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Takalar Nomor 01 Tahun 2016.”⁴⁷

Berdasarkan penelitian ini yang dilakukan oleh penulis diperoleh data bahwa masyarakat yang mendapatkan Prona.

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli..Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 10.30 Wita.

Tabel 4.2 Penerima PRONA pada Tahun 2014-2016.

No	Tahun	Frekuensi	Persentase
1.	2014	3.751	48%
2.	2015	2.640	32%
3.	2016	1.851	20%
Total		8.242	100%

Sumber: BPN Takalar tahun 2022.

Berdasarkan tabel 4.2 penerima PRONA pada Tahun 2014-2016 dapat diketahui jumlah tertinggi yaitu lebih banyak pada tahun 2014 sebanyak 3.751 kartu keluarga atau 48%, pada tahun 2015 kartu keluarga atau 32% dan pada tahun 2016 sebanyak 1.851 kartu keluarga atau 20% dengan terendah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Rahmawati Djalal selaku Kordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang mengungkapkan bahwa:

“Pelaksanaan Prona di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor: 05/KEP-34/I/2016. Pada tahun 2016 Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar menargetkan 7000 bidang tanah terdaftar melalui program Prona dan pada akhir tahun 2016 pelaksanaan program Prona di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar dapat diselesaikan.”⁴⁸

Kemudian hasil wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran menyatakan bahwa:

“Pelaksanaan Prona tahun 2016 di Takalar terdapat 7081 bidang tanah terdaftar melalui program Prona, jumlah tersebut lebih banyak dari jumlah yang ditargetkan oleh Kantor Pertanahan Takalar dan untuk

⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Rahmawati Djalal. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 09.30 Wita.

waktu penyelesaian Prona dapat diselesaikan sesuai target yaitu terselesaikan di akhir tahun 2016. Sedangkan untuk pelaksanaan program Prona di Kabupaten Takalar di tahun 2016, Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar menargetkan 1.851 bidang tanah terdaftar melalui program Prona dan dalam waktu kurun 12 (duabelas) bulan pelaksanaan Prona dapat terselesaikan di Kabupaten Takalar.”⁴⁹

Pendapat lain yang disampaikan oleh Ibu Rahmawati Djalal selaku Kordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang mengatakan bahwa:

“Adapun biaya dalam proses pensertifikatan tanah melalui Prona di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata. Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor. 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional seluruhnya dibebankan pada anggaran BPN melalui APBN dan APBD, biaya proses ditingkat desa dan PPAT yang dilaksanakan oleh Panitia dibebankan pada peserta Prona, seperti biaya untuk tanda batas tanah (patok), materai, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Tanah dan/atau Bangunan (PPh).”⁵⁰

Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar sesuai dengan Peraturan Kepala BPN-RI No. 4 Tahun 2006 melaksanakan kegiatan PRONA mulai dari persiapan sampai dengan penyerahan sertifikat, pelaporan dan pendokumentasian. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Rahmawati Djalal beliau mengungkapkan bahwa dalam rangka melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan Takalar dibantu oleh:

- 1) Kepala Sub Bagian Tata Usaha yang bertugas memberikan pelayanan administrasi, penyusunan program, dan menyiapkan bahan evaluasi serta penyusunan laporan berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan Prona.

⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli..Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 10.30 Wita.

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Ibu Rahmawati Djalal. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 09.30 Wita.

- 2) Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan yang bertugas melaksanakan pengukuran, pemetaan dalam rangka pelaksanaan kegiatan Prona.
- 3) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah yang bertugas melaksanakan kegiatan konversi/penegasan/pengakuan hak, pemeriksaan tanah, pengolahan data, pemberian hak atas tanah, pembukuan dan penerbitan sertifikat dalam rangka pelaksanaan kegiatan Prona.
- 4) Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan yang bertugas melaksanakan pelayanan di bidang penatagunaan tanah, dan landreform.
- 5) Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan yang bertugas di bidang pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat.
- 6) Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara yang bertugas melaksanakan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.⁵¹

Dalam rangka pelaksanaan koordinasi secara menyeluruh, selain melaksanakan kegiatan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar dapat menetapkan tugas-tugas lain sesuai keperluan pelaksanaan kegiatan Prona.

Dalam mengusulkan dan menetapkan obyek kegiatan Prona agar dilakukan secara cermat dan teliti sesuai dengan kriteria lokasi yang telah ditentukan, penentuan lokasi Prona memperhatikan hasil-hasil dari program pertanahan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar atau yang dilakukan oleh Kantor BPN Takalar pada tahun sebelumnya. Mekanisme

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Rahmawati Djalal. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 09.30 Wita.

penetapan lokasi Prona di Kabupaten Takalar dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar menyusun daftar kecamatan dan Desa/Kelurahan calon lokasi Prona sesuai dengan kriteria lokasi dengan memperhatikan:
 - 1) Jumlah masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah di desa/kelurahan yang bersangkutan.
 - 2) Usulan/permintaan kegiatan pensertifikatan tanah dari Pemerintah Daerah.
 - 3) Ketersediaan infrastruktur pendaftaran tanah.
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar mengusulkan kecamatan calon lokasi Prona kepada Kepala kantor Wilayah BPN Provinsi.
- c. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi meneliti dan mengkaji usulan calon kecamatan lokasi Prona dengan dibantu oleh staf yang terkait dengan Kegiatan Prona di Provinsi.⁵²

1. Penetapan Lokasi

Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi menerbitkan Surat Keputusan Kecamatan Lokasi Prona (Nomor: 05/KEP-34/I/2016), dan menyampaikan surat keputusan tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Takalar dengan tembusan kepada Kepala BPN-RI c.q. Sekretaris Utama dan Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar menetapkan lokasi desa/kelurahan di dalam wilayah kecamatan lokasi

⁵² Efendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994. Hal. 36

Prona sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.

Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dapat merevisi Kecamatan lokasi Prona, atas usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar. Dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar dapat merevisi desa/kelurahan lokasi Prona sepanjang memenuhi kriteria lokasi di atas.

Berdasarkan hasil pengolahan data secara kuantitatif dari pelaksanaan pemberian PRONA terhadap penetapan lokasi dapat dilihat pada tabel 4.3 sebagai berikut:

Tabel 4.3 Penetapan Lokasi.

No.	Kategori	Frekuensi	Persentase %
1.	Sangat setuju	14	34,1%
2.	Setuju	23	44,6%
3.	Tidak setuju	8	18,9%
4.	Sangat tidak setuju	5	1,4%
Total		50	100%

Sumber: Angket Penelitian.

Melalui tabel di atas, menyatakan bahwa (44,6%), setuju dengan pemilihan lokasi PRONA alasan yang menonjol dikemukakan oleh 23 responden yang menjawab adalah mempunyai lokasi yang di tentukan oleh Kantor BPN Kabupaten Takalar dan sisa menunggu penetapan peserta PRONA., (34,1%), sangat setuju dengan pemilihan lokasi PRONA alasan yang menonjol dikemukakan oleh 14 responden yang menjawab adalah mempunyai

lokasi yang di tentukan oleh Kantor BPN Kabupaten Takalar dan sisa menunggu penetapan peserta PRONA, (18,9%) tidak setuju dengan pemilihan lokasi PRONA alasan yang menonjol dikemukakan oleh 8 responden yang menjawab adalah mempunyai lokasi yang di tentukan oleh Kantor BPN Kabupaten Takalar memiliki jarak tempuh yang jauh, lokasi berada di Desa Ko'mara Kecamatan Polongbangkeng Utara, (1,4%), sangat tidak setuju dengan pemilihan lokasi PRONA alasan yang menonjol dikemukakan oleh 5 responden yang menjawab adalah mempunyai lokasi yang di tentukan oleh Kantor BPN Kabupaten Takalar memiliki jarak tempuh yang jauh, lokasi berada di Desa Tanakek Kecamatan Mappakasunggu.

2. Penetapan Peserta Prona

Pada tahap penetapan peserta Prona, Panitia Desa yang tercantum dalam Keputusan Bupati Takalar Nomor 03 Tahun 2016 tentang Pembentukan Panitia Pelaksanaan PRONA Tahun 2016 mendata terlebih dahulu masyarakat Takalar yang berminat untuk mengikuti program Prona sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan. Setelah mendapatkan daftar nama masyarakat yang mengikuti calon peserta Prona, Kepala Desa yang diketahui Camat mengusulkan calon peserta Prona kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar

Adapun tanggapan masyarakat yang mengurus sertifikat Bpk Sanusi Dg Jarung yang mengatakan bahwa:

“Ketepatan waktunya termasuk cepat selama menunggu trasaksi karna kami yang menerima sertifikat PRONA ini sebelumnya sudah di jelaskan

masalah persyaratannya dan mungkin karna program pemerintah jadi harus cepat terselesaikan”.⁵³

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar memeriksa dan mengkaji usulan tersebut. Namun usulan tersebut tidak menjadi bahan pertimbangan yang mutlak karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar dapat memutuskan sendiri peserta Prona sesuai dengan data hasil kajian yang dilakukan.

Berdasarkan hasil pengolaan data secara kuantitatif dari pelaksanaan pemberian Prona terhadap penetapan peserta Prona dapat dilihat pada tabel 4.4 sebagai berikut:

Tabel 4.4 Penetapan Peserta PRONA.

No.	Kategori	Frekuensi	Persentase %
1.	Sangat Setuju	8	18,9%
2.	Setuju	14	34,1%
3.	Tidak Setuju	23	44,6%
4.	Sangat Tidak Setuju	5	1,4%
Total		50	100%

Sumber: Angket Penelitian.

Melalui tabel di atas, menyatakan bahwa (44,6%), tidak setuju dengan pemilihan peserta PRONA alasan yang menonjol dikemukakan 23 responden yang menjawab adalah penetapan peserta Prona oleh Kantor BPN Takalar seharusnya penetapan peserta PRONA pada program Proyek Operasi Nasional

⁵³ Hasil Wawancara dengan masyarakat Bapak Sanusi Dg Jarung. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 16.00 Wita.

Agraria (PRONA) di kantor pertanahan Kabupaten Takalar tidak merepotkan peserta PRONA, (34,1%), setuju dengan pemilihan peserta PRONA alasan yang menonjol dikemukakan 14 responden yang menjawab adalah penetapan peserta Prona oleh Kantor BPN Takalar peserta pada program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di kantor pertanahan Kabupaten Takalar harus mengikuti SOP pelaksanaan PRONA, (18,9%) tidak setuju dengan peserta lokasi PRONA alasan yang menonjol dikemukakan 8 responden yang menjawab adalah penetapan peserta Prona oleh Kantor BPN Takalar harus mengkaji dan mempertimbangkan peserta pada program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di kantor pertanahan Kabupaten Takalar, (1,4%), sangat tidak setuju dengan pemilihan peserta PRONA alasan yang menonjol dikemukakan 5 responden yang menjawab adalah penetapan peserta Prona oleh Kantor BPN Takalar peserta pada program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di kantor pertanahan Kabupaten Takalar harus mengikuti SOP pelaksanaan PRONA.

3. 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, termasuk kewajiban peserta Prona untuk melunasi BPHTB. Dimana dalam penyuluhan dihadiri oleh Perangkat Desa, Pemerintah Daerah, Kantor Pajak, Kecamatan, Kepolisian dan instansi lain yang terkait.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Rahmawati Djalal selaku Kordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang mengungkapkan bahwa:

“Penyuluhan ini bertujuan untuk memberitahukan kepada pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di Desa akan diselenggarakan kegiatan Prona. Diharapkan dengan penyuluhan tersebut dapat meningkatkan partisipasi, antusiasme dan kepedulian masyarakat, khususnya pemilik tanah untuk ikut serta sebagai peserta Prona dan membantu kelancaran pelaksanaan kegiatan tersebut. Penyuluhan diselenggarakan di Kabupaten Takalar lebih tepatnya Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar hari Senin tanggal 28 Maret 2016, dimulai dari pukul 09.00 WIB sampai dengan 12.00 WIB. Penyuluhan disampaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar, Kantor Pajak, BAPPEDA, dan Camat kepada kelompok masyarakat langsung secara lisan melalui tatap muka.”⁵⁴

Adapun media yang digunakan untuk sosialisasi PRONA adalah sebagai berikut:

a. Brosur

Dibagikan kepada para peserta pada saat pelaksanaan penyuluhan dan disediakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar.

b. Leaflet

Dibagikan untuk ditempelkan pada pengumuman yang tersedia di Kantor Desa, ditempat strategis, dan di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar. Secara umum materi atau pesan yang disampaikan dalam penyuluhan adalah penjelasan mengenai maksud dan tujuan pendaftaran tanah, prosedur dan tata cara kerja pendaftaran tanah, syarat-syarat permohonan hak/pendaftaran tanah, hak dan kewajiban pemilik tanah.

⁵⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Rahmawati Djalal. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 09.30 Wita.

Diharapkan masyarakat dapat mempersiapkan dokumen/surat-surat bukti pemilikan/penguasaan tanah lebih awal.⁵⁵

Berdasarkan hasil pengolahan data secara kuantitatif dari Pelaksanaan pemberian Prona terhadap kegiatan penyuluhan Prona dapat dilihat pada tabel 4.5 sebagai berikut:

Tabel 4.5 Penyuluhan PRONA.

No.	Kategori	Frekuensi	Persentase %
1.	Sangat Setuju	20	44,6%
2.	Setuju	15	34,1%
3.	Tidak Setuju	10	18,9%
4.	Sangat Tidak Setuju	5	1,4%
Total		50	100%

Sumber: Angket Penelitian.

Melalui tabel di atas, menyatakan bahwa (44,6%), sangat setuju dengan penyuluhan PRONA alasan yang menonjol dikemukakan 20 responden yang menjawab adalah paham mengenai pelaksanaan dan persiapan berkas atau dokumen PRONA, (34,1%), setuju dengan penyuluhan PRONA alasan yang menonjol dikemukakan 15 responden yang menjawab adalah paham mengenai pelaksanaan dan persiapan berkas atau dokumen PRONA, (18,9%) tidak setuju dengan penyuluhan PRONA, (1,4%), sangat tidak setuju dengan penyuluhan PRONA alasan yang menonjol dikemukakan 5 responden yang menjawab

⁵⁵*Ibid.* Hal. 30.

adalah tidak terlalu paham mengenai pelaksanaan dan persiapan berkas atau dokumen PRONA.

4. Pengumpulan Data Fisik

Sebelum dilaksanakan pengukuran atas suatu bidang tanah, pertama kali pemegang hak atas tanah atau pemohon harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batas atas tanahnya terlebih dahulu.

a. Penetapan Batas Bidang Tanah

Penetapan batas atas tanah dibedakan atas Tanah Hak dan Tanah Negara. Berikut aturan penetapan batas tanah di bawah ini:

1) Penetapan Batas Tanah Hak

Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam penetapan batas, maka Petugas Fisik/Satuan Tugas (SATGAS) Fisik Kantor Pertanahan Takalar akan menetapkan batas sementara dan dicatat dalam ruang seketsa bidang tanah dan pada gambar ukurnya. Begitu juga apabila dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir pada penetapan batas, maka penetapan batas sementara dilakukan oleh Petugas Fisik/SATGAS Fisik Kantor Pertanahan Takalar berdasarkan batas fisik yang terlihat. Misalnya, pagar, pematang dan lain-lain, serta penetapan batas sementara tersebut dicatat pada ruang sketsa bidang tanah serta gambar ukurnya. Batas yang ditetapkan sifatnya sementara, disebabkan karena pemegang

hak dan/atau pemegang hak yang berbatasan tidak berada ditempat atau tidak bersedia menunjukan batas.

2) Penetapan Batas Tanah Negara

Apabila dilapangan ditemui bidang tanah dengan status hukum merupakan tanah Negara dan bidang tanah sekelilingnya juga tanah Negara, maka penetapan batasnya dilaksanakan sesuai petunjuk Penetapan Batas Tanah Hak akan tetapi dengan mempertimbangkan kepentingan umum dan kepentingan pemerintah dengan memberikan catatan dalam ruang sketsa bidang tanah oleh Petugas Fisik/SATGAS FISIK Kantor Pertanahan Takalar tanpa harus menunjukan batas dari yang menguasai bidang tanah dan yang menguasai bidang tanah yang berbatasan.

Beda halnya dalam hal disekeliling bidang Tanah Negara yang akan ditetapkan batasnya adalah Tanah Hak, maka sebelum diadakan penetapan batas diperlukan kesepakatan batas dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Apabila para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dan tidak memberikan kuasa kepada orang lain sebagaimana dimaksud Pasal 19 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, dilakukan penetapan batas sementara yang dicantumkan dalam DI. 201 dan dicatat di gambar ukur sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat (3) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.⁵⁶

⁵⁶ *Ibid. Hal. 36*

b. Pelaksanaan Pengukuran

Petugas pelaksana pengukuran adalah Staf Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan dengan didampingi juru ukur dan panitia desa. Setelah pentapan batas bidang tanah pelaksanaan selanjutnya adalah pelaksanaan pengukuran bidang tanah. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas-batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang. Di lapangan Petugas Fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar menerapkan pengukuran bidang tanah hanya boleh dilakukan pada bidang tanah yang telah dilakukan pemasangan tanda batas yang di pasang oleh pemilik tanah dan bidang tanah yang belum dipasang tanda batas belum boleh dilakukan pengukuran.⁵⁷

Penunjukan batas bidang tanah dan pemasangan tanda batas dilakukan oleh pemilik tanah atau bisa juga berdasarkan kesepakatan para pihak yang berbatasan. Pemilik tanah disini wajib bertanggung jawab atas kebenaran penunjukan batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya. Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya, Petugas Fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar membuat tanda pengenal bidang tanah yang bersifat unik, sehingga dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud dengan bidang tanah lainnya.

⁵⁷ *Ibid. Hal. 39*

Tanda pengenal ini disebut Nomor Identifikasi Bidang (NIB). NIB merupakan penghubung antara peta pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah. Dalam sistem komputerisasi pendaftaran tanah NIB yang unik diperlukan sebagai penghubung yang efisien antara data yang diperlukan dan sebagai akses informasi atas suatu bidang tanah.⁵⁸

c. Gambar Ukur dan Pemetaan Bidang Tanah

Setelah pelaksanaan pentapan batas bidang tanah dan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, Petugas Fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar selanjutnya membuat gambar ukur. Gambar ukur pada prinsipnya memuat data hasil pengukuran bidang tanah yang berupa jarak, sudut, nilai koordinat maupun gambar bidang tanah dan situasi sekitarnya. Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah.

Kemudian pelaksanaan selanjutnya adalah pemetaan bidang-bidang tanah. Pemetaan bidang tanah merupakan proses plotting hasil pengukuran. Proses pemetaan bidang tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar dilakukan secara digital dengan menggunakan *software* pengukuran dan pemetaan yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Polting peta dimaksudkan untuk menggambarkan hasil pengukuran di atas peta dasar pendaftaran digital.⁵⁹

⁵⁸ *Ibid.* Hal. 78

⁵⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta. 2000, hlm. 76

Berdasarkan hasil pengolahan data secara kuantitatif dari Pelaksanaan pemberian Prona terhadap pengumpulan data fisik dapat dilihat pada tabel 4.6 sebagai berikut:

Tabel 4.6 Pengumpulan Data Fisik PRONA.

No.	Kategori	Frekuensi	Persentase %
1.	Sangat Setuju	8	18,9%
2.	Setuju	14	34,1%
3.	Tidak Setuju	5	1,4%
4.	Sangat Tidak Setuju	23	44,6%
Total		50	100%

Sumber: Angket Penelitian.

Melalui tabel di atas, menyatakan bahwa (44,6%), sangat tidak setuju dengan pengumpulan data fisik alasan yang menonjol dikemukakan 23 responden yang menjawab adalah tidak mempunyai cukup uang dan dokumen yang lengkap, (34,1%), setuju dengan pengumpulan data fisik alasan yang menonjol dikemukakan 14 responden yang menjawab adalah mempunyai cukup uang dan dokumen yang lengkap, (18,9%) sangat setuju dengan pengumpulan data fisik alasan yang menonjol dikemukakan 8 responden yang menjawab adalah mempunyai cukup uang dan dokumen yang lengkap, (1,4%), tidak setuju dengan pengumpulan data fisik alasan yang menonjol dikemukakan 5 responden yang menjawab adalah tidak mempunyai cukup uang dan dokumen yang lengkap.

Perhitungan luas bidang tanah dilakukan setelah hasil pengukuran bidang tanah dipetakan di atas peta dasar pendaftaran digital dengan bantuan software pengukuran dan pemetaan yang digunakan (merupakan hasil proses pertaan). Peta bidang tanah dibuat untuk setiap wilayah (setiap RT atau beberapa RT), hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pemilik tanah dan digunakan untuk pengumuman data fisik bidang tanah.

5. Pengumpulan Data Yuridis

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Djamaluddin mengatakan bahwa

“Setelah masyarakat peserta Prona mengumpulkan syarat administrasi di atas, lalu dilakukan penelitian data atas hak tanah oleh panitia desa dan kemudian panitia desa melakukan pengkoreksian data atas hak tanah dengan peta desa. Pelaksanaan selanjutnya panitia desa menyiapkan berkas permohonan yang kemudian ditandatangani berkas permohonannya oleh pemohon.”⁶⁰

Setelah itu panitia desa akan mengkoreksi berkas permohonan tersebut. Apabila masih ditemukan berkas permohonan yang belum lengkap maka panitia desa bertugas untuk membantu melengkapi berkas permohonan peserta Prona tersebut. Selanjutnya apabila berkasberkas sudah lengkap, berkas permohonan tersebut dilegalisasi oleh Kepala Desa dan Kepala Camat yang kemudian diregisterkan berkas permohoanannya. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar sesuai dengan tugas pokok dan fungsi masing-masing unit teknis.

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan masyarakat Bapak Djamaluddin..Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 13.00 Wita.

Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh 1 (satu) orang petugas yuridis yang ditunjuk dari Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar dan dibantu oleh Panitia Desa Bendungan berjumlah 15 (lima belas) orang. Pelaksanaan awal data yuridis dimulai dari pengumpulan data yang dilakukan oleh panitia desa untuk pendataan awal peserta Prona. Setelah mendapatkan data masyarakat yang akan mengikuti Prona kemudian panitia desa melakukan pengumpulan sayarat administrasi, meliputi:

a. Warisan.

- 1) Mengisi dokumen permohonan
 - a) Surat Keterangan.
 - b) Petikkan Letter C.
 - c) Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah.
 - d) Alat bukti hak lainnya.
- 2) Fotokopi KTP ahli waris yang telah dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.
- 3) Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
- 4) Surat kematian pewaris.
- 5) Fotokopi KTP dua orang saksi dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.
- 6) Surat Keterangan/Pernyataan Waris.
- 7) Surat pernyataan pembagian harta waris.
- 8) SPPT tahun terakhir.

9) BPHTB/SSB.⁶¹

b. Jual Beli

- 1) Mengisi dokumen permohonan
 - a) Surat keterangan
 - b) Petikkan letter C
 - c) Alat bukti hak lainnya.
- 2) Akta jual beli.
- 3) Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
- 4) Fotokopi KTP penjual yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.
- 5) Fotokopi KTP pembeli yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.
- 6) Surat pernyataan pembeli.
- 7) Fotokopi SPPT tahun terakhir.
- 8) PPH/SSP.

9) BPHTB/SSB.⁶²

c. Konversi

- 1) Mengisi dokumen permohonan.
 - a) Surat keterangan.
 - b) Petikkan letter C.
 - c) Surat pernyataan kepemilikan tanah.
- 2) Alat bukti hak lainnya.
- 3) Fotokopi Kartu Keluarga (KK).

⁶¹ Efendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994. Hal. 36

⁶² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta. 2000, hlm. 76

- 4) Fotokopi KTP yang dilgalisasi oleh pejabat yang berwenang.
- 5) Fotokopi SPPT tahun terakhir.⁶³

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Rahmawati Djalal selaku Kordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang mengatakan bahwa:

“Mekanisme pengumpulan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar terdiri atas:

- a) Persiapan: perencanaan, koordinasi dengan Aparat Desa.
- b) Petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar atau Petugas Yuridis menerima pemohon hak yang dilampiri alas hak berupa: surat-surat tanah, buktibukti perolehan tanah, maupun ijin/rekomendasi berkaitan dengan tanahnya.
- c) Mencatat dalam register permohonan (apabila berkas permohonan telah lengkap).
- d) Membuat bukti penerimaan berkas, dan diserahkan kepada pemohon. Meneruskan berkas permohonan untuk keperluan pemeriksaan tanah oleh petugas yuridis.”⁶⁴

Berdasarkan hasil pengolaan data secara kuantitatif dari Pelaksanaan pemberian Prona terhadap pengumpulan data yuridis dapat dilihat pada tabel 4.7 sebagai berikut:

⁶³ Hasil Wawancara dengan masyarakat Bapak Djamaluddin..Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 13.00 Wita.

⁶⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Rahmawati Djalal. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 09.30 Wita.

Tabel 4.7 Pengumpulan Data Yuridis.

No.	Kategori	Frekuensi	Persentase %
1.	Sangat Setuju	8	18,9%
2.	Setuju	23	44,6%
3.	Tidak Setuju	5	1,4%
4.	Sangat Tidak Setuju	14	34,1%
Total		50	100%

Sumber: Angket Penelitian.

Melalui tabel di atas, menyatakan bahwa (44,6%), setuju dengan pengumpulan data yuridis alasan yang menonjol dikemukakan 23 responden yang menjawab adalah berkas dan biaya maupun dokumen sudah kami persiapkan, (34,1%), tidak setuju dengan pengumpulan data yuridis alasan yang menonjol dikemukakan 14 responden yang menjawab adalah berkas ataupun dokumen sudah kami persiapkan akan tetapi biaya untuk mengikuti PRONA terbatas, (18,9%) sangat setuju dengan pengumpulan data yuridis alasan yang menonjol dikemukakan 8 responden yang menjawab adalah berkas dan biaya maupun dokumen sudah kami persiapkan, (1,4%), tidak setuju dengan pengumpulan data yuridis alasan yang menonjol dikemukakan 5 responden yang menjawab adalah berkas ataupun dokumen sudah kami persiapkan akan tetapi biaya untuk mengikuti PRONA terbatas.

6. Pemeriksaan Tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk meneliti kebenaran dan kesesuaian antara data administrasi (surat-surat kelengkapan berkas permohonan) dengan

data fisik (kondisi nyata bidang tanah yang dimohon di lapangan), serta hubungan hukum antara pemohon dengan tanah yang dimohon. Pemeriksaan tanah dilakukan oleh petugas yuridis, di mana pengisian data yuridis dilakukan sesuai dengan DI 201 pada halaman bagian I dan II dilakukan oleh petugas yuridis langsung di lapangan.

Petugas yuridis melakukan verifikasi data melalui konfirmasi dengan perangkat desa, investigasi melalui tetangga yang berbatasan langsung atau orang lain yang dapat memberikan keterangan dan atau verifikasi melalui bukti-bukti pemilikan/penguasaan tanah. Kegiatan penelitian dan pengolahan data dari peserta meliputi:

- a. Pengolahan data dan penelitian persyaratan administrasi antara lain:
 - 1) Kebenaran pengisian blangko formulir permohonan.
 - 2) Kelengkapan bukti alas hak serta kelengkapan berkas.
 - 3) Pencantuman tanda tangan pemohon.
 - 4) Pengajuan secara kolektif/kelompok.
- b. Pengolahan data dan penelitian persyaratan teknis antara lain:
 - 1) Kebenaran status tanah/obyek hak.
 - 2) Kebenaran identitas peserta/subyek hak.
 - 3) Kebenaran kelengkapan warjah seperti fatwa waris, bukti pemilikan, risalah pemeriksaan tanah, bukti alas hak pemilik tanah, pengumuman.
- c. Pengolahan data dan penelitian berdasarkan persyaratan yuridis meliputi:
 - 1) Kebenaran hubungan hukum antara peserta sebagai subjek hak dengan tanah yang dimohon sebagai objek hak.

- 2) Berdasarkan bukti alas hak serta kelengkapan surat-surat lainnya dapat di proses/dimohonkan haknya menurut ketentuan/peraturan yang berlaku.
- 3) Penyerahan atau peralihan hak apabila ada pada waktu sebelum diajukan apakah memenuhi persyaratan yuridis.
- 4) Kebenaran terhadap foto kopi surat-surat yang diserahkan di legalisasi oleh pejabat yang berwenang.
- 5) Identitas pemohon: foto kopi surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia seperti KTP.
- 6) Mengenai tanahnya : Data Yuridis : sertifikat, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah: akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat surat bukti perolehan lainnya. Data Fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB.
- 7) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohonkan. Penelitian berkas dilakuakn untuk memperoleh hasil:
 - a) Berkas lengkap dan memenuhi persyaratan.
 - b) Berkas tidak/belum lengkap dan/atau tidak memenuhi syarat untuk diproses.
 - c) Bagi yang tidak/belum lengkap dan/atau tidak memenuhi syarat, diupayakan untuk meminta kelengkapan berkasnya kepada pemohon.⁶⁵

⁶⁵*Ibid. Hal. 80*

Berdasarkan hasil pengolahan data secara kuantitatif dari Pelaksanaan pemberian Prona terhadap Pemeriksaan Tanah dapat dilihat pada tabel 4.8 sebagai berikut:

Tabel 4.8 Pemeriksaan Tanah.

No.	Kategori	Frekuensi	Persentase %
1.	Sangat Setuju	20	44,6%
2.	Setuju	15	34,1%
3.	Tidak Setuju	10	18,9%
4.	Sangat Tidak Setuju	5	1,4%
Total		50	100%

Sumber: Angket Penelitian.

Melalui tabel di atas, menyatakan bahwa (44,6%), sangat setuju dengan pemeriksaan tanah alasan yang menonjol dikemukakan 23 responden yang menjawab adalah sangat memudahkan kami sebagai peserta PRONA untuk menggratiskan pemeriksaan tanah kami., (34,1%), setuju dengan pemeriksaan tanah alasan yang menonjol dikemukakan 15 responden yang menjawab adalah sangat memudahkan kami sebagai peserta PRONA untuk menggratiskan pemeriksaan tanah kami, (18,9%) tidak setuju dengan pemeriksaan tanah alasan yang menonjol dikemukakan 10 responden yang menjawab adalah sangat menyulitkan kami sebagai peserta PRONA karena memerlukan biaya, (1,4%), sangat tidak setuju dengan pemeriksaan tanah alasan yang menonjol dikemukakan 5 responden yang menjawab adalah sangat menyulitkan kami sebagai peserta PRONA karena memerlukan biaya yang sangat mahal.

Kemudian petugas yuridis mengadakan sidang untuk memeriksa dan mengkaji hasil pemeriksaan tanah secara kolektif. Sidang pemeriksaan tanah dihadiri oleh seluruh petugas yuridis ditambah dengan Panitia Desa. Hasil sidang dituangkan dalam risalah pemeriksaan dan merupakan kesimpulan petugas yuridis yang menjadi bahan pertimbangan untuk mengabulkan atau menolak permohonan hak yang bersangkutan.

7. Pengumuman

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran menyatakan bahwa:

“Setelah dilakukan pemeriksaan tanah dan sidang pemeriksaan tanah, selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar memberikan pengumuman atas tanah yang dimohon. Pengumuman tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar, Kantor Kepala Desa dan Kantor Kecamatan.”⁶⁶

Pengumuman dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihakpihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan data yuridis dalam rangka penetapan hak atas nama pemohon/peserta Prona. Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman dan berdasarkan penelitian terdapat kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tercantum pada peta bidang tanah, maka pada peta bidang tanah dan hasil pemetaan pada peta dasar pendaftaran atau peta-peta pendaftaran dilakukan perubahan.

⁶⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 10.30 Wita.

Berdasarkan hasil pengolahan data secara angket dari Pelaksanaan pemberian Prona terhadap Pengumuman hasil PRONA dapat dilihat pada tabel

4.9 sebagai berikut:

Tabel 4.9 Pengumuman Hasil PRONA.

No.	Kategori	Frekuensi	Persentase %
1.	Sangat Setuju	5	1,4%
2.	Setuju	14	34,1%
3.	Tidak Setuju	8	18,9%
4.	Sangat Tidak Setuju	23	44,6%
Total		50	100%

Sumber: Angket Penelitian.

Melalui tabel di atas, menyatakan bahwa (44,6%), sangat tidak setuju dengan pengumuman hasil alasan yang menonjol dikemukakan 23 responden yang menjawab adalah kami bersyukur terpilih dalam kegiatan PRONA tersebut akan tetapi kami sangat berat ketika ada biaya yang akan di keluarkan dari kantong kami, (34,1%), setuju dengan pengumuman hasil PRONA alasan yang menonjol dikemukakan 14 responden yang menjawab adalah kami bersyukur terpilih dalam kegiatan PRONA di Kabupaten Takalar, (18,9%) tidak setuju dengan pengumuman hasil PRONA alasan yang menonjol dikemukakan 8 responden yang menjawab adalah kami bersyukur terpilih dalam kegiatan PRONA tersebut akan tetapi kami sangat berat ketika ada biaya yang akan di keluarkan dari kantong kami, (1,4%), sangat setuju dengan pengumuman hasil PRONA alasan yang menonjol dikemukakan 5 responden

yang menjawab adalah kami bersyukur terpilih dalam kegiatan PRONA di Kabupaten Takalar.

Hasil ukuran perbaikan bidang tanah dibuatkan gambar ukur baru dan hasil ukuran bidang tanah tersebut pada gambar ukur yang lama dinyatakan tidak berlaku. Pada tahap pengumuman, petugas fisik menyiapkan peta bidang dan daftar data fisik, petugas yuridis menyiapkan kesimpulan dan membuat data. Pengumuman menyatakan mengumumkan hasil penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas-batas bidang tanah, terdiri atas peta bidang data dan daftar tanah. Dan mempersilahkan kepada pihak-pihak yang merasa keberatan untuk mengajukan sanggahan/keberatan dalam jangka waktu 60 hari.

8. Penetapan Hak

Penetapan hak dilakukan setelah proses pengumuman selesai. Sebagai persyaratan proses penetapan haknya, data fisik dan data yuridis diumumkan selama 60 hari. Untuk tanah milik adat yang surat-surat bukti lengkap dan memenuhi persyaratan, penetapan haknya dilakukan melalui proses konversi. Tanah milik adat yang surat-surat buktinya tidak ada, tidak lengkap, atau meragukan, penetapan haknya dilakukan melalui proses pengakuan hak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran menyatakan bahwa:

“Untuk tanah milik adat yang sudah diterbitkan SK pengakuan haknya oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi didaftarkan dan dibukukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar tanpa diumumkan. Dan untuk tanah Negara penetapan haknya diproses melalui pemberian hak atas tanah dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar. Petugas administrasi menghimpun semua data administrasi yang berkaitan dengan kelengkapan berkas

permohonan yang telah dilengkapi dengan surat ukur, pengumuman, daftar–daftar isian dan hasil pemeriksaan tanah oleh petugas yuridis.”⁶⁷

Selain itu Ibu Saraswati Ramli selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan

Pendaftaran menyatakan bahwa:

“Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan melakukan konversi/pengakuan hak apabila berasal dari tanah milik adat, mengusulkan pemberian haknya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar bagi tanah Negara. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar meneliti berkas permohonan yang disampaikan oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, dan apabila telah memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah secara kolektif dan disampaikan kepada Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan. Kemudian Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan melakukan pembukuan hak terhadap tanah milik adat yang telah memenuhi syarat konversi/pengakuan hak tersebut dan terhadap tanah Negara yang telah memperoleh Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar.”⁶⁸

Berdasarkan hasil pengolahan data secara angket dari Pelaksanaan pemberian Prona terhadap Penetapan Hak dapat dilihat pada tabel 4.10 sebagai berikut:

Tabel 4.10 Penetapan Hak.

No.	Kategori	Frekuensi	Persentase %
1.	Sangat Setuju	23	44,6%
2.	Setuju	14	34,1%
3.	Tidak Setuju	8	18,9%
4.	Sangat Tidak Setuju	5	1,4%
Total		50	100%

Sumber: Angket Penelitian.

⁶⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 10.30 Wita.

⁶⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 10.30 Wita.

Melalui tabel di atas, menyatakan bahwa (44,6%), sangat setuju dengan penetapan hak alasan yang menonjol dikemukakan 23 responden yang menjawab adalah berkas ataupun dokumen sudah kami persiapkan, (34,1%), setuju dengan penetapan hak alasan yang menonjol dikemukakan 14 responden yang menjawab adalah berkas ataupun dokumen sudah kami persiapkan, (18,9%) tidak setuju dengan penetapan hak alasan yang menonjol dikemukakan 8 responden yang menjawab adalah berkas ataupun dokumen sudah kami persiapkan akan tetapi biaya untuk mengikuti PRONA terbatas, (1,4%), sangat tidak setuju dengan penetapan hak alasan yang menonjol dikemukakan 5 responden yang menjawab adalah berkas ataupun dokumen sudah kami persiapkan akan tetapi biaya untuk mengikuti PRONA terbatas.

Kemudian petugas administrasi membuat daftar permohonan secara kolektif daftar permohonan konversi/pengakuan hak dan daftar permohonan pemberian hak. Setelah itu petugas administrasi menyerahkan daftar-daftar permohonan tersebut kepada petugas yuridis, lalu petugas yuridis membuat risalah pengolah data dan daftar permohonan secara kolektif dan menyerahkan kepada Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan.

9. Pembukuan Hak

Permohonan pendaftaran hak dicatat dalam daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah, yaitu berdasarkan: penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak. Sebelum dilakukan pendaftaran hak, sebelumnya pemohon diwajibkan untuk menyerahkan bukti pelunasan BPHTB dan PPh. Hak atas tanah, dan tanah wakaf 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 (Pasal 29 ayat (1) PP 24/97).

Berdasarkan hasil pengolahan data secara angket dari Pelaksanaan pemberian Prona terhadap pembukuan hak dapat dilihat pada tabel 4.11 sebagai berikut:

Tabel 4.11 Pembukuan Hak.

No.	Kategori	Frekuensi	Persentase %
1.	Sangat Setuju	8	18,9%
2.	Setuju	14	34,1%
3.	Tidak Setuju	23	44,6%
4.	Sangat Tidak Setuju	5	1,4%
Total		50	100%

Sumber: Angket Penelitian.

Melalui tabel di atas, menyatakan bahwa (44,6%), tidak setuju dengan pembukuan hak alasan yang menonjol dikemukakan 23 responden yang menjawab adalah tidak mempunyai cukup biaya dan dokumen yang lengkap, (34,1%), setuju dengan pembukuan hak alasan yang menonjol dikemukakan 14 responden yang menjawab adalah mempunyai cukup biaya dan dokumen yang lengkap, (18,9%) sangat setuju dengan pembukuan hak alasan yang menonjol dikemukakan 8 responden yang menjawab adalah mempunyai cukup biaya dan dokumen yang lengkap, (1,4%), sangat tidak setuju dengan pembukuan hak

alasan yang menonjol dikemukakan 5 responden yang menjawab adalah tidak mempunyai cukup biaya dan dokumen yang lengkap.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada Pasal 29 ayat (1) PP 24/97 merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan serta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP 24/97 (Pasal 29 ayat (2) PP 24/97). Buku tanah 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, pembebanan serta pencatatan-pencatatan lainnya.⁶⁹

10. Penerbitan Sertifikat dan Penyerahan Sertifikat

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sanusi Dg Jarung mengatakan bahwa

“Pembuatan sertifikat dibuat seperti cara pembuatan buku tanah. Untuk pembuatan sertifikat dibuatkan salinan surat ukur oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar. Apabila Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar berhalangan, kewenangan penandatanganan sertifikat dapat dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dengan surat pelimpahan kewenangan.”⁷⁰

Berdasarkan hasil pengolahan data secara angket dari Pelaksanaan pemberian Prona terhadap penertiban Sertifikat dan penyerahan Sertifikan dapat dilihat pada tabel 4.12 sebagai berikut:

⁶⁹ *Ibid.* Hal. 96

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan masyarakat Bapak Sanusi Dg Jarung. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 16.00 Wita.

Tabel 4.12 Penertiban Sertifikat dan Penyerahan Sertifikan.

No.	Kategori	Frekuensi	Persentase %
1.	Sangat Setuju	23	44,6%
2.	Setuju	14	34,1%
3.	Tidak Setuju	8	18,9%
4.	Sangat Tidak Setuju	5	1,4%
Total		50	100%

Sumber: Angket Penelitian.

Melalui tabel di atas, menyatakan bahwa (44,6%), sangat setuju dengan Sertifikat dan penyerahan alasan yang menonjol dikemukakan 23 responden yang menjawab adalah kewenangan penandatanganan sertifikat dapat dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dengan surat pelimpahan kewenangan, (34,1%), setuju dengan Sertifikat dan penyerahan Sertifikan alasan yang menonjol dikemukakan 14 responden yang menjawab adalah kewenangan penandatanganan sertifikat dapat dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dengan surat pelimpahan kewenangan, (18,9%) tidak setuju dengan Sertifikat dan penyerahan Sertifikan alasan yang menonjol dikemukakan 8 responden yang menjawab adalah memiliki waktu lama yang kurang efisien dan memerlukan biaya, (1,4%), sangat tidak setuju dengan Sertifikat dan penyerahan Sertifikan alasan yang menonjol dikemukakan 5 responden yang menjawab adalah memiliki waktu lama yang kurang efisien dan memerlukan biaya.

Penyerahan sertifikat Prona dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar berkoordinasi dengan Panitia Desa. Kemudian Panitia Desa memberikan undangan kepada masyarakat peserta Prona untuk hadir dalam penyerahan sertifikat yang dilaksanakan di Kantor Kepala Desa.

B. Permasalahan yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Takalar dalam melaksanakan PRONA

Keterbatasan sumber daya manusia yang ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Takalar, yaitu dalam tenaga pengukuran. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Takalar selalu kewalahan dalam menangani hambatan ini dikarenakan banyaknya jumlah bidang tanah yang harus diukur namun tidak didukung ketersediaan sumber daya manusia di bidang pengukuran. Pengukuran merupakan bagian yang sangat vital dalam pembuatan sertifikasi tanah sedikit pun. Apabila dalam pengukuran terjadi kesalahan, maka akan menimbulkan sengketa yang akan merugikan pemilik tanah tersebut. Oleh karena itu dalam melakukan pengukuran harus dilakukan oleh orang yang telah mengerti dan memahami dalam melakukan pengukuran.

1. Tingkat Sosial dan Pendidikan Masyarakat

Tidak semua komponen masyarakat memahami tentang Prona, karena tingkat pendidikan masyarakat yang masih rendah dan banyaknya masyarakat desa yang menggantungkan pembiayaan pembangunan dan kebutuhan hidup kepada pemerintah. Sehingga membuat perbedaan persepsi mengenai maksud dan tujuan Prona.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran menyatakan bahwa

“Untuk mengatasi kendala tersebut maka upaya penyelesaian yang ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar adalah melakukan penyuluhan yang semakin mewakili baik itu dari aparat desa maupun pada masyarakat. Mewakili dalam artian pada saat penyuluhan, petugas lebih menjelaskan secara lengkap materi yang bersifat teknis maupun non teknis dan juga diadakan forum tanya-jawab dalam penyuluhan, sehingga tidak ada permasalahan lagi dalam perbedaan persepsi.”⁷¹

2. Pendataan/Penyelidikan Riwayat Tanah

Tidak semua pemilik tanah mempunyai tanda bukti hak, terdapat perbedaan nama pemilik tanah pada surat bukti. Perbedaan nama pemilik tanah ini antara lain terdapat pada bukti hak dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Hal ini menimbulkan sedikit kesulitan bagi petugas dan menghambat kelancaran pelaksanaan pendataan, karena petugas harus memastikan terlebih dahulu dengan menanyakannya kepada yang bersangkutan, mana diantara nama tersebut yang benar. Upaya yang dilakukan adalah mengoptimalkan pada saat penyuluhan. Petugas telah menyiapkan tanda bukti hak, untuk mempersiapkan apabila ada masyarakat yang tidak mempunyai tanda bukti hak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran menyatakan bahwa

“Sebelum pendataan atau penyelidikan riwayat tanah dibuatkan surat keterangan pemilikan tanah dari kelurahan. Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian hak atas tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari

⁷¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 10.30 Wita.

sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.⁷²

Mengenai perbedaan nama antara bukti hak dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP), dilaksanakan pendataan/penyelidikan riwayat tanah supaya dialihkan haknya kepada yang bersangkutan.

3. Tanda Pengenal/Surat Penting

Masih banyak ditemukan masyarakat yang tidak bisa menunjukkan surat-surat penting seperti Kartu Tanda Pengenal (KTP), surat kematian pewaris, Kartu Keluarga (KK) dengan alasan hilang. Hal ini menyebabkan menghambat kinerja petugas dalam mengumpulkan data yuridis. Panitia Desa dalam tugasnya adalah membantu masyarakat apabila tidak memahami dan tidak dapat melengkapi data-datanya. Dalam hal surat-surat hilang, Panitia Desa dalam hal ini membantu masyarakat yang bersangkutan dalam mengurus surat-surat yang hilang tersebut.

4. Pengukuran

Permasalahan yang timbul sehingga menimbulkan kesulitan/hambatan dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yaitu keterbatasan sarana dan prasarana untuk petugas ukur. Jumlah alat ukur yang ada tidak memadai dari segi jumlah maupun kualitas. Selain itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar juga kehilangan 3 (tiga) petugas ukur pada tahun 2016 yang mengakibatkan keterbatasan dalam tenaga pengukuran dan berdampak

⁷² Hasil Wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli..Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 10.30 Wita.

langsung pada pengukuran di lapangan yang menyebabkan terjadinya antrian dalam pengukuran tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran menyatakan bahwa

“Upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar melakukan pengoptimalan petugas dan alat yang ada. Untuk tidak terjadinya pengantrian pada saat pengukuran, diberlakukan pengefektifan waktu dengan cara petugas harus datang lebih awal dan bekerja secara paralel bukan berurutan. Dan Kantor Pertanahan Takalar juga mengadakan rekrutmen pegawai kontrak untuk membantu mengatasi kekurangan pada petugas ukur.”⁷³

Permasalahan yang menimbulkan kesulitan/hambatan dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah juga banyak ditemui batas-batas bidang tanah yang seringkali tidak sesuai dengan bukti kepemilikan tanah yang ada, karena bukti kepemilikan yang ada hanya surat jual beli dibawah tangan dan juga hanya surat keterangan dari kelurahan, dimana ukuran luas bidang tanah dan batas hanya dikirakira sehingga sering terjadi ketidak sesuaian dalam pengukuran. Upaya untuk mengatasi batas-batas bidang tanah yang tidak sesuai dengan bukti kepemilikan tanah yang ada yaitu dengan menghadirkan pemilik tanah dan pemilik tanah yang bersebelahan dengan letak tanahnya didampingi oleh panitia desa maupun tokoh masyarakat.

Hal ini dilakukan agar apabila terjadi hal ketidaksesuaian batas dapat dimusyawarahkan di lapangan yaitu waktu pengukuran. Dan apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka

⁷³ Hasil Wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli. Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 10.30 Wita.

ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, dan kepada pihak yang merasa keberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.

5. Aspek Keuangan

Salah satu hambatan dalam pelaksanaan Prona di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar adalah permasalahan anggaran. Anggaran yang berasal dari Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) tidak bisa langsung dimanfaatkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar. Didalam susunan anggaran tersebut juga terdapat anggaran-anaggaran yang kurang tepat, seperti kurangnya anggaran belanja barang yang menyebabkan mekanisme pelaksanaan berjalan tidak optimal. Untuk mengatasi permasalahan ini Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar mengoptimalkan anggaran yang sudah ada.

6. Aspek Kebijakan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran menyatakan bahwa

“Permasalahan yang timbul sehingga menimbulkan kesulitan/hambatan dalam pelaksanaan Prona di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar adalah adanya aturan validasi yang membebankan tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar. Dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran hak atas tanah seperti akta jual-beli, pajak penghasilan (PPH), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus di validasi terlebih dahulu.”⁷⁴

⁷⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Saraswati Ramli..Dilakukan pada tanggal 02 Desember 2022 pukul 10.30 Wita.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan program Prona di Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar dilaksanakan melalui kegiatan penyuluhan, mekanisme pelaksanaan yang terdiri dari pengumpulan data fisik, pengumpulan data yuridis, pemeriksaan tanah, pengumuman, penetapan hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat dan penyerahan sertifikat.
2. Permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program Prona di Kabupaten Takalar, Tidak semua komponen masyarakat memahami tentang program Prona. Maka dilakukan penyuluhan yang semakin mewakili baik itu dari aparat desa maupun pada masyarakat. Tidak semua pemilik tanah mempunyai tanda bukti hak, terdapat perbedaan nama pemilik tanah pada surat bukti. Maka penyelesaiannya dengan membuat surat keterangan pemilikan tanah dari kelurahan dan juga dilengkapi dengan pernyataan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat. Terdapat perbedaan nama pemilik tanah pada surat bukti dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Maka upaya penyelesaiannya dengan mengalihkan haknya kepada yang bersangkutan.

B. Saran

1. Pelaksanaan Prona di Kabupaten Takalar harus tetap diteruskan karena masih banyak bidang tanah yang belum bersertifikat.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar harus sering melakukan penyuluhan atau sosialisasi kepada masyarakat tidak hanya dilakukan 1 (satu) kali tetapi harus lebih dari 1 (satu) kali dengan pendekatan secara intensif/membaur/lebih dekat dengan masyarakat, agar masyarakat lebih mudah memahami program Prona dan tidak ada lagi perbedaan persepsi masyarakat dengan maksud dan tujuan program Prona.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

AP. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta.

_____, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta,

_____, 2012, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta.

_____, 2013, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaanya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta.

Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, C.V Rajawali, Jakarta.

Efendi Perangin-angin, 1994, *Hukum Agraria Indonsia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Florianus SP Sangsun 2014, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.

Irawan Soerodjo, 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Ekstitensu, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.

H. Suriansyah Murhaini, 2018, *Hukum Pertahanan. Alih Fungsi Tanah dan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya.

Mudjiono, 1999, *Politik Agraria Nasional – Hubungan Manusia Dengan Tanah yang Berdasarkan Pancasila*, GAMA University Press, Yogyakarta.

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

Sahnan, 2016 *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Oress, Malang.

Sudjito, 1987, *Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta.

Urip Santoso, 2005, *Program Persertifikatan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah*, Kencana, Jakarta.

_____, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

_____, 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.

Sudjito, 1987, *Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta.

B. Jurnal

Arifin, M. (2019). PELAKSANAAN PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MAMUJU. *MITZAL (Demokrasi, Komunikasi dan Budaya): Jurnal Ilmu Pemerintahan dan Ilmu Komunikasi*, 3(1).

Ayu, I. K. (2019). Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(3), 338-351.

Barus, Z. (2013). Analisis filosofis tentang peta konseptual penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. *Jurnal Dinamika Hukum*, 13(2), 307-318.

Fitria, N., Pattereng, M. A., & Makkawaru, Z. (2021). Analisis Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan. *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, 3(2), 117-122.

Hadilinatih, B. (2019). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kualitas Pelayanan Pembuatan Sertifikat Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep. *Jurnal Enersia Publika: Energi, Sosial, dan Administrasi Publik*, 2(1).

Japar, J. M. (2019). PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN TERBATAS (PT): EXTENSION OF LAND RIGHTS RESULTS OF BEACH RECLAMATION DONE BY LIMITED LIABILITY COMPANY (LLC). *CLAVIA: Journal of Law*, 17(1), 19-30.

Kusumo, A. D., & Endang Sri Santi, T. (2012). PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA SEBAGAI UPAYA TERTIB HUKUM PERTANAHAN (Studi di Desa Kesugihan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap). *Diponegoro Law Journal*, 1(4).

Rasyidi, M. A. (2021). HUKUM TANAH ADALAH HUKUM YANG SANGAT PENTING, DIBUTUHKAN OLEH MASYARAKAT/BANGSA INDONESIA DI DALAM KEHIDUPAN SEHARI-HARI. *JURNAL MITRA MANAJEMEN*, 12(2), 53-60.

C. Peraturan Perundang-Undangan

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

Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah

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 Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan

Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

D. Sumber Lain

<https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-guna-bangunan-lebih-untung-ini-fakta-lengkapnya-15328>. Akses 20 juni 2022.

<https://media.neliti.com/media/publications/23572-ID-tinjauan-hukum-program-nasional-agraria-di-kabupaten-sukoharjo.pdf> akses 10 Juli 2022

https://id.berita.yahoo.com/ulasan-prona-urus-sertifikat-tanah-190034178.html?guccounter=1&guce_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xlLmNvbS8&guce_referrer_sig=AQAAAGSMY6UHU-

https://id.berita.yahoo.com/ulasan-prona-urus-sertifikat-tanah-190034178.html?guccounter=1&guce_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xlLmNvbS8&guce_referrer_sig=AQAAAGSMY6UHU-hYoYrooihApzUEcVj2t24N8TMmlNr71Myw8vBEPSfwcE8uTaHC5bKNxpapKKyY90QfgNYD-F5MuMtfm7L4znC2-

https://id.berita.yahoo.com/ulasan-prona-urus-sertifikat-tanah-190034178.html?guccounter=1&guce_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xlLmNvbS8&guce_referrer_sig=AQAAAGSMY6UHU-ZUaMoj4cJPoAHzbRDZJo6aFiKG2g9wmvZzBEI1Oh1QyPWKkN6b8dWIJvzLQ18U13Ryz7diR7Ry0 akses 10 Juli 2022

<https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=17387&menu=2#:~:text=Bukti%20kepemilikan%20yang%20sah%20atas,tanah%20tersebut%20dibebani%20hak%20tanggung> akses 4 Agustus 2022



L

A

M

P

BOSOWA

R

A

N

lampiran 1. Dokumentasi Lokasi Penelitian



lampiran 2. Dokumentasi Visi dan Misi Kantor BPN Kabupaten Takalar



Lampiran 3. Dokumentasi Kondisi Ruang Pelayanan Kantor BPN Kabupaten Takalar



Lampiran 4. Dokumentasi Wawancara Dengan Kordinator Kelompok Subtansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang



Lampiran 5. Dokumentasi Wawancara Dengan Seksi Penetapan Hak dan
Pendaftaran Tanah



Lampiran 6. Dokumentasi Masyarakat Kabupaten Takalar




Lampiran 7. Dokumentasi Masyarakat Kabupaten Takalar



Lampiran 8. Dokumentasi Masyarakat Kabupaten Takalar



Lampiran 9. Surat Rekomendasi Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Kabupaten Takalar


PEMERINTAH KABUPATEN TAKALAR
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Jln. H. Padjonga Daeng Ngalle No.3 Kabupaten Takalar

SURAT REKOMENDASI
Nomor : 070/482/KBP/XII/2022


Berdasarkan Surat dari Wakil Dekan Universitas Bosowa Nomor : B 626/FH/Unibos/X/2022, pada tanggal 31 Oktober 2022 perihal Izin penelitian, Maka Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab. Takalar pada prinsipnya memberikan persetujuan, dan rekomendasi kepada :

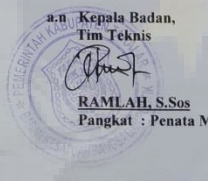
Nama : **MUHAMMAD HASHADI**
Tempat Tanggal Lahir : Borongtala, 18 Oktober 1999
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa (SI) Universitas Bosowa
Alamat : Borongtala Desa Bontokassi Kec. Galesong selatan
Tempat Penelitian : Kantor Badan Pertanahan Nasional
Waktu Penelitian : Desember 2022 s/d Januari 2023

Untuk diterbitkan Izin Penelitian/Rekomendasi sesuai dengan Permendagri No. 7 Tahun 2014 tentang perubahan atas Permendagri No. 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.

Demikian Surat Rekomendasi ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan atas kerjasamanya diucapkan terima kasih.


Takalar, 05 Desember 2022


RAMLAH, S.Sos
Pangkat : Penata Muda III/a



Lampiran 10. Surat Izin Penelitian Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

No. SERI 47B



PEMERINTAH KABUPATEN TAKALAR
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN
TERPADU SATU PINTU
Jl. Jenderal Sudirman No.28 Telp: (0418) 323291 Kab. Takalar

Takalar, 05 Desember 2022
 Kepada
 Yth. Kepala BPN
 Kab. Takalar
 Di-
 Takalar

Nomor : 479/IP-DPMTSP/XII/2022
 Lamp. : -
 Perihal : Izin Penelitian

Berdasarkan Surat Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Nomor : B626/FF/Unibos/X/2022, tanggal 31 Oktober 2022, perihal Izin Penelitian dan Surat Rekomendasi Kepala Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Takalar Nomor: 070/482/KBP/XI/2022 tanggal 05 Desember 2022, dengan ini disampaikan bahwa:

Nama : MUHAMMAD HASHADI
 Tempat Tanggal Lahir : Borong Tala, 18 Oktober 1999
 Jenis Kelamin : Laki - Laki
 Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa (S1) Unibos Makassar
 Alamat : Borongtala Kel/ Desa Bontokassi
 Kec. Galesong Selatan Kab. Takalar

Bermaksud akan mengadakan penelitian di kantor/instansi/wilayah kerja Bapak/Ibu dalam Rangka Penyusunan *Skripsi* dengan judul :


"TINJAUAN YURIDIS SOSIOLOGIS PEMBERIAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA (PRONA) DI KABUPATEN TAKALAR "

Yang akan dilaksanakan : Desember 2022 s/d Januari 2023
 Pengikut / Peserta : -

Sehubungan dengan hal tersebut di atas pada prinsipnya kami menyetujui kegiatan dimaksud dengan ketentuan sbb:

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan dimaksud kepada yang bersangkutan harus melapor kepada Bupati Takalar Up. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kab. Takalar ;
2. Penelitian tidak menyimpang dari ketentuan yang berlaku ;
3. Mentaati semua Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Adat Istiadat setempat;
4. Menyerahkan 1 (satu) exemplar foto copy hasil *Skripsi* Kepada Bupati Takalar Up. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kab. Takalar ;
5. Surat pemberitahuan penelitian ini dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut diatas.


Demikian disampaikan kepada saudara untuk diketahui dan seperlunya.

Plt. Kepala Dinas

SYARIFUDDIN A. S. Sos
 Pangkajene Kepulauan
 NIP. 196810221996031002

Tembusan : disampaikan kepada Yth :

1. Bupati Takalar di Takalar (sebagai laporan);
2. Kepala Kantor Kesbangpol Kab. Takalar di Takalar;
3. Kepala Bapelitbang Kab. Takalar di Takalar;
4. Wakil Dekan Fakultas Hukum Unibos Makassar di Makassar;
5. Peninggal;

Lampiran 11. Surat Keterangan Hasil Penelitian Di Kantor BPN Kabupaten Takalar



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TAKALAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

Jalan H. M. Dg. Mandjarungi No. 05 Telepon: 0418-21045 email : kab-takalar@atrbtn.go.id

SURAT KETERANGAN
Nomor : 446/Sket-73.05.100.UP.02.03/II/2023

Yang bertanda tangan di bawah ini:


Nama	: SAHARIAH, S.H
NIP	: 197006301990032001
Pangkat/ Gol.	: Penata Tk. I/ III d
Jabatan	: Kepala Subbagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa yang bernama:

Nama	: Muhammad Hashadi
Nomor Pokok	: 4518060076
Program Studi	: Ilmu Hukum
Judul Skripsi	: "Tinjauan Yuridis Sosiologis Pemberian Hak Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) di Kabupaten Takalar"

Telah melakukan penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar.
Demikian Surat Keterangan ini untuk dipergunakan seperlunya.

Takalar, 07 Februari 2023
a.n Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Takalar
Kepala Subbagian Tata Usaha
Ditandatangani secara
Elektronik
Sahariah, S.H
NIP. 197006301990032001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayan, Profesional, Terpercaya

* 1.04