

PELAKSANAAN SERTIFIKASI MASSAL MELALUI PROYEK OPERASIONAL NASIONAL AGRARIA (PRONA) UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HAK ATAS TANAH

(Studi Di Desa Permanu Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang)

Yayan Dimas Ageng¹, Diyan Isnaeni², Muhibbin³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Email: yayandimas94@gmail.com

ABSTRACT

The research problems include are implementation of the National Agrarian Program in Permanu Village, Pakisaji District, Malang Regency, Constraints faced by the Permanu Village executive committee in implementing the PRONA program and resolution efforts carried out by the Permanu Village implementing committee to overcome problems in implementing the PRONA program. This research is an empirical juridical research. The results of this study were that in 2019 the Head of Permanu Village revealed that the implementation of the PRONA program in Permanu Village had a nominative list of 1,985 applicants. There have been limited human resources available at the Malang Regency Land Office, namely in the measurement power. So that the resolving efforts made by the Permanu Village executive committee for these obstacles, namely in carrying out land measurements, the Malang Regency Land Office uses / optimizes D1 honorary staff.

Keywords: Land registration, PRONA implementation, National Agrarian Program

ABSTRAK

Permasalahan yang diangkat adalah pelaksanaan Program Nasional Agraria di Desa Permanu Kecamatan Pakisaji, Kabupaten Malang, kendala yang dihadapi oleh panitia pelaksana Desa Permanu dalam melaksanakan program PRONA dan upaya penyelesaian yang dilakukan panitia pelaksana Desa Permanu untuk mengatasi permasalahan dalam melaksanakan program PRONA. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian ini adalah pada tahun 2019 Kepala Desa Permanu mengungkapkan bahwa pelaksanaan program PRONA di Desa Permanu daftar nominatif sebanyak 1.985 pemohon, sementara yang sudah selesai sebanyak 1.500 sertifikat. Kendala yang dihadapi adalah adanya keterbatasan sumber daya manusia yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yaitu dalam tenaga pengukuran. Sehingga upaya penyelesain yang dilakukan panitia pelaksana Desa Permanu untuk kendala tersebut yaitu Dalam melaksanakan pengukuran tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang menggunakan/ mengoptimalkan tenaga honorer D1.

Kata Kunci: Pendaftaran tanah, Pelaksanaan PRONA, Program Nasional Agraria

PENDAHULUAN

Hubungan antara manusia dengan bumi sangat erat kaitannya dengan hak dan kewajiban manusia dalam memanfaatkan penguasaannya. Hubungan itu tercermin dalam penguasaan, kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengatasi hal tersebut, Negara mengatur mengenai

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Pembimbing 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Pembimbing 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

penertiban status dan penggunaan hak-hak atas tanah, sebagai upaya meningkatkan kepastian hukum dengan cara pemberian sertifikat kepemilikan hak-hak atas tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang kemudian diperbaharui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut:

“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 surat tanda bukti hak dan kepemilikan atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Kepastian hukum diberikan kepada para pemegang hak atas tanah, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah ditegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Dengan demikian jelas sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pengertian “Sertifikat” adalah:

*“Salinan buku tanah dan surat ukur yang telah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas bersampul yang telah ditetapkan dengan peraturan menteri”.*⁴

Kepemilikan sertifikat tanah diperoleh melalui proses pendaftaran haknya kepada Kantor Pertanahan, karena dengan didaftarkannya tanah, maka akan diketahui status tanah tersebut. Kekuasaan Negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah kekuasaan mengatur pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

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”.*⁵

Pendaftaran Tanah menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan berdasarkan asas-asas.⁶

1. Sederhana

⁴ K. Wantjik Saleh, (1984), *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 6.

⁵ Boedi Harsono, (2003), *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, hal. 72.

⁶ Diyan Isnaeni dan Suratman, *Reforma Agraria Land Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*, Malang, 2018, hal. 141

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

2. Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara cermat dan teliti sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. 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 dijangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang baru (mutakhir).

5. Terbuka

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

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah:

1. Manfaat bagi pemegang hak

- a) Memberikan rasa aman.
- b) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
- c) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
- d) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
- e) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- f) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

2. Manfaat bagi Pemerintah

- a) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
- b) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
- c) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan.

3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor.

Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.⁷

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:⁸

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

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya 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.

Negara dalam melaksanakan proses penyelenggaraan tertib hukum pertanahan, dilaksanakan oleh organisasi pelaksana pemerintah Negara dalam hal ini lembaga pemerintahan non departemen yaitu Badan Pertanahan Nasional, yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Agraria Nomor 189 Tahun 1981 tanggal 15 Agustus 1981, maka disusunlah Program tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Selanjutnya di bidang Pertanahan telah pula dilaksanakan “pemberian otonomi” bagi Kabupaten/Kota dengan konsekuensi dari ketentuan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Penjabaran atas ketentuan tersebut di atas selanjutnya pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dengan tujuan untuk memberikan dasar hukum yang jelas bagi kepemilikan hak-hak atas tanah, dimana Negara sebagai kekuasaan tertinggi atas rakyat

Pelaksanaan program PRONA merupakan kegiatan Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan Instansi lain: (Pemerintah Kabupaten Malang, Camat dan Kepala Desa setempat, Pemohon/masyarakat desa tempat dilaksanakannya program PRONA) maka kesuksesannya dibutuhkan suatu koordinasi dan kinerja yang baik. Pengertian PRONA adalah “ semua kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah dibidang pertanahan dengan suatu subsidi

⁷ *Ibid*, hlm. 144.

⁸ *Ibid*, hlm. 156.

dibidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa pensertifikatan tanah secara massal dalam membantu masyarakat ekonomi golongan lemah.⁹

Menurut Sudjito, bahwa “PRONA atau Proyek Nasional Agraria adalah merupakan salah satu usaha pemerintah dengan suatu subsidi untuk melakukan pendaftaran tanah secara missal”.¹⁰ Sedangkan menurut Menurut Efendi, PRONA merupakan suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah dibidang pendaftaran tanah khususnya berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang sifatnya strategis.¹¹

Dalam petunjuk pelaksanaan Prona, dijelaskan tujuan Prona adalah sebagai berikut.¹²

- 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.

Mengenai biaya PRONA ditetapkan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 594 Tahun 1982 tanggal 26 November 1982 sebagai berikut:

- a) Untuk golongan ekonomi lemah, biaya operasionalnya diberi subsidi dengan anggaran Pemerintah Pusat melalui APBN dan Pemerintah Daerah melalui APBD.
- b) Untuk golongan mampu, biaya operasionalnya dibebankan kepada swadaya para anggota masyarakat yang akan menerima sertifikat.

Kegiatan PRONA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanah yang diperuntukkan untuk Warga Negara

⁹ AP. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* , Bandung: Mandar Maju, hlm. 38.

¹⁰ Sudjito, 1987, *Prona*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 11.

¹¹ Efendi Perangin-angin, 1994, *Hukum agraria Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 36.

¹² Dian Retno Wulan, 2006, *Pelaksanaan Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) di Kabupaten Karanganyar*, Semarang, Tesis, Program Pasca Sarjan Universitas Diponegoro, hlm. 43.

Indonesia atau badan hukum/lembaga sosial dan keagamaan meliputi ruang lingkup sebagai berikut :

- a. Penetapan lokasi;
- b. Penyuluhan;
- c. Pengumpulan data/alat bukti/alas hak;
- d. Pengukuran bidang tanah;
- e. Pemeriksaan tanah;
- f. Pengumuman, dalam hal bekas tanah milik adat;
- g. Penerbitan Surat Keputusan Hak/pengesahan data fisik dan data yuridis;
- h. Penerbitan sertifikat;
- i. Penyerahan sertifikat.

Sasaran dari pelaksanaan PRONA adalah sebagai berikut:¹³

- a. Subyek Prona adalah pemilik tanah perseorangan yang termasuk golongan ekonomi lemah dan masih mampu membayar biaya administrasi.
- b. Obyek Prona adalah pendaftaran tanah pertamakali terhadap bidang-bidang tanah yang belum terdaftar.
- c. Obyek Prona adalah tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 ha, atau tanah non pertanian yang luasnya kurang dari 2000 meter persegi.

Dalam pelaksanaannya, sebagian tanah ditanggung oleh pemerintah, namun ada beberapa hal yang menjadi tanggung jawab peserta PRONA.

Mekanisme pelaksanaan kegiatan PRONA dapat digambarkan sebagai berikut:

- a. Penyerahan DIPA
- b. Penyerahan lokasi
- c. Penyuluhan
- d. Pengumpulan data
- e. Pengukuran dan pemetaan
- f. Pemeriksaan tanah
- g. Pengumuman
- h. Penetapan SK (Penetapan hak)
- i. Penerbitan sertifikat
- j. Penyerahan sertifikat

Kegiatan yang dibiayai oleh pemerintah melalui APBN adalah:

- a. Penyuluhan

¹³ *Ibid*, hlm. 46.

- b. Pengumpulan data (alat bukti/ alas hak)
- c. Pengukuran bidang tanah
- d. Pemeriksaan tanah
- e. Penerbitan surat keputusan hak/ pengesahan data fisik dan data yuridis
- f. Penerbitan sertifikat
- g. Penyerahan sertifikat

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimanakah pelaksanaan Program Nasional Agraria di Desa Permanu Kecamatan Pakisaji, Kabupaten Malang? Apakah kendala-kendala yang dihadapi oleh panitia pelaksana Desa Permanu dalam melaksanakan program PRONA? Bagaimanakah upaya penyelesaian yang dilakukan panitia pelaksana Desa Permanu untuk mengatasi permasalahan dalam melaksanakan program PRONA? Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan program Nasional Agraria di Desa Permanu Kecamatan Pakisaji, Kabupaten Malang. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala yang dihadapi oleh panitia pelaksana Desa Permanu dalam melaksanakan proram PRONA. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian yang dilakukan panitia pelaksana Desa Permanu untuk mengatasi permasalahan dalam melaksanakan program PRONA.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Dalam metode pendekatan yuridis empiris, yang menjadi permasalahan adalah pernyataan yang menunjukkan adanya jarak antara harapan dan kenyataan, antara rencana dan pelaksanaan, antara *das solen* dan *das sein*. Oleh karena itu keadaan *das solen* dan *das seinnya* perlu diidentifikasi dan diperiksa. Penelitian yang dititik beratkan kepada penelitian data sekunder, fokus penelitian adalah sistematika dari perangkat kaedah hukum yang terhimpun di dalam kodifikasi atau peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak dalam Pelaksanaan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) ditinjau dari segi yuridisnya. Jenis data yang digunakan adalah data Primer berupa hasil observasi atau pengamatan, interview atau wawancara, questionere atau angket yang diperoleh langsung dari masyarakat, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, Undang-Undang, Peraturan Perundang-undangan, kamus, ensiklopedia, serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan memperoleh data diri lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden, sedangkan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan. Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian

tersebut (baik data primer maupun data sekunder) akan dianalisa dengan menggunakan analisa kualitatif, sehingga memungkinkan menghasilkan kesimpulan akhir yang memadai sebagai karya ilmiah dalam bentuk proposal.

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Program Nasional Agraria Di Desa Permanu Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang

Pensertifikatan tanah secara massal melalui PRONA merupakan salah satu kegiatan pembangunan pertanahan yang mendapat tanggapan positif dari masyarakat. Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

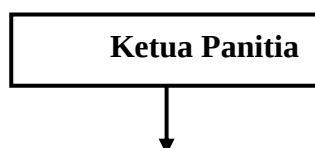
Sehubung dengan hal tersebut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) yang berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, ditugaskan untuk melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, antara lain melanjutkan penyelenggaraan percepatan pendaftaran tanah sesuai dengan amanat Pasal 19 tersebut, terutama bagi masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah melalui kegiatan PRONA yang sudah dilaksanakan sejak tahun 1981.

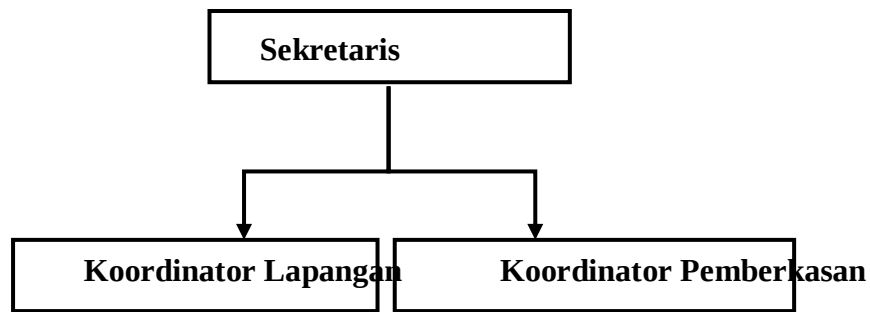
Tujuan penyelenggaraan PRONA adalah memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat, dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah.

Tahap Pelaksanaan Kegiatan PRONA di Desa Permanu Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang

1. Kepala Desa mengajukan permohonan ke BPN.
2. Kepala Kantor BPN menyetujui atau tidak, apabila di setujui Kepala Kantor BPN akan memberikan surat panggilan Kepala Desa yang bersangkutan.
3. BPN akan membentuk tim penyuluh. Tim penyuluh meliputi: kepala seksi HTPT Kantor Pertanahan Kabupaten Malang diikuti oleh ASN Kantor Pertanahan Kabupaten Malang beserta para PTT (Pegawai Tidak Tetap), dan diikuti oleh beberapa warga setempat yang ditunjuk oleh Kepala Desa sebagai tim panitia dari Desa.

Struktur panitia PRONA Desa Permanu





4. Setelah terbentuk tim BPN dan melakukan penyuluhan kepada masyarakat Desa Permanu (di Desa Permanu mendapatkan jatah sebanyak 2.500 Bidang).
5. Musyawarah menentukan biaya yang akan dikenakan kepada masyarakat (dilakukan oleh panitia Desa Permanu dan masyarakat, disini masyarakat sepakat membayar biaya administrasi sebesar Rp. 350.000).
6. Pengumpulan data dari masyarakat yang akan mengikuti PRONA.
7. Melengkapi data yang sudah terkumpul dari masyarakat.
8. Tim panitia akan melakukan pengukuran obyek tanah.
9. Memproses data yang sudah terkumpul dari masyarakat ke Kantor BPN.
10. Pembagian sertifikat tanah di Kantor Desa.

“Pada bulan Agustus 2019 jumlah sertifikat yang selesai sebanyak 1.057 Bidang. Berikutnya pada bulan Oktober 2020 sebanyak 1.242 Bidang dan sisanya sebanyak 201 Bidang belum selesai, hal ini dikarenakan kurangnya tenaga kerja dan lambatnya pemohon menyerahkan berkas kepada panitia”.

Persyaratan Yang Harus Dipenuhi Peserta Dasar Hukum Pelaksanaan PRONA

Pemilik Tanah sebelum Tahun 1997.

1. Surat Permohonan
2. Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,-.
3. Identitas pemohon (KTP) yang dilegalisir oleh yang berwenang.
4. Surat Kuasa bermeterai Rp. 6.000,- bila dikuasakan kepada pihak lain.
5. Surat perwalian bila masih dibawah umur bermeterai Rp. 6.000,- diketahui Kades.
6. Salinan Letter D/C yang dilegalisir oleh yang berwenang.
7. Bukti Perolehan tanahnya (segel jual beli, segel hibah, surat keterangan warisan, dll).
8. Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang berwenang.
9. Berita Acara kesaksian diketahui oleh 2 orang saksi.
10. Surat pernyataan lain yang diperlukan bermeterai Rp. 6.000,-.

11. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997).

Pemilikan Tanah sesudah Tahun 1997.

Jula Beli/ Hibah

1. Surat Permohonan.
2. Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,-.
3. Foto copy KTP para pihak dilegalisir oleh yang berwenang.
4. Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang berwenang.
5. Akta jual beli/ hibah meterai 2 buah Rp. 12.000,-.
6. Salinan Letter C yang dilegalisir oleh yang berwenang.
7. Bukti SSB BPHTB.
8. Bukti SSP PPh kalau kena pajak PPh.
9. Sketsa pemecahan bidang tanah.
10. Surat pertanyaan pemilikan tanah pertanian bermeterai Rp. 6.000,-.
11. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997).

Warisan

1. Foto copy KTP para ahli waris dilegalisir oleh yang berwenang.
2. Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,-.
3. Surat kematian.
4. Surat keterangan Warisan bermeterai Rp. 6.000,-.
5. Surat Perwalian/ surat pengampuan.
6. Salinan Letter C yang dilegalisir oleh yang berwenang.
7. Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang berwenang.
8. Surat pernyataan lain bermeterai Rp. 6.000,-.
9. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997).

Warisan dan pembagian milik bersama

1. Foto copy KTP para ahli waris dilegalisir oleh yang berwenang.
2. Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,-.
3. Surat kematian.
4. Surat keterangan Warisan bermeterai Rp. 6.000,-.
5. Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang berwenang.
6. Salinan Letter C yang dilegalisir oleh yang berwenang.

7. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) materai 2 buah Rp. 12.000,-.
8. Bukti SSB BPHTB.
9. Surat pernyataan lain bermeterai Rp. 6.000,-.
10. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang, telah melaksanakan program PRONA dengan langkah awal mengundang Kepala Desa dan Camat se Kabupaten Malang. Dengan agenda Sosialisasi Legalisasi Aset Tanah, melalui program PRONA, Lintas Sektor maupun Redistribusi di tahun 2016. Sebanyak 1.900 bidang tanah yang akan disertifikatkan. Data tahun 2016 PRONA yang dikeluarkan BPN Pusat mengalami sedikit penurunan, dari 2.000 bidang tanah menjadi 1.900, dibagi 3 bagian yaitu, PRONA sebanyak 1.400 bidang tanah yang akan disertifikatkan, 200 nelayan tangkap, 100 nelayan dan budidaya, 100 UKM, terakhir 100 bidang pertanian. Kesemuanya di beberapa desa dan kecamatan, antara lain Desa Permanu (Kec. Pakisaji), Desa Sitirejo (Kec. Wagir), Desa Ngajum dan Pala'an (Kec. Ngajum), Desa Tumpakrejo (Kec. Kalipare), Desa Klampok (Kec. Singosari), Desa Randugading (Kec. Tajinan), Desa Purwodadi dan Purworejo (Kec. Donomulyo).

Adapun PRONA perlu diketahui dan disebarkan secara luas, bukan program gratis melainkan program bersubsidi. Subsidi dari APBN, hanya diperuntukkan terhadap beberapa point seperti pengukuran, pemberkasan di BPN. Sementara pematokan tanda batas, materai dan penyediaan surat keterangan ahli waris, merupakan kewajiban pemohon dalam melengkapinya. Sebanyak 1.500 lembar sertifikat sudah dirampungkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang kepada 1.985 pemohon melalui program PRONA tahun 2019 telah diserahkan kepada warga masyarakat Desa Permanu Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang, sisanya masih sekitar 2.000 pemohon akan segera diselesaikan pada akhir tahun 2019 oleh BPN Kabupaten Malang.

Pada tahun 2019 penyerahan sertifikat via program PRONA kepada para warga pemohon oleh Kepala Desa Permanu dan pihak BPN Kabupaten Malang secara simbolis. Kepala Desa Permanu mengungkapkan bahwa pelaksanaan program PRONA tahun 2019 di Desa Permanu daftar nominatif sebanyak 1.985 pemohon, sementara yang sudah selesai sebanyak 1.500 sertifikat dan kami serahkan kepada pemohon, untuk yang belum selesai sekitar 2.000 pemohon.

Kendala-Kendala Yang Dihadapi Oleh Panitia Pelaksana Desa Permanu Dalam Melaksanakan Program PRONA

Berdasarkan data realisasi fisik bidang tanah PRONA di Desa Permanu, dimana seluruh target bidang tanah telah terselesaikan, namun dalam pelaksanaan sertifikasi tanah tersebut Panitia Desa Permanu sebagai pihak penyelenggara mengalami beberapa kendala baik secara internal maupun eksternal, yaitu:

1. Kendala Intern

Keterbatasan sumber daya manusia yang adapada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yaitu dalam tenaga pengukuran.¹⁴

2. Kendala Ekstern

Selain kendala intern, terdapat beberapa kendala eksternal yang harus dilalui oleh panitia pelaksana Desa Permanu dalam mensukseskan pelaksanaan PRONA secara gratis/ yang dibiayai oleh APBN, yaitu:

- (a) Dari Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan (Pokmasdartibna) sering kurang teliti dalam menyeleksi kelengkapan berkas para peserta.
- (b) Peningkatan pajak yang semakin tahun semakin meningkat. Hal ini akan membuat peserta PRONA mundur dari kepesertaan dikarenakan pajak yang terlalu tinggi.
- (c) Berkas permohonan yang tidak lengkap.
- (d) Minimnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikat untuk menjamin kepastian hak atas tanah.
- (e) Sering terjadinya kesalahan atau ketidakcocokan data dari pemohon di Sertifikat.

Dalam mengajukan permohonan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah:

1. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan tanah miliknya.
2. Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain).
3. Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya notaris) dan atau kuasanya.
 - a. Untuk perorangan, yaitu foto copy KTP dan KK.
 - b. Badan hukum (dalam hal ini PT/ Yayasan/ Koperasi): anggara dasar berikut seluruh perubahan-perubahannya dan pengesahannya dari Menteri yang berwenang.
4. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu berupa:
 - a. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swaprja yang bersangkutan.

¹⁴ Hasil wawancara dengan Kasi Pengendalian dan Pemberdayaan sebagai penanggungjawab PRONA BPN Kabupaten Malang pada tanggal 6 Nopember 2017.

- b. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9/1959.
 - c. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.
 - d. Petok pajak bumi/ *Landrente*, girik, pipil, ketitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961.
 - e. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 10/1961 dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - g. Akta ikrar wakaf/ akta pengganti ikrar wakaf/ surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - h. Surat penunjukkan/ pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, atau
 - i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - j. Surat keterangan riwayat tanah yang perlu dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang, atau
 - k. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimanaapun dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA, atau
 - l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA (dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini biasanya Lurah setempat), atau
5. Bukti lainnya, apa bila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala Desa /Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat/ penduduk setempat.
6. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas.
7. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan.

8. Foto copy SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum).

Pihak masyarakat dalam hal ini para pemohon pendaftaran tanah milik adat untuk pertama kali pada umumnya kesulitan melengkapi persyaratan, hal tersebut disebabkan oleh karena surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, harus memasukkan banyak unsur fungsionaris adat, baik sebagai pembenar maupun sebagai orang yang mengetahui.

Pihak masyarakat dalam hal ini para pemohon pendaftaran tanah milik adat untuk pertama kali pada umumnya kesulitan melengkapi persyaratan, hal tersebut disebabkan oleh karena surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, harus memasukkan banyak unsur fungsionaris adat, baik sebagai pembenar maupun sebagai orang yang mengetahui.

Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Panitia Pelaksana Desa Permanu Untuk Mengatasi Permasalahan Dalam Melaksanakan Program PRONA

Ada beberapa upaya yang dilakukan oleh Panitia Pelaksana Desa Permanu untuk memperkecil kendala-kendala tersebut yang rutin dilakukan setiap ada kendala pada saat dilaksanakan PRONA, upaya untuk memperkecil kendala-kendala itu antara lain:

1. Upaya Intern

Dalam melaksanakan pengukuran tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang menggunakan/ mengoptimalkan tenaga honorer D1. Namun tidak sembarangan tenaga honorer yang digunakan, tenaga pengukuran honorer harus berasal dari Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN).

2. Upaya Ekstern

Berikut upaya ekstern yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Malang dalam menghadapi kendala pelaksanaan PRONA:

- (a) Penanggungjawab PRONA menghimbau seluruh anggota Pokmasdartibna agar lebih teliti dalam menyeleksi berkas-berkas yang menjadi persyaratan peserta. Selain itu Pokmasdartibna juga harus saling berkoordinasi dengan Puldadis supaya kesalahan-kesalahan dalam proses seleksi berkas bisa diminimalisir.
- (b) Dalam mengatasi masalah pajak yang semakin meningkat, Kantor BPN Kabupaten Malang bekerjasama dengan Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) agar masyarakat tetap bisa membayar pajak meskipun sedikit mahal yaitu dengan cara mencicil pembayaran pajak. Dispenda Kabupaten Malang mengeluarkan suatu kebijakan yang menyatakan bahwa masyarakat peserta PRONA bisa membayar pajak dengan cara dicicil.

- (c) Untuk mengatur masalah permohonan yang tidak lengkap, maka Kantor Pertanahan perlu mengkaji ulang berkas permohonannya barang kali ada berkas yang terselip. Jika memang berkasnya kurang, pemohon diberitahu secepatnya bahwa berkasnya kurang dan harus segera melengkapinya, supaya pemrosesan dapat segera dilaksanakan.
- (d) Jangka waktu pengumuman yang diberikan adalah 60 hari untuk memberikan kesempatan pihak lain untuk mengajukan keberatan. Apabila dalam jangka waktu tersebut timbul sanggahan atau keberatan dari pihak lain. Maka pihak yang mengajukan keberatan dapat mengajukan gugatan kemuka pengadilan atau diadakan musyawarah untuk mufakat agar diperoleh jalan keluar yang terbaik.
- (e) Jika mendapati laporan dari warga tentang ketidak cocokan data diri pemohon, Panitia PRONA meminta berkas-berkas dari warga yang bersangkutan dan langsung membawa data tersebut di kantor BPN untuk di revisi.

KESIMPULAN

1. Sesuai dengan tujuan penyelenggaraan PRONA adalah memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah cepat dan murah dalam rangka percepat pendaftaran tanah. Tahap Pelaksanaan Kegiatan PRONA adalah usulan lokasi desa yang disesuaikan dengan kriteria, penetapan lokasi, penyuluhan, pembentukan Satuan Tugas Pengumpulan Data Yuridis, pendataan untuk kelengkapan berkas permohonan dan penyerahan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD), penetapan batas bidang tanah oleh pemilik tanah dengan persetujuan tetangga yang berbatasan, pengukuran, pembukuan hak dan proses penerbitan sertifikat hak atas tanah, penyerahan sertifikat hak atas tanah di setiap Desa, peserta membawa KTP asli atau surat kuasa bila dikuasakan. Sebanyak 1.500 lembar sertifikat sudah dirampungkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kabupaten Malang kepada 1.985 pemohon melalui program PRONA tahun 2019 telah diserahkan kepada warga masyarakat Dasa Permanu Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang, sisanya masih sekitar 2.000 pemohon akan segera diselesaikan pada akhir tahun 2019 oleh BPN Kabupaten Malang.
2. Adapun kendala-kendala dalam pelaksanaan PRONA yaitu: kendala intern, keterbatasan sumber daya manusia yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yaitu dalam tenaga pengukuran. Kendala eksternal, yaitu: Kurang ketelitian dalam menyeleksi kelengkapan berkas para peserta, peningkatan pajak yang semakin tahun semakin

meningkat. Hal ini akan membuat peserta PRONA mundur dari kepesertaan dikarenakan pajak yang terlalu tinggi, berkas permohonan yang tidak lengkap.

3. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala adalah: upaya Intern, dalam melaksanakan pengukuran tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang menggunakan/mengoptimalkan tenaga honorer D1; Upaya ekstern Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, antara lain: mengajak Kejaksaan dan Kapolres Kabupaten Malang dalam penyuluhan dan juga untuk mendampingi selama proses pelaksanaan PRONA selesai. Penanggung jawab PRONA menghimbau seluruh anggota pokmasdartibna agar lebih teliti dalam menyeleksi berkas-berkas yang menjadi persyaratan peserta. Dispenda Kabupaten Malang mengeluarkan suatu kebijakan yang mengatakan bahwa masyarakat peserta PRONA bisa membayar pajak dengan cara dicicil. Jika memang berkasnya kurang, pemohon diberitahu secepatnya bahwa berkasnya kurang dan harus segera melengkapinya, supaya pemrosesan dapat segera dilaksanakan. Jangka waktu pengumuman yang diberikan adalah 60 hari untuk memberi kesepakatan pihak lain untuk mengajukan keberatan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

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

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria.

Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Agraria Nomor 189 Tahun 1981 tanggal 15 Agustus 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA).

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 594 Tahun 1982 tentang Mengenai biaya PRONA

Buku

Diyan Isnaeni dan Suratman. *Reforma Agraria Land Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*. Malang: Intrans Publishing Wisma Kalimetro. 2018.

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 – Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan. 2003.
- Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju. 1990.
- Perangin-angin, Efendi. *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 1994.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1984.
- Sudjitno. *Prona*. Yogyakarta: Liberty. 1987.
- Wulan, Dian Retno. *Pelaksanaan Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) di Kabupaten Karanganyar*. Semarang: Tesis, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro. 2006.