

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK
MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA
DI KECAMATAN KISARAN TIMUR
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

MUHAMMAD ANGGA MAULANA HASIBUAN
NPM. 1306200395



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



Ilmu, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 02 April 2018, Jam 13.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : M. ANGGA MAULANA HASIBUAN
NPM : 1306200395
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DI KECAMATAN KISARAN TIMUR (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan)

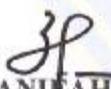
Dinyatakan : (B) Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

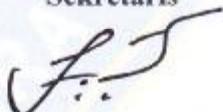
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA.

PANITIA UJIAN

Ketua

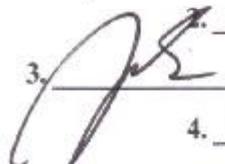
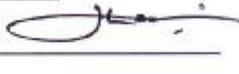
Sekretaris


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H
2. IDA NADIRAH, S.H., M.H
3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn
4. M. YUSRIZAL, S.H., M.Kn

1. 
2. 
3. 
4. 



Ilmu, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : M. ANGGA MAULANA HASIBUAN
NPM : 1306200395
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DI KECAMATAN KISARAN TIMUR (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan)

PENDAFTARAN : Tanggal 30 Maret 2018

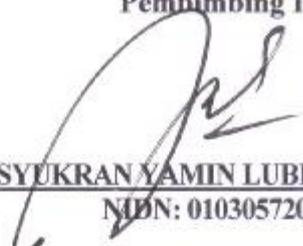
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

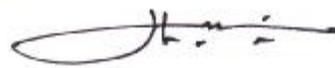
Diketahui
Dekan


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn
NIDN: 0103057201

Pembimbing II


M. YUSRIZAL, S.H., M.Kn
NIDN: 0121067605



Ilmu, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : M. ANGA MAULANA HASIBUAN
NPM : 1306200395
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK
MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DI
KECAMATAN KISARAN TIMUR (Studi di Kantor
Pertanahan Kabupaten Asahan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 22 Maret 2018

Pembimbing I

M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn
NIDN: 0103057201

Pembimbing II

M. YUSRIZAL, S.H., M.Kn
NIDN: 0121067605



Unggul, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Angga Maulana Hsb
NPM : 1306200395
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Judul : PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK MELALUI
PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DI KECAMATAN
KISARAN TIMUR (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten
Asahan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2018

Saya yang menyatakan



M. ANGGA MAULANA HSB

ABSTRAK

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DI KECAMATAN KISARAN TIMUR (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ASAHAN)

MUHAMMAD ANGGA MAULANA HASIBUAN
1306200395

Hingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, yang dengan menempuh berbagai upaya paling cepat dapat didaftarkan seluruh bidang tanah yang ada di tanah air lebih kurang 20 (dua puluh) tahun ke depan. Oleh karena itu tidak mengherankan bila masalah pertanahan muncul dan hak atas tanah akan semakin banyak dan semakin beragam. Bahkan yang sudah terdaftar saja masih menyimpan masalah apalagi yang belum terdaftar atau yang tidak di daftar, sehingga belum tercipta kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat dan bahkan Negara.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Penelitian ini merupakan suatu penelitian hukum sosiologi atau yuridis empiris, yakni merupakan penelitian yang melihat kesesuaian antar peraturan-peraturan yang menyangkut tentang proyek operasi nasional agraria dengan kenyataan yang terjadi pada masyarakat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan.

Proses pendaftaran tanah yang dilakukan melalui Prona dapat dirincikan sebagai berikut: Sebelum pelaksanaan kegiatan pengumpulan data yuridis dan fisik, diadakan penyuluhan untuk memberikan penjelasan program, tujuan serta manfaat persyaratan permohonan hak, obyek, subyek kegiatan Prona, hak dan kewajiban peserta Prona sesuai ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku. Penyuluhan tersebut bertujuan untuk memberitahukan kepada para pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik bagi masyarakat menengan biaya pendaftaran tanah yang cukup besar, Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penentuan NJOP. Sedangkan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Dalam membangun kesadaran yang tinggi di dalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa.

Kata kunci: *Pendaftaran Tanah, Hak Milik, Prona*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb

Pertama-taman disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kecamatan Kisaran Timur (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan).**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. H. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Hj. Ida Hanifah, SH., M.H atas kesempatan menjadi Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Faisal, SH., M. Hum, dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin SH., M.H.
3. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak M. Syukran Yamin Lubis, SH, M.Kn selaku Pembimbing I, dan Bapak M. Yusrizal SH, M.K.n, selaku Pembimbing II,

yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai.

4. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada (sebut nama orang-orang yang berkontribusi) atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda tercinta Muhammad Lizardi dan ibunda Lisda Sari Harahap, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini. yang penuh ketabahan selalu mendampingi dan memotivasi untuk menyelesaikan studi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada yang teristimewa buat sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, selama ini, begitu juga kepada sahabatku, Angga, Reza, terima kasih teman-teman, atas semua kebaikannya, semoga Allah Swt membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dan sempurna. Untuk itu,

diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dan Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Wassalamu'alaikum wr wbr

Medan, Januari 2018

Hormat Peneliti

M. Angga Maulana Hasibuan

DAFTAR ISI

Lembaran Pendaftaran

Lembaran Derita Acara Ujian

Pernyataan Keaslian

Abstrak I

Kata Pengantar ii

Daftar Isi

BAB I : PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

1. Rumusan Masalah 5

2. Faedah Penelitian 6

B. Tujuan Penelitian 6

C. Metode Penelitian 7

1. Sifat/ Materi Penelitian 7

2. Sumber Data 7

3. Alat Pengumpul Data 8

4. Analisis Data 8

D. Definisi Operasional 9

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA..... 11

A. Pendaftaran Tanah 11

B. Kedudukan Hak Milik Atas Tanah 19

C. Kegiatan Pendaftaran Tanah Melalui Prona 21

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 29

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Prona

Di Kecamatan Kisaran Timur	29
B. Kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Prona di Kecamatan Kisaran Timur	46
C. Upaya Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Prona Di Kecamatan Kisaran Timur	54
Bab IV : KESIMPULAN DAN SARAN	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah selaku penyedia dan penyelenggara pelayanan harus mampu untuk memberi kepuasan ke pada masyarakat karena sudah menjadi tugas pemerintah dalam pelayanan publik. Mengingat setiap masyarakat memiliki karakter yang berbeda-beda dalam menanggapi pelayanan yang diberikan oleh pemerintah dan mengertikan kepuasan pelayanan yang berbeda pula. Maka dan itu, pemerintah harus mempunyai konsep strategi dalam menangani berbagai persepsi masyarakat tentang pelayanan yang diberikan oleh penyelenggaraan pelayanan publik.

Semua jenis pelayanan disediakan dan di berikan kepada masyarakat oleh aparatur pemerintah, baik aparatur yang berada di pusat maupun di daerah, tetapi secara umum belum banyak memuaskan masyarakat. Hal ini dikarenakan pelayanan yang diberikan terlalu berbelit-belit dengan alasan tidak sesuai prosedur, banyaknya biaya pungutan, dan waktu yang sangat lama, sehingga pelayanan yang diberikan cenderung tidak efektif dan efisien.¹

Salah satu bentuk pelayanan publik yang diberikan oleh pemerintah adalah pelayanan dalam penerbitan sertifikat tanah. Tanah merupakan suatu benda yang dapat memenuhi kebutuhan dasar hidup manusia. Dapat dikatakan, hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya untuk hidupnya, tetapi pada saat

¹ Sinambela. 2006. *Reformasi Pelayanan Publik*. Jakarta: Bumi Aksara, halaman 45

meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Manusia selalu berhubungan dengan tanah, Karena pentingnya tanah bagi kehidupan, manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Adanya penambahan jumlah penduduk tiap tahunnya, namun tak dapat diiringi dengan penambahan luas tanah memungkinkan setiap orang berupaya untuk memiliki dan menguasai tanah. Dengan demikian muncul berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat memperoleh hak atas tanah dan tentunya mempertahankannya juga dari pihak lain.

Negara-negara maju memiliki mekanisme hukum yang telah jalan untuk mengakomodasi perubahan-perubahan dalam masyarakatnya, sedangkan negara-negara tengah berkembang tidak demikian. Padahal harapan-harapan dan keinginan masyarakat di negara sedang berkembang akan terwujudnya perubahan-perubahan yang membawa perbaikan taraf hidup amatlah besarnya, melebihi harapan-harapan yang diserukan oleh masyarakat-masyarakat di negara yang telah maju.²

Pelayanan publik bukan semata-mata hanya menyiapkan instrument bagi berjalannya birokrasi untuk menggugurkan kewajiban negara, melainkan lebih dan itu bahwa pelayanan publik merupakan esensi dasar bagi terwujudnya keadilan sosial. Dalam konvensi Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia (DUHAM)

² Soetandyo Wignyoebroto. 2005. Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 231

juga disebutkan bahwa adanya jaminan bagi hak-hak warga negara, seperti *social security* maupun *social protection*.³

Selanjutnya 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. Pembentukan BPN dilatarbelakangi oleh adanya kebutuhan, penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya termasuk kepentingan pembangunan yang dirasakan semakin tinggi sehingga dikhawatirkan akan menimbulkan peningkatan permasalahan yang timbul di bidang pertanahan.

Nama kegiatan legalisasi asset yang umum dikenal dengan PRONA, adalah singkatan dan Proyek Operasi Nasional Agraria. PRONA adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi asset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi; adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertipikat/tanda bukti hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal. PRONA dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 Tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Berdasarkan keputusan tersebut, Penyelenggara PRONA bertugas memproses pensertifikatan tanah secara masal sebagai perwujudan daripada program Catur Tertib di Bidang Pertanahan.

Kegiatan PRONA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. PRONA dilaksanakan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap

³ Sirajuddin. 2012. *Hukum Pelayanan Publik*. Malang. Setara Press, halaman 5

lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah dan menyelesaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Tujuan PRONA adalah memberikan pelayanan pendaftaran pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dengan mengutamakan desa miskin/tertinggal, daerah pertanian subur atau berkembang, daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota, daerah pengembangan ekonomi rakyat.

Penggunaan lahan di Kabupaten Asahan sebahagian besar dipergunakan untuk perkebunan monokultur. Sedangkan untuk perkebunan campuran sawah irigasi teknis dan non irigasi, permukiman, hutan, padang/semak/belukar, perairan darat, tanah kering/tegalan, dan sebagainya masing-masing jauh di bawah peruntukan perkebunan. Perkebunan swasta dan PTPN melakukan usaha perkebunan dengan sistem monokultur berbeda dengan perkebunan rakyat yang merupakan perkebunan polikultur.

Masyarakat menghadapi masalah ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah, serta ketidakpastian dalam penguasaan dan pemilikan lahan pertanian. Kehidupan rumah tangga petani sangat dipengaruhi oleh aksesnya terhadap tanah dan kemampuan mobilisasi anggota keluarganya untuk bekerja di atas tanah pertanian. Masalah tersebut bertambah buruk dengan struktur penguasaan lahan yang timpang, karena sebagian besar petam tidak secara formal menguasai lahan sebagai hak milik.

Hingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, yang dengan menempuh berbagai upaya paling cepat dapat

didaftarkan seluruh bidang tanah yang ada di tanah air lebih kurang 20 (dua puluh) tahun ke depan. Oleh karena itu tidak mengherankan bila masalah pertanahan muncul dan hak atas tanah akan semakin banyak dan semakin beragam Bahkan yang sudah terdaftar saja masih menyimpan masalah apalagi yang belum terdaftar atau yang tidak di daftar, sehingga belum tercipta kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat dan bahkan Negara.

Oleh karena itu Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kecamatan Kisaran Timur (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan).**

1. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik melalui prona pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan?
- b. Bagaimana kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik melalui prona di Kecamatan Kisaran Timur?
- c. Bagaimana upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik melalui prona di Kecamatan Kisaran Timur?

2. Manfaat penelitian

Adapun manfaat dari hasil penulisan yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini merupakan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum khususnya di bidang hukum pertanahan.
- b. Secara praktis bahwa penelitian ini adalah sebagai sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah hak atas tanah bagi para praktisi hukum maupun akademisi.

B. Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik melalui prona pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.
2. Untuk mengetahui kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik melalui prona di Kecamatan Kisaran Timur.
3. Untuk mengetahui upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik melalui prona di Kecamatan Kisaran Timur.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian diperlukan untuk mengetahui cara memperoleh data dan keterangan dari suatu objek yang diteliti. Guna tercapainya dan penelitian ini maka diupayakan pengumpulan data yang baik dan layak, yang dilakukan meliputi:

1. Sifat Penelitian.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat.⁴ Penelitian ini merupakan suatu penelitian hukum sosiologi atau yuridis empiris, yakni merupakan penelitian yang melihat kesesuaian antar peraturan-peraturan yang menyangkut tentang pengurusan sertifikat hak atas tanah melalui prona dengan kenyataan yang terjadi pada masyarakat di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.

2. Sumber Data.

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, sumber data tersebut dapat diperinci sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dan lapangan atau objek penelitian. Seperti hasil wawancara yang dilakukan kepada narasumber yang ada di objek penelitian. Lokasi yang di pilih yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.

⁴ Pedoman Penulisan Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2014 halaman 4

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dan studi kepustakaan atau studi literatur yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yang terdiri atas: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 4 Tahun 2015 tentang Prona, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
2. Bahan hukum sekunder, buku-buku, majalah, dan karya ilmiah yang memiliki ikatan dengan penelitian.
3. Bahan hukum tertier, serta bahan hukum tertier bersumber dan kamus, ensiklopedia dan lain sebagainya.

3. Alat Pengumpul Data.

Alat yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini adalah studi dokumentasi dan wawancara. Dengan metode ini data dikumpulkan melalui dokumentasi tentang data masyarakat yang mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dan yang masyarakat yang belum mendaftarkan tanah serta melakukan wawancara kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, dan hasil dan penelitian ini sebagai dasar penyelesaian dan pokok masalah dalam skripsi ini.

4. Analisis Data.

Analisis data dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yang meliputi analisis kuantitatif dan analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran

mengutamakan mutu (kualitas) dan data, bukan kuantitas, dan dalam penelitian hukum normatif analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif.⁵ Berhubung penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif atau lebih tepatnya disebut analisis yuridis kualitatif, karena yang dianalisis adalah informasi yang didapat dan peraturan perundang-undangan, serta tulisan-tulisan ilmiah dalam bidang hukum (yuridis), maupun informasi dan pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.

D. Definisi operasional

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah.
2. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa semua hak tanah mempunyai fungsi sosial.
3. Prona adalah singkatan dan Proyek Operasi Nasional Agraria. PRONA diatur dalam Kepmendagri No. 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Tujuan utama dan PRONA adalah memproses pensertipikatan tanah secara masal sebagai perwujudan dan pada program Catur Tertib di bidang Pertanahan.

⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Indeks, halaman 18

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah merupakan 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 rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.⁶

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁷

⁶ Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat. 2009. *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Jakarta: Nuansa, halaman 113

⁷ I.B. Wyasa Putra. 2003. 1-Ju/cum sebagai suatu sistem. Bandung: Reniadja Rosdakarya, halaman 72

Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.⁸

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat.

Sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dari perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya

⁸ Husni Thamrin. 2013. *Hukum Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Aswaja Presindo, halaman 17

Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1834-27. Akta atau surat perjanjian peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan *Overschrijvings Armbtenaar* yang merupakan pejabat pendaftaran tanah pada masa itu. Sebagai hasil dan pendaftaran tersebut, kepada penerima hak diberikan grosse akta sebagai bukti terjadinya peralihan hak tersebut. Setelah berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran ini digunakan karena peralihan hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan hukum adat adalah bersifat nyata, terang dan tunai (*kontant, concreet, belevend en participarend denken*).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sejak tanggal 08 Juli 1997 dinyatakan tidak berlaku sejak diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dalam PP-PT ini ditegaskan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Nama surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah sertipikat.⁹

⁹ Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Indeks, halaman 249

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat.¹⁰ Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Ada tiga tujuan dan diadakannya Pendaftaran Tanah yaitu:¹¹

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 4 Ayat (1). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal

¹⁰ Adrian Sutedi. 2004. *Peralihan Hak Alas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinai Grafika, halaman 114

¹¹ *Op.Cit*, Adrian Sutedi, halaman 109

sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Data tersebut diberikan yang sifatnya terbuka untuk umum. ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Karena terbuka untuk umum daftar dan peta tersebut disebut daftar umum, Pasal 4 Ayat (2), Pasal 33 dan 34;

3. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasan, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali *initial registration* dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah *maintenance*. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 Angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama secara sistematis dan kedua secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Bagi Hak tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dan adanya gugatan pihak ketiga.¹²

¹² Chadidjah Dalimunthe. 2000. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*. Medan: USU Press, halaman 132

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di samping mencabut juga menyempurnakan substansi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Penyempurnaan PP-PT terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yaitu terdapat dalam beberapa hal, salah satunya adalah dalam hal tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah, disamping untuk memberikan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis yang menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai bidang tanah yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 23, 32, dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka dalam memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

- a. Kepastian status hak yang di daftar. Memberikan kepastian hak, yaitu ditinjau dan segi yuridis mengenai status hukum, siapa yang berhak atas sebidang tanah, dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dan tanah yang bersangkutan diperlukan, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau wakaf, karena yang masing-masing hak memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang memegang haknya, dan yang mana akan terpengaruh pada harga tanah dan status hak yang didaftar.
- b. Kepastian subjek hak. Kepastian mengenai siapa yang memegang haknya, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman. Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
- c. Kepastian objek hak. Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah, serta

memberikan kepastian hukum, hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa di kemudian hari, baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah.

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertifikat. Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Yaitu ada tiga tujuan dan diadakannya Pendaftaran Tanah yaitu:¹³

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 4 Ayat (1). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang

¹³ Adrian Sutedi. *Op., Cit*, halaman 109

tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama.

3. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasan, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah secara sporadik dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

B. Kedudukan hak Milik Atas Tanah

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Kemudian pada ayat (2) disebutkan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Pada

paragraf sebelumnya tertulis bahwa hak milik adalah hak turun-temurun yang maksudnya adalah hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Selanjutnya disebutkan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, maksud dan kata-kata tersebut menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.¹⁴

Arti kata terpenuh pada pengertian Hak Milik di atas berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, hak milik dapat menjadi induk dan hak atas tanah lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada pihak lain. Wewenang seorang pemegang hak milik tidak terbatas selama tidak dibatasi oleh penguasa. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang, hak miliklah yang “ter” (paling kuat dan penuh). Begitu pentingnya hak milik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah.¹⁵

¹⁴ Esmi Warassih. 2005. *Pranata Hukum: Sebuah Telaah Sosiologis*. Asahan: PT. Suryandaru Utama, halaman 70

¹⁵ Jayadi Setiabudi. 2013. *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar, halaman 63

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.¹⁶

C. Kegiatan Pendaftaran tanah Melalui Prona

Pendaftaran hak dimaksudkan untuk mengatasi cacat-cacat pendaftaran akta dan untuk menyederhanakan proses-proses pelaksanaan transaksi-transaksi hak milik. Menurut sistem seperti itu pendaftaran menggambarkan pemilikan hak milik saat ini dan beban-beban dan gadai-gadai yang belum diselesaikan. Pendaftaran biasanya adalah wajib dan negara memainkan peranan yang aktif dalam memeriksa dan menjamin transaksi-transaksi.

Terdapat berbagai jenis sistem pendaftaran hak sistem pendaftaran didasarkan pada tiga prinsip yaitu:¹⁷

- a. *The mirror principle*, pendaftaran menggambarkan hak saat ini secara akurat dan lengkap
- b. *The curtain principle*, pendaftaran adalah satu-satunya sumber informasi hak. Sebenarnya
- c. *The insurance principle*, negara berkewajiban untuk ketelitian pendaftaran dan untuk memberikan index-index patok dan membatasi batas-batas hak milik secara tepat.

Sertipikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf

¹⁶ *Ibid.*, halaman 194

¹⁷ Abdurrahman. 2003. *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*. Bandung: Alumni, halaman 103

c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

Secara umum fungsi kegunaan dan sebuah sertifikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.¹⁸

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat ialah surat tanda bukti hak atas tanah dan bangunan. Sertifikat sendiri dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) lewat kantor pertanahan masing-masing wilayah. Biasanya, sertifikat dicetak dua rangkap: satu rangkap disimpan di kantor BPN sebagai buku tanah, dan satu rangkap dipegang seseorang sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan. Arsip buku tanah tercantum data

¹⁸ Herman Hermit. 2009. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*. Bandung: Maju Mundur, halaman 31

detail mengenai tanah, mencakup data fisik maupun data yuridis, contohnya luas, batas-batas, dasar kepemilikan, dan data pemilik.

Nama kegiatan legalisasi aset yang umum dikenal dengan PRONA, adalah singkatan dan Proyek Operasi Nasional Agraria. PRONA adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi aset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi; adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertifikat/tanda bukti hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal. PRONA dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Berdasarkan keputusan tersebut, Penyelenggara PRONA bertugas memproses pensertifikatan tanah secara massal sebagai perwujudan daripada program Catur Tertib di Bidang Pertanahan, sehingga program pensertifikatan tanah secara massal, merupakan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat).¹⁹

Kegiatan PRONA dilaksanakan mulai tahun 1981 dan sampai sekarang masih berjalan sebagai salah satu Program Prioritas Nasional legalisasi Aset yang ditetapkan di dalam Rencana Strategis BPN-RI Tahun 2010-2014 dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2010. Kegiatan PRONA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanah terutama bagi masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah. Sejalan dengan perkembangan yang terjadi di tengah masyarakat sebagaimana diatur dalam

¹⁹ A.P. Parlindungan. 2000. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, halaman 38

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA) , pelaksanaan PRONA tidak lagi hanya ditujukan untuk masyarakat golongan ekonomi lemah hingga menengah saja, tetapi lebih kepada menuju desa lengkap sebagai integrasi tata ruang dan pertanahan guna mewujudkan: “Tanah untuk ruang hidup yang memakmurkan dan menenteramkan”.

Adanya program pendaftaran tanah oleh pemerintah ini, dimaksudkan agar pemerintah dengan mudah dapat melakukan pengawasan terhadap pendaftaran tanah, dengan diberikan tanda bukti hak (sertifikat) atas bidang tanah yang dimiliki/dikuasai, akan memberikan rasa ketenangan dan ketenteraman dalam menjalankan kegiatan dalam upaya memperbaiki dan meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan. Sertifikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah yang dimilikinya, meminimalisir terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan, meningkatkan nilai asetnya. Pensertifikatan tanah secara massal melalui kegiatan PRONA merupakan salah satu kegiatan pertanahan yang mendapat tanggapan positif dan masyarakat.

Pada dasarnya PRONA merupakan proyek penyertifikatan tanah secara massal yang memperoleh dukungan dana atau subsidi dan pemerintah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang dibebankan kepada Badan Pertanahan Nasional. Penyertifikatan tanah melalui PRONA ini memberikan banyak keuntungan dibanding dengan penyertifikatan yang dilakukan atas keinginan sendiri. Keuntungan tersebut antara lain, adanya subsidi dan 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. Permohonan sertifikat atas kehendak sendiri, selam harus datang langsung ke kantor pertanahan, pemohon juga harus membayar biaya yang lebih mahal. PRONA adalah Kebijakan Nasional di bidang 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.²⁰

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 dan Surat Edaran Dirjen Agraria Nomor Btu./8/4115/8-81 tanggal 28 Agustus 1981 disebutkan tujuan PRONA yaitu:

1. Untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan sebagai usaha untuk berpartisipasi dalam menciptakan stabilitas sosial politik serta pembangunan nasional.
2. Untuk menyelesaikan sengketa tanah yang bersifat strategis agar dapat mengurangi kerawanan atau kepekaan sebagai gangguan terhadap stabilitas sosial politik di kalangan masyarakat.

²⁰ Efendi Perangin-Angin. 2004. *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dan Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 36

3. Ditujukan kepada golongan ekonomi lemah agar para pemilik dapat memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah yang mereka kuasai sehingga dapat merasa lebih aman dan tenteram dalam menggunakan / mengusahai serta memanfaatkan tanahnya

Kabupaten Asahan sendiri, telah diadakan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) sejak tahun 2014 yang lalu hingga pada saat ini dengan target 1.500 bidang diseluruh Kabupaten Asahan. Namun kegiatan ini juga tidak berjalan dengan lancar. Dikarenakan kurangnya personil pejabat BPN yang ada, yaitu hanya 7 orang, sangat sulit untuk membagi mereka untuk terjun ke lapangan. Misalnya siapa-siapa saja yang melakukan pemetaan dan pengukuran. Sementara di kantor pun banyaknya kerjaan yang menumpuk dan harus dikerjakan. Selain itu juga, PRONA mendapat kendala dari masyarakat yang tanahnya akan diadakan PRONA, dimana masyarakat Asahan adalah masyarakat yang sangat menjunjung tinggi adat istiadatnya, sehingga masalah pertanahan pun akan selalu diselesaikan secara adat.

Kegiatan PRONA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanah yang diperuntukkan untuk Warga Negara Indonesia atau badan hukum/lembaga sosial dan keagamaan, meliputi ruang lingkup sebagai berikut:²¹

1. Penetapan lokasi
2. Penyuluhan
3. Pengumpulan data/alat bukti/alas hak

²¹ *Ibid*, halaman 38

4. Pengukuran bidang tanah
5. Pemeriksaan tanah
6. Pengumuman, dalam hal bekas tanah milik adat
7. Penerbitan Surat Keputusan Hak/pengesahan data fisik dan data yuridis
8. Penerbitan sertifikat
9. Penyerahan sertifikat

Tahapan-tahapan kegiatan tersebut di atas merupakan prosedur standar operasi pelaksanaan Kegiatan PRONA. Persyaratan dan prosedur pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui penegasan konversi/pengakuan hak, pemberian hak dan pendaftaran tanah wakaf yang dilaksanakan melalui Kegiatan PRONA berpedoman juga kepada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Sementara itu, data fisik tanah dalam Surat Ukur yang terlampir dalam sertifikat hanya berupa ukuran luas dan tidak melampirkan ukuran lainnya secara detail. Selain itu, data bangunan juga tidak dicantumkan dalam sertifikat. Keterangan yang tercantum hanya tertera jika di atas tanah tersebut terdapat bangunan. Sertifikat tanah terdiri dari beberapa jenis, antara lain sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Sertifikat Hak Milik (SHM). Adapun, untuk SHM hanya diperuntukkan untuk warga Negara Indonesia. Sementara HGU dan HGB diperbolehkan dimiliki oleh warga asing, namun dalam jangka waktu tertentu.

Setelah pengukuran tanah, seseorang akan mendapatkan data Surat Ukur Tanah. Serahkanlah untuk melengkapi dokumen yang telah ada. Setelah itu, seseorang hanya perlu bersabar menunggu dikeluarkannya surat keputusan. seseorang akan dibebankan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) sembari menunggu sertifikat tanah Anda terbit. Lama waktu penerbitan ini kurang lebih setengah hingga satu tahun lamanya. Kadangkala, seseorang perlu memastikan kepada petugas Badan Pertanahan Nasional kapan sertifikat tanah tersebut jadi dan dapat diambil. Selain Badan Pertanahan Nasional, seseorang dapat membuat sertifikat melalui PPAT, namun bisa jadi harga untuk mengurusnya bisa berlipat-lipat. Selain itu, upayakan agar melakukannya sendiri dan tidak menggunakan cara yang meragukan, bahkan calo. Dan segi biaya sendiri seluruh besaran biaya layanan pertanahan telah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). PP ini menjadi standar biaya yang ditetapkan untuk administrasi mengurus tanah, yaitu Rp 50.000.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Prona Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan

Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) merupakan salah satu kegiatan pembangunan pertanahan yang mendapat tanggapan positif dan masyarakat. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.²² Sehubungan dengan itu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) yang berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, ditugaskan untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, antara lain melanjutkan penyelenggaraan percepatan pendaftaran tanah sesuai dengan amanat Pasal 19 tersebut, terutama bagi golongan masyarakat ekonomi lemah. Untuk pencapaian target tersebut, telah diterbitkan Keputusan Kepala BPNRI Nomor 18 Tahun 2017 tentang Penunjukan Tim Teknis Kegiatan Prona Tahun Anggaran 2017, Tugas tim meliputi penyusunan petunjuk teknis pelaksanaan kegiatan Prona, penertiban dan bimbingan teknis, koordinasi, fasilitasi penyelesaian masalah, dan penyusunan laporan.

²² Abdurrahman. *Op., Cit*, halaman 5

Kantor Pertanahan Kota Kisaran menetapkan jumlah bidang tanah yang menjadi target dalam pelaksanaan pensertifikatan massal melalui PRONA adalah sebanyak 44 (empat puluh empat) bidang di Kabupaten asahan. Penunjukkan lokasi Ketelan sebagai peserta Prona berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kisaran Nomor 300/ 593/2007 dan ditetapkan sebagai peserta Prona berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan Nomor 300/981.A/2007, di bawah ini dijelaskan kriteria dan mekanisme penetapan lokasi Prona dan Peserta Prona sebagai berikut:²³

1. Lokasi Prona

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

a) Kondisi daerah:

- 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

b) Fasilitas yang tersedia

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

- 1) Telah tersedia infrastruktur pendaftaran tanah, titik dasar teknik dan peta dasar pendaftaran.
- 2) Terdapat Surat Keputusan Redistribusi

²³ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

- 3) Telah tersedia peta penatagunaan tanah
- 4) Telah tersedia peta pengukuran dan pendaftaran tanah peta garis hasil fotogrametri
- 5) Telah tersedia Surat Keputusan Hak Tanah
- 6) Belum tersedia sarana pertanahan (belum ada peta pendaftaran tanah, Surat Keputusan Redistribusi dan Surat Keputusan Hak).

Prosedur pemberian hak milik atas tanah negara di Kabupaten Asahan menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan antara lain:²⁴

1. Permohonan diajukan secara tertulis secara massal kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kisaran.
2. Permohonan tersebut memuat:
 - a) keterangan mengenai identitas Pemohon yaitu apabila perorangan nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b) keterangan mengenai tanahnya yang meliputi: data fisik dan data yuridis data yuridis yaitu : sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang dibeli dan Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya karena di

²⁴ Efendj Perangin-Angin. *Op., Cit*, halaman 38

Mutiara belum pernah dilakukan pendaftaran tanah maka data yuridisnya diganti dengan surat pernyataan dan kabupaten asahan yaitu Nomor 594.3/02/10/07 tanggal 18-02-2007, Surat Keterangan Tanah dan Kepala Kabupaten asahan Nomor 500/Skt.03/2007 tanggal 20-08-2007, Surat Keterangan Tanah dari Kepala Kabupaten asahan Nomor: 500/Skt.04/2007 tanggal 20-08-2007.

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

selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud di atas dan dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

6. Dalam hal keputusan pemberian hak milik telah dilimpahkan kepada kepala Kantor pertanahan, maka setelah mempertimbangkan pendapat dan Kepala Seksi Hak atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
7. Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pertimbangannya.
8. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya. Kemudian Kepala Kantor Wilayah menerbitkan Keputusan pemberian hak-hak atas tanah yang dimohon atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
9. Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas

permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

10. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pertimbangan tersebut Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk memeriksa data meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, kemudian Menteri menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dimohon atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya
11. Keputusan Pemberian Hak atau Keputusan Penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

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.²⁵ Penyuluhan tersebut bertujuan untuk memberitahukan kepada para pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan Mutiara tepatnya di RT. 03 RW. VI Kecamatan Kisaran Timur akan diselenggarakan kegiatan Prona. Penyuluhan tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan yang pelaksanaannya dibantu oleh suatu tim penyuluh/tim CRS (*Customer Relation Service*) yang dibentuk berdasarkan Surat

²⁵ Sumardjono Maria SW. 2001. *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, halaman 2001

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Nomor 500/09.1/2007.²⁶

Penyuluhan tersebut dihadiri oleh pemuka masyarakat, Lurah/Kepala Desa Mutiara, Ketua Lembaga Kelompok musyawarah Desa/Kota (LKMD/K), ketua lingkungan, ketua RW dan ketua RT Mutiara atau pemimpin informal, masyarakat para pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan. Adapun metode penyuluhan yang dipakai oleh Kantor Pertanahan Kisaran adalah metode penyuluhan secara langsung yang berisi ceramah dan di akhir ceramah diadakan diskusi dan tanya jawab untuk mendapatkan komunikasi dua arah. Sedangkan materi penyuluhan yang disampaikan berisi penjelasan mengenai maksud dan tujuan dari Prona, prosedur dan tata cara kerja pendaftaran tanah sistematis, syarat-syarat permohonan hak, hak dan kewajiban pemilik tanah. Semua metode tersebut ditempuh dengan maksud untuk memperoleh hasil yang optimal dalam memberikan pengertian, pemahaman, dan pengetahuan kegiatan Prona serta lebih efektif dan efisien dalam memasyarakatkan pertanahan. Diharapkan masyarakat dapat mempersiapkan dokumen/surat bukti pemilikan/penguasaan tanah lebih awal.²⁷

Sebelum dilaksanakannya pengukuran bidang tanah, tahap yang harus dilaksanakan adalah kegiatan penetapan batas-batas tanah beserta pemasangan tanda batasnya. Dalam penetapan batas bidang-bidang tanah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan pihak-pihak yang berkepentingan untuk kemudian

²⁶ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

²⁷ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

diberikan surat keterangan/ berita acaranya oleh petugas pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pemasangan tanda batas dilakukan oleh pemilik atau pihak yang menguasai tanah. Pada pojok-pojok tanah yang bukan merupakan pagar atau bangunan permanen lainnya harus ditandai dengan tanda batas. Pemasangan tanda batas harus dipasang oleh pemilik bidang tanah dengan biaya yang dibebankan kepada pemilik.²⁸

Berdasarkan penunjukan batas sebagaimana yang dijelaskan di atas, satuan tugas fisik menetapkan batas tersebut yang dituangkan dalam DI.201. Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam waktu yang ditentukan, Satuan Tugas Fisik menetapkan batas sementara dan dicatat dalam D.I.201 ruang 1.3 dan pada gambar ukurnya. Dalam hal pemegang hak atas tanah atau yang menguasainya tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir dalam waktu yang tidak ditentukan, maka Satuan Tugas Fisik berdasarkan batas fisik yang kelihatan dicatat pada D.I.201 ruang 1.3 (ruang sketsa bidang tanah) serta gambar ukurnya.²⁹

Tanda batas yang dipergunakan oleh pemilik tanah atau penguasaannya tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 (seratus) cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 (lima) cm

²⁸ Anonym, "*Hukum Pertanahan*", melalui www.blogspot.co.id, diakses Sabtu, 24 Februari 2018, Pukul 13.00 Wib

²⁹ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm sedangkan selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah. Pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah dimasukkan ke dalam tanah. Tugu dari batu bata atau batako yang dilapisi dengan semen. Ukuran yang dipergunakan adalah 0,20 m x 0,20 m dengan tinggi 0.40 m dimana setengah dan tugu tersebut dimasukkan ke dalam tanah ataupun tugu yang terbuat dari beton, batu kali, atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 10 cm dan panjang 50 cm, yang 40 cm dimasukkan ke dalam tanah dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton ditengah-tengahnya dipasang paku atau besi.³⁰

Pengukuran dan perhitungan titik dasar teknik meliputi pengukuran poligon utama dan poligon cabang. Poligon utama adalah jaringan pengukuran yang terikat pada titik GPS sebagai titik kontrol titik ikat pengukuran. Bidang-bidang tanah diukur dengan menggunakan peta ukur. Selain itu dibantu juga alat total station dalam menentukan besarnya sudut titik batas yang diukur. Pengukuran bidang-bidang tanah ini dilakukan dengan pengukuran teristris murni untuk kondisi lapangan terbuka.³¹

Gambar ukur (DI 107) pada prinsipnya adalah dokumen yang memuat hasil pengukuran bidang tanah yang berupa jarak, sudut, azimuth, nilai koordinat maupun gambar bidang tanah dan situasi sekitarnya. Gambar ukur dibuat sesuai

³⁰ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

³¹ Tianjemudson, "Pengantar Ilmu Hukum Tanah", melalui www.wordpress.com, diakses Sabtu, 24 Februari 2018, Pukul 13.00 Wib

dengan format kertas standar A4. Batas-batas bidang tanah harus dipetakan pada gambar ukur, gambar ukur yang dihasilkan dan metode teristris harus mencantumkan jarak yang diambil dan lapangan bukan dan peta, sedangkan yang berasal dan pengukuran lapangan yang data ukurannya dalam bentuk digital terdiri dari formulir gambar ukur dan print out hasil hitungan dan hasil plotting bidang tanah pada ukuran A4, tanggal pengukuran diisi dengan tanggal pada saat pengukuran pemetaan bidang-bidang tanah.

Proses pemetaan bidang tanah dilakukan secara digital, *plotting* dimaksudkan untuk menggambarkan hasil pengukuran di atas peta dasar pendaftaran digital. Pemberian nomor dilakukan pada saat bidang tanah tersebut diplot. Peta bidang tanah dibuat untuk setiap satuan wilayah (RT) yang kemudian dicetak pada kertas HVS 80 gram ukuran A3 dengan skala 1: 250. Untuk kabupaten asahan terdapat 44 (empat puluh empat) bidang tanah yang masing-masing dipetakan pada tanggal 20 Juli 2007 untuk 40 (empat puluh) bidang tanah.³²

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

³² Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

yang dipetakan dan perhitungan luas-luas bidang-bidang tanah.³³

Semua peta pendaftaran harus dibukukan dalam daftar peta pendaftaran DI 311 A. Daftar peta pendaftaran memuat data-data mengenai nomor lembar dan skala peta dalam sistem proyeksi. Peta indeks pendaftaran membuat pembagian lembar peta pendaftaran dan dibuat dalam skala 1:10000. peta indeks pendaftaran dicetak dengan skala 1:1000 pada media drafting film dengan menggunakan plotter AO.³⁴

Surat ukur (DI 107) memuat dokumen data fisik suatu bidang tanah, yang dapat berupa kutipan salinan gambar bidang tanah dan peta pendaftaran. Syarat ukur ini dibuat 2 (dua) eksemplar. Daftar tanah dibuat dengan menggunakan daftar isian 203, tata cara pengisian Di 203 mengacu pada PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Setiap surat ukur yang telah diterbitkan harus dicatat dalam daftar Surat Ukur DI. 311 B dan dijilid dalam bentuk buku. Daftar surat ukur ini memuat data mengenai nomor surat ukur, tanggal penerbitan, luas bidang, NIB, nomor peta pendaftaran dan nomor kotaknya, letak tanah dan nomor gambar ukur serta keterangannya.

Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh satuan tugas yuridis, dimana masing-masing satuan tugas yuridis telah ditunjuk untuk melaksanakan tugas di lokasi yang telah ditetapkan. Penentuan lokasi tiap-tiap satuan tugas yuridis didasarkan atas blok/ RT. Pada pelaksanaannya di lapangan pengumpulan data

³³ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

³⁴ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

yuridis dilakukan setelah diadakan pengukuran, kemudian satuan tugas yuridis meneliti berkas yang diajukan oleh pemilik tanah untuk selanjutnya dicocokkan dengan data hasil satu tugas teknis. Untuk berkas-berkas lain yang menyangkut kepemilikan tanah, pengumpulan data-data tersebut tidak dilakukan dengan mendatangi secara langsung tetapi dikoordinasikan kepada aparat desa. Kemudian satuan tugas yuridis akan melakukan wawancara dengan para pemilik tanah dengan berpedoman pada Daftar Isian D 201.³⁵

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

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

³⁵ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

4. Kepala Sub Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah atau Staf Sub Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai Sekretaris merangkap anggota.

Pengolahan dan penelitian berdasarkan persyaratan yuridis kegiatan yang dilakukan adalah mengecek kebenaran hukum antara peserta sebagai subyek hak dengan tanah yang dimohonkan, mengenai fisik tanah yang dimohon meliputi bathis bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya. Kemudian mengenai kesesuaian antara penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan rencana tata ruang. Tahap berikutnya yaitu mengecek kebenaran fotokopi surat-surat yang diserahkan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya mengenai kelengkapan mengenai identitas pemohon berupa fotokopi surat bukti identitas. Setelah itu ditinjau kelengkapan data yuridisnya berupa Surat Keterangan Tanah dan Kepala Kabupaten asahan masing-masing dan kelengkapan data fisik berupa surat ukur, gambar situasi (IMB) apabila ada.³⁶

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

³⁶ A.P. Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Madju, halaman 2

Prona mengenai perbedaan luas antara hasil pengukuran yang dilakukan oleh Satuan Tugas Yuridis dengan yang tercantum dalam bukti pajak dan juga mengenai kesalahan penulisan nama.³⁷

Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tidak melakukan pengumuman karena permohonan yang diajukan berasal dan tanah negara bebas hal ini berbeda dan status tanah yang lainnya. Sehingga jumlah bidang tanah yang akan diberikan haknya sesuai dengan data yang telah didata oleh satuan tugas yuridis yaitu sebanyak 44 (empat puluh empat) bidang tanah dengan luas dengan luas seluruhnya $\pm 724 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua puluh empat) yang terletak di totogan RT.03 RW VI, Kecamatan Kisaran Timur.³⁸

Hak atas tanah didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik. Permohonan pendaftaran hak dicatat dalam daftar permohonan pendaftaran tanah (DI 301). Sebelum dilakukan pendaftaran hak, pemohon diwajibkan menyerahkan bukti pelunasan BPHTB dan PPh bagi yang terkena kemudian hak-hak yang sudah didaftarkan dibukukan dalam buku tanah (DI 205). Buku tanah itu terdiri dari 4 (empat) halaman yaitu halaman pertama dan kedua digunakan untuk pendaftaran hak pertama kali sedangkan halaman ketiga dan keempat digunakan untuk mencatat perubahan data pendaftaran tanah karena peralihan hak.³⁹

Penerbitan sertifikat dibuat berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis. Bidang berdasarkan status tanahnya yang berasal dari

³⁷ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

³⁸ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

³⁹ A.P. Parlindungan, *Op., Cit*, halaman 47

tanah negara maka Ketua Panitia Prona mengusulkan permohonan pemberian Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan, pengusulan pemberian hak atas tanah secara kolektif dengan menggunakan Daftar Isian 310 dengan dilampiri Daftar Isian (DI 201), (DI 201 b), (DI 201 c), (DI 202). Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan diberi kewenangan untuk menetapkan pemberian Hak Milik dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya usulan pemberian hak dan Pimpinan Proyek dari Prona dan penetapan pemberian hak tersebut dilakukan dengan cara memberi catatan tanda tangan dan stempel pada halaman terakhir usulan pemberian hak atas tanah oleh Pimpinan Proyek Prona (DI 310).⁴⁰

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang membuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang tertera dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴¹

Pendaftaran tanah di dalam hukum tanah nasional kita adalah menganut sistem pendaftaran hak (titles registrations) dengan sistem publikasi yang bersifat negatif dengan mengandung unsur-unsur positif, hal ini dibuktikan dengan ciri adanya akta tanah sebagai dasar pendaftaran dan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang merupakan salinan atas buku tanah yang merupakan buku induk di dalamnya

⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁴¹ Wibowo Tunardi, "Sertifikat Tanah", melalui www.jurnalhukum.com, diakses Sabtu, 24 Febmari 2018, Pukul 13.00 Wib

memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah bersangkutan, bukan sistem pendaftaran akta (*deeds regisirailons*). Sebagai konsekuensi terhadap sistem yang dianut UUPA ini maka jaminan kekuatan hukum alas sertifikat sesuatu hak atas tanah yang diterbitkan adalah mempunyai kekuatan hukum yang hat karena merupakan alat pembuktian yang kuat sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya.

Berdasarkan data permohonan yang didaftarkan sebagai peserta Prona tahun 2007 di Desa Mutiara sebanyak 44 (empat puluh empat) bidang, Jumlah bidang yang telah diumumkan oleh panitia Prona tersebut telah sesuai dengan jumlah bidang tanah yang didata oleh Satuan Tugas Yuridis. Hal ini berarti panitia Prona telah dapat melakukan pensertifikatan tanah di Kabupaten asahan sesuai dengan target yang ditetapkan.⁴²

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

1. Asas Sederhana

Hal ini dapat dilihat dan prosedur dan ketentuan pokoknya dapat dipahami oleh para pihak khususnya masyarakat Ketelan, yaitu dan tahap penyuluhan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Kisaran yang pelaksanaannya dibantu oleh suatu tim penyuluh! tim CRS (*Customer Relation Service*,) yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kisaran Nomor

⁴² Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

500/09.1/2007 dimana mereka menjelaskan mengenai seluk beluk Prona sehingga memudahkan masyarakat mempersiapkan dokumen/surat bukti pemilikan/penguasaan tanah lebih awal.

2. Asas aman

Bahwa dalam pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Hal ini dapat dilihat pada setiap tahap yang dilalui dalam rangka penerbitan sertifikat diantaranya yaitu tahap Penetapan Batas dan Pemasangan Tanda Batas bidang Tanah dimana para petugas dengan teliti dan cermat melaksanakan tugas berdasarkan peraturan perundangan yaitu Pasal 20 ayat (3) PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.⁴³ Pada tahap Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dengan memperhatikan data yang telah ada untuk menentukan letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas-batas apabila batas tersebut hilang. Pada tahap pengumpulan data yuridis kegiatan yang dilakukan adalah mengetahui status tanah, sedangkan pada tahap pemeriksaan tanah mengecek kebenaran hukum mengenai kesesuaian antara data fisik dan data yuridis dengan keadaan yang sebenarnya, pada tahap ini menentukan dasar dalam Pemberian hak milik.

3. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan bahwa biaya yang dikeluarkan dalam proses

⁴³ Bahtiar Efendi. 2005. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, halaman 30

pensertifikatan hak milik dapat dijangkau oleh masyarakat, hal ini mengingat kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Karena pada umumnya obyek Prona berasal dari golongan ekonomi lemah dengan tingkat pendidikan yang rendah serta berada di kawasan kumuh. Bukti biaya yang dikeluarkan oleh para peserta Prona adalah terjangkau yaitu bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Pasal 21 ayat (3) huruf a kepada pemohon diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara sebesar Rp.0,- (nol rupiah), sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 kepada Pemohon diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan luas tanahnya, dan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan eq. Kepala Kantor Wilayah X Direktorat Jenderal Pajak Sumut dan Asahan No. S-862/WPJ. 10/BD.5/2003 Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (NPTTKUP) untuk kota Kisaran adalah sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang dibagi 300 bidang untuk seluruh wilayah Kisaran. Berdasarkan Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Nomor 0004.0/056-01.0/XIII/2007 untuk wilayah Kisaran, anggaran yang dikeluarkan untuk Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) adalah sebesar Rp. 137. 500.000,- (seratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) untuk kegiatan pembinaan pengelolaan tata laksana pertanahan sejumlah 300 bidang untuk seluruh wilayah Kisaran.⁴⁴

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

B. Kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Prona di Kecamatan Kisaran Timur

Pelaksanaan Prona yang baik memang harus dilakukan demi tercapainya tujuan Prona yaitu memberikan pelayanan pendaftaran pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Seluruh anggota pelaksana haruslah disiplin dengan apa yang telah diamanatkan oleh BPN Provinsi dan juga Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. Jika tidak mampu untuk memenuhi target pelaksanaan Prona baik secara waktu dan jumlah bidang, Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan akan mendapat raport merah yang akan memberikan citra buruk terhadap kantor ini. Penanggungjawab harus bertanggungjawab agar pelaksanaan Prona bisa berjalan lancar sehingga dapat terselesaikan dalam waktu yang telah ditentukan. Oleh karena itu seluruh anggota lainnya sebisa mungkin mengerahkan segala kemampuan untuk melaksanakan kegiatan Prona.⁴⁵

Kendala yang terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui pronas adalah sebagai berikut:

1. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.⁴⁶

Adanya kebijakan dan Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea

⁴⁵ Said Zainal Abidin.2002. *Kebijakan Publik*. Jakarta: Pancur Sawah, halaman 35

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaiknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak. Sebelum berlakunya BPHTB ini Masyarakat yang memohon Hak cukup hanya membayar biaya yang ditentukan oleh instansi Kantor Pertanahan, namun dengan adanya BPHTB maka masyarakat wajib membayar biaya yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan ditambah dengan BPHTB.⁴⁷

2. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat⁴⁸

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dan nilai ekonomis saja, seperti:⁴⁹

- a) Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dan biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

- b) Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan

3. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah.⁵⁰

Pendaftaran Tanah di Kabupaten Asahan sekalipun telah ada, tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dan Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan PP No. 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan untuk pendaftaran tanah secara sporadik di Desa Mutiara minimal 1 hektar lahan biayanya Rp 3.000.000 sampai Rp 4.000.000, sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Mutiara tidak berjalan dengan baik, selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar.⁵¹

4. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dan salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.

5. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat⁵²

Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB) nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.

6. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif⁵³

Sistem Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu-raguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya. Dalam sistem negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu memberikan alat bukti

⁵² Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁵³ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

yang cukup kuat. Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dan isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.⁵⁴

Pelaksanaan PRONA pada tahun 2013 berjalan sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 yang menargetkan pensertifikatan tanah secara massal untuk golongan ekonomi lemah agar mendapatkan kepastian hukum dan terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Pelaksanaan PRONA pada tahun 2017 juga telah sesuai dengan jangka waktu 1 (satu) tahun anggaran yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kisaran.⁵⁵

Hambatan yang sering terjadi dalam penerapan standar pelayanan terkait pendaftaran tanah pertanian kali dan segi lembaga, yaitu Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur sendiri ialah salah satunya kekurangan personil yang ada, karena masyarakat Kecamatan Kisaran Timur yang mengurus pendaftaran tanah maupun perizinan tanah lainnya sangat banyak, sehingga tidak sebanding dengan jumlah pegawai Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur, ditambah proses pelayanan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang tidak singkat. Ini menyebabkan menjadi lambatnya pengukuran saat memproses peta bidang, sehingga dapat memakan waktu yang lama membuat penyelesaiannya tidak sesuai dengan yang seharusnya. Ditambah kurang detailnya Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur dalam menyampaikan biaya yang seharusnya

⁵⁴ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

dikeluarkan dalam melakukan pendaftaran untuk pembuatan sertifikat.⁵⁶

Pegawai yang ada di Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur bisa dikatakan masih kurang, apalagi proses pelayanan pendaftaran tanah pertama kali terkadang memang memakan waktu yang cukup lama, karena Kantor Pertanahan ini mendahulukan pelayanan Prona, sebab Prona yang pada dasarnya merupakan program yang di selenggarakan pemerintah untuk membantu masyarakat ekonomi golongan rendah, maka dan itu terkadang agak terlambat penyelesaiannya, dan masih banyak para pemohon tidak dapat memenuhi persyaratan sehingga menjadi lambat prosesnya dan di luar dari jangka waktu seharusnya.

Adanya hambatan tersebut membuat proses pembuatan sertifikat pun menjadi lama, dan di luar dari jangka waktu yang sudah ada di dalam peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan. Hambatan yang terjadi pun sesungguhnya bukan menjadi halangan bagi Kantor Pertanahan untuk tetap menyelesaikan tugasnya melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dengan adanya hambatan tersebut, berarti adanya keluhan dan para pemohon mengenai keterlambatan yang terjadi.⁵⁷

Sosialisasi yang diberikan oleh yang dilakukan Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur kepada masyarakat guna menjelaskan bagaimana prosedur yang dilakukan dalam melakukan pendaftaran tanah pertama kali dan

⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

menjelaskan berbagai macam jenis pelayanan yang ada di Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur pun diakui masih belum maksimal, sehingga menimbulkan banyaknya masyarakat yang belum paham, kekurangan informasi dalam hal tata cara dan prosedur dalam melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur.

Hambatan dan segi Faktor Masyarakat yaitu rendahnya ketaatan dan pengetahuan masyarakat yang ingin mengajukan pendaftaran tanah, hal itu disebabkan oleh banyaknya pendaftar yang masih belum memberikan data secara lengkap, dan menyebabkan terhambatnya proses penyelesaian pendaftaran tanah yang diajukan masyarakat. Hal tersebut pun diperkuat oleh salah satu pegawai bagian pendaftaran dan kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur yang di wawancarai oleh penulis, Bapak Hamdan Harahap menyatakan bahwa: Sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur berkewajiban memberikan pelayanan kepada para pemohon yang melakukan pendaftaran tanah pertama kali juga merasakan kerepotan. Beberapa pemohon yang ingin sertifikatnya cepat diselesaikan, namun data yang diberikan belum Lengkap atau tidak melampirkan bukti pembayaran pajak. Hal tersebut membuat pendaftaran tanah pertama kali menjadi tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, dan menjadi hambatan selama para pemohon tidak mengikuti aturan-aturan yang sudah ditetapkan dalam melakukan pendaftaran tanah.⁵⁸

Salah satu hambatan yang sering terjadi yang dilakukan oleh masyarakat dalam hal ini para pemohon pendaftaran tanah yaitu tidak melampirkan bukti

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

pembayaran pajak, yang seharusnya menjadi persyaratan saat pemohon melakukan pendaftaran tanah pertama kali sehingga sangat mengganggu proses penyelesaiannya yang membuat proses penyelesaiannya di luar dan jangka waktu yang telah ditetapkan, seperti yang diungkapkan oleh Bapak Hamdan Harahap, selaku Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian menyatakan bahwa: pembayaran pajak yang dianggap masyarakat terlalu berat sehingga perlu waktu lama untuk melampirkan bukti dan pembayaran pajak, mengakibatkan pelayanan pendaftaran tanah tidak sesuai dengan jangka waktu penyelesaian yang seharusnya karena salah satu syarat agar dapat diterbitkan sertifikat adalah dengan melampirkan bukti pembayaran pajak, kemudian adanya ketidaktahuan masyarakat terhadap bukti pemilikan hak yang ada, sehingga terkadang bukti pemilikan yang dilampirkan tidak lengkap dan sebagainya yang menimbulkan penambahan waktu untuk dilakukan pengumuman.

Loket dimana disediakan bagi para masyarakat untuk melakukan pengaduan apabila ingin memberi masukan atau komplain terkait kinerja Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur. Namun yang terjadi di lapangan, tidak ada masyarakat yang melakukan pengaduan melainkan hanya meminta bantuan kepada pegawai Kantor Pertanahan yang berada di loket pengaduan untuk mempermudah pemohon melakukan pendaftaran dengan persyaratan yang tidak lengkap dibawa oleh pemohon. Tapi yang dilakukan pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat menyetujuinya, melainkan memberi tahu kepada pemohon persyaratan yang harus dilengkapi. Situasi seperti itu tidaklah sepenuhnya kesalahan Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur, sebab dari pihak masyarakat sendiri

banyak tidak mau mengikuti prosedur dan persyaratan yang ada.⁵⁹

Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tidaklah sempurna apabila tidak ada dukungan dan masyarakat, itu artinya diperlukan peran aktif dan masyarakat dalam memberikan pendapatnya serta harapan kedepannya terhadap Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur untuk dapat menjalankan peranannya dalam melakukan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali sesuai dengan peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010, dengan begitu Kantor Pertanahan Kecamatan Kisaran Timur dapat memperbaiki kekurangan-kekurangan yang dimiliki Kantor Pertanahan tersebut.

C. Upaya Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah flak Milik Melalui Prona Di Kecamatan Kisaran Timur

Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan adalah sebagai berikut:

1. Upaya Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.⁶⁰

Mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik bagi masyarakat mengenai biaya perpajakan yang cukup besar, Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penentuan NJOP. Sedangkan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan mengadakan pendaftaran

⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Dalam membangun kesadaran yang tinggi di dalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa.

2. Upaya Masyarakat Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat.⁶¹

Peningkatan Kesadaran Hukum seyogianya dilakukan melalui penerangan dan penyuluhan hukum yang teratur atas dasar perencanaan yang mantap. Penyuluhan hukum bertujuan agar warga masyarakat mengetahui dan memahami hukum-hukum tertentu, misalnya peraturan perundang-undangan tertentu mengenai pajak. Peraturan dimaksud dijelaskan melalui penerangan dan penyuluhan hukum., mungkin hanya perlu dijelaskan pasal-pasal tertentu dan suatu peraturan perundang-undangan, agar masyarakat mendapatkan manfaatnya secara langsung. Penerangan dan penyuluhan hukum harus disesuaikan dengan masalah-masalah hukum dalam masyarakat pada suatu waktu yang menjadi sasaran penyuluhan hukum. Penyuluhan hukum merupakan tahap selanjutnya dan penerangan hukum.

Tujuan utama dan penerangan dan penyuluhan hukum adalah warga masyarakat memahami hukum-hukum tertentu, sesuai dengan masalah-masalah hukum yang dihadapi pada suatu saat. Penyuluhan hukum harus berisikan hak dan kewajiban di bidang-bidang tertentu, serta manfaatnya apabila hukum itu ditaati. Penerangan dan penyuluhan hukum menjadi tugas dari kalangan hukum pada

⁶¹ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

umumnya, dan khususnya mereka yang mungkin secara langsung berhubungan dengan warga masyarakat, yaitu seperti Notaris, PPAT, Pengacara, Hakim dan sebagainya.

Kegiatan yang pernah dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan pada tahun 2017 yaitu sosialisasi dan penyuluhan kepada Kepala Desa dan Kelurahan diseluruh cakupan wilayah Kabupaten Asahan. Metode yang digunakan dalam melakukan sosialisasi dan penyuluhan ini yaitu dengan mengumpulkan para Kepala Desa dan Kelurahan di Kantor Kecamatan Kisaran Timur. Kemudian para staf dan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan memberikan sosialisasi hukum pendaftaran tanah kepada mereka secara langsung, sehingga terjadi komunikasi dua arah antara pemberi materi dan peserta sosialisasi. Adapun materi yang disampaikan adalah tentang pentingnya pendaftaran tanah, kepastian hukum pendaftaran tanah, mekanisme pendaftaran tanah, dan hal-hal pokok lainnya yang menyangkut tentang pendaftaran tanah. Adapun kegiatan ini dilakukan dengan tujuan agar setiap Kepala Desa dan Kelurahan kemudian mensosialisasikannya kepada warga masyarakat desa atau kelurahan yang dipimpinnya.

Kegiatan ini sangat memicu antusiasme dan semangat dan para Kepala Desa dan Kelurahan untuk mengetahui lebih lanjut mengenai sistem Pendaftaran Tanah dimaksud, hal ini sangat terlihat pada jumlah pertanyaan yang muncul pada saat diskusi digelar. Pertanyaan-pertanyaan muncul dan para Kepala Desa dan Kelurahan yang membuktikan keingintahuannya dan ketertarikannya akan arti pentingnya Pendaftaran Tanah. Namun setelah sosialisasi dilaksanakan,

berdasarkan pengamatan BPN setempat, sudah ada hasil yang sangat signifikan dari 1912 yang sudah mendaftarkan tanah masih ada 341 yang belum mendaftarkan. Sebelum mengadakan sosialisasi dan penyuluhan, BPN penyelenggara kegiatan pun berharap dengan adanya sosialisasi ini dapat merubah pola pikir masyarakat dan membuat masyarakat mengerti akan arti pentingnya Pendaftaran Tanah, dan mengharapkan masyarakat akan mendaftarkan tanahnya.

3. Upaya Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah⁶²

BPN Kabupaten Asahan juga menyelenggarakan suatu kegiatan untuk membantu masyarakat miskin dengan cara membebaskan biaya pengurusan sertifikat tanah yang mempunyai Kartu Keluarga Sejahtera. Pemilik tanah dapat mendaftarkan tanahnya dengan menunjukkan Kartu Keluarga Sejahtera (KKS) dengan luas tanah maksimal 200 m². Program ini merupakan suatu kegiatan yang sedang dilaksanakan pada tahun ini. Sedangkan tanggal dan tempat pelaksanaannya masih menunggu Surat Keputusan dan Pemerintah Kabupaten Asahan.

Beberapa program tersebut merupakan kegiatan yang telah dan sedang dijalankan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. Dan pihak Kantor BPN Kabupaten Asahan berharap dengan adanya beberapa program ini dapat membantu masyarakat dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah milik mereka, dan berusaha untuk meminimalisir tidak kriminal yang terjadi karena sering diakibatkan oleh sengketa tanah.

⁶² Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

4. Upaya anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat⁶³

Layanan Rakyat Sertifikasi Tanah (LARASITA) merupakan layanan pertanahan bergerak (*mobile land service*) yang bersifat pro aktif atau “jemput bola” ke tengah-tengah masyarakat. Sebagai usaha kebijakan inovatif, kelahiran LARASITA dilandasi dengan keinginan pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan dan dipikirkan oleh masyarakat, serta adanya kesadaran bahwa tugas-tugas berat itu tidak akan bisa diselesaikan hanya dan balik meja kantor tanpa membuka diri terhadap interaksi masyarakat yang kesejahteraannya menjadi tujuan utama pengelolaan pertanahannya. Oleh karena itu, dikeluarkanlah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) Nomor 18 Tahun 2009 tentang LARASITA Badan Pertanahan Republik Indonesia.⁶⁴

Pasal 2 Peraturan Kepala BPN RI ini menjelaskan tentang tugas pokok dan fungsi LARASITA. Dalam Ayat (1) dijelaskan bahwa dalam rangka melaksanakan tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1), LARASITA mempunyai tugas pokok dan fungsi sama dengan tugas pokok dan fungsi yang berlaku pada Kantor Pertanahan. Ayat (2) selain melaksanakan tugas pokok dan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), LARASITA juga mempunyai tugas⁶⁵

- a) Menyiapkan masyarakat dalam pelaksanaan pembaruan agraria nasional (reforma agraria);

⁶³ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁶⁴ Supriyadi. 2006. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 153

⁶⁵ Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, halaman 14

- b) Melaksanakan pendampingan dan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- c) Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah terlantar;
- d) Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah yang diselesaikan di lapangan;
- e) Memfasilitasi penyelesaian tanah bermasalah yang mungkin diselesaikan di lapangan;
- f) Menyambungkan program Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan aspirasi yang berkembang di masyarakat; dan
- g) Meningkatkan dan mempercepat legalisasi aset tanah masyarakat.

LARASITA menjalankan tugas dan fungsinya berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku pada Kantor Pertanahan. Seperti yang telah dilakukan BPN Asahan dalam menjalankan program LARASITA ini. Memang sangat memberi kemudahan bagi masyarakat Asahan, khususnya yang secara letak geografis, objek pendaftaran tanah tersebut berada sangat jauh dan Kantor Pertanahan. Kesulitan ini dilipatgandakan lagi dengan jalanan yang rusak, dan alat transportasi yang sangat terbatas. Hal ini yang menjadi faktor utama rendahnya intensitas arus informasi dan komunikasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan (sebagai representasi BPN RI) juga yang menjadi salah satu kendala masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Untuk mengatasi permasalahan inilah, maka LARASITA diajukan sebagai solusinya.⁶⁶

⁶⁶ Anonym, "Larasita", melalui www.blogspot.co.id, diakses Sabtu, 24 Februari 2018, Pukul 1300 Wib

Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan memiliki 1 Unit mobil LARASITA. Namun dalam pelaksanaan program ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan masih saja mengalami beberapa kendala. Seperti terbatasnya petugas yang terjun ke lapangan, dikarenakan liar us menjangkau 10 Kecamatan, jalanan yang masih dalam pengerjaan dan adanya beberapa daerah yang masih belum terjangkau listrik. Selain itu, masyarakat juga tidak mempunyai alas hak yang kuat dalam mendaftarkan tanahnya. Sekitar 75% tidak memiliki surat karena kepemilikan tanah tersebut hanya pemberian secara lisan dan orang tua mereka. Sehingga mereka berpikir bahwa mereka memiliki jaminan kepastian hukum karena mengakui bahwa tanah warisan tersebut yang diberikan secara lisan oleh orang tuanya, tidak dapat diganggu gugat, bahkan oleh negara sekalipun.

Setelah dilakukannya berbagai program tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan menginformasikan bahwa presentasi tanah yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan masih sangat relatif kecil, yaitu sekitar 20% yang sudah disertifikasi dan masih dalam proses pendaftaran. Masih sangat kuatnya pengaruh hukum adat di daerah Kabupaten Asahan menjadi salah satu kendala terberat yang di alami Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dalam melakukan berbagai programnya, dan juga menjadi salah satu faktor utama penyebab seringkali memicu terjadinya tindakan-tindakan kriminal diawali dengan sengketa tanah.⁶⁷

⁶⁷ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

5. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat⁶⁸

Sertifikasi tanah petani merupakan sub komponen dan komponen kegiatan legalisasi aset. Objek kegiatan ini adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh petani sedangkan subjek kegiatan ini adalah petani (tanaman pangan, hortikultura, perkebunan dan peternakan). Seperti kegiatan legalisasi aset lainnya, sertifikasi tanah petani pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi adjudikasi, (pengukuran, pemetaan, pengumpulan data yuridis, pengumuman, penetapan/pemberian hak), pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikasi tanah petani dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi petani, sehingga dapat digunakan untuk mengembangkan modal usaha.⁶⁹

Kantor Pertanahan juga bekerjasama dengan Dinas Pertanian dan Perikanan Kabupaten Asahan yang dilaksanakan pada tahun 2017 yang lalu, dan dilaksanakan diseluruh wilayah Kabupaten Asahan. BPN Kabupaten Asahan juga pernah bekerjasama dengan Dinas Pertanian dengan mengadakan suatu kerjasama untuk mengadakan kegiatan usaha pertanian yaitu UKM bagi masyarakat pertanian. Teknis pelaksanaannya dengan membentuk kelompok-kelompok tani di setiap desa, dengan tujuan utama yaitu untuk membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat dan menambah pengetahuan masyarakat tentang bagaimana bercocok tanam yang baik, dan menambah wawasan dalam membuka suatu usaha. Kegiatan kerjasama antara dua instansi pemerintah ini juga dibiayai langsung oleh

⁶⁸ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁶⁹ Anonym, "Sertifikasi Atas Tanah", melalui www.wordpress.com, diakses Sabtu, 24 Februari 2018, Pukul 13.00 Wib

Pemerintah Kabupaten Asahan. BPN mengharapkan dapat membuka jalan untuk memperkenalkan Hukum Pendaftaran Tanah bagi warga masyarakat, sehingga masyarakat mengetahui arti penting pendaftaran tanah. Akan tetapi, kegiatan ini tidak berhasil karena tidak dapat menarik simpati masyarakat. Dan walaupun ada sebagian, rata-rata tidak akan bertahan lama. Mereka lebih mengikuti sistem kerja mereka seperti petani biasa, dan yakin dapat berhasil tanpa harus membentuk kelompok-kelompok tam seperti yang dimaksudkan pada kegiatan ini.⁷⁰

6. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.⁷¹

Tertib penggunaan Tanah harus sejalan dengan semangat dan jiwa pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dikuasai dalam hal ini menyatakan bahwa negara mempunyai kekuasaan tertinggi untuk mengatur. Sedangkan negara dalam hal ini merupakan organisasi kekuasaan Bangsa Indonesia. Jadi dalam negara berkewenangan untuk melakukan berbagai persediaan yang berhubungan dengan tanah. Pemerintah sebagai wakil negara dapat mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan luar angkasa.

Sehubungan lajunya pembangunan di segala bidang yang memerlukan tanah, sehingga kurang menjaga lingkungan hidup, maka untuk menghindari hal tersebut perlu kelestarian lingkungan sebagai mana yang telah diatur dalam pasal 15 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:”memelihara tanah, termasuk menambah

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁷¹ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak ekonomi yang lemah.⁷²

Memelihara kesuburannya bukan hanya si pemilik atau pemegang hak yang bersangkutan yang wajib memelihara tanah, menjaga kelestarian, kesuburan dan kerusakan dengan tidak mengabaikan kepentingan ekonomi lemah. Ekonomi lemah dalam hal ini adalah tidak memberatkan pembiayaan dalam menjaga kelestarian tanah tersebut.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah-tanah secara sistematis atau kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Selanjutnya dalam PP 24 tahun 1997 disebutkan dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana disebutkan di atas, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat:⁷³

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.

⁷² Achmad Ali. 2004. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*. Jilid 2. Jakarta: Pustaka Karya, halaman 117

⁷³ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman (diberikannya kesempatan untuk mengajukan keberatan) dan ternyata tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Ketentuan yang demikian ini memberikan jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana disebutkan di atas, baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Untuk menilai kebenaran alat bukti maka dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, yang kemudian hasil penelitian alat-alat bukti tersebut dituangkan dalam suatu daftar isian. Daftar isian dan peta bidang tanah yang bersangkutan dan hasil pengukuran kemudian diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari, yang dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari, di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.⁷⁴

⁷⁴ Yamin Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, halaman 416

Menurut Pasal 27 PP Nomor 24 Tahun 1997, jika dalam jangka waktu pengumuman tersebut ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Jika musyawarah untuk mufakat berhasil, maka akan dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan, maka perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.

Namun apabila usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak berhasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan data yuridis yang disengketakan di Pengadilan. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan disahkan dengan berita acara yang akan menjadi dasar untuk pembukuan hak atas tanah dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah, dan pemberian hak atas tanah. Namun apabila terdapat kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan, atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman, pengesahan dalam berita acara dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum

lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.⁷⁵

Bidang tanah yang didaftar untuk kemudian dibukukan 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, yang akan menjadi bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.

Jika sebuah sertifikat yang diterbitkan tidak dipetakan dalam sebuah peta akibat tidak adanya sarana pada saat ini, maka bidang tanah itu memiliki potensi untuk lahir sertifikat ganda. Dalam hal seseorang dengan bukti-bukti tanah yang meyakinkan meminta pembuatan sertifikat di Kantor Pertanahan, maka tidak ada *tools* yang kuat untuk mencegah lahirnya sertifikat ganda. Ilustrasinya sebagai berikut.⁷⁶

- a) Petugas Kantor Pertanahan akan meneliti data fisik bidang tanah yang diminta untuk kedua kalinya tersebut dengan melakukan pengukuran bidang tanah. Pada saat pengukuran, petugas akan meminta pemohon sertifikat untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya. Akan lebih baik jika diketahui dan dikonfirmasi oleh pemilik tanah yang bersebelahan. Pada poin ini pembuatan sertifikat ganda akan tersandung jika pemegang sertifikat tanah menempati tanah tersebut. Sebaliknya jika tanah tersebut tidak ditempati atau ditelantarkan maka praktek ini akan lebih mulus melaju tanpa terdeteksi.

⁷⁵ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

- b) Langkah kedua adalah petugas melakukan pemetaan hasil pengukuran ke dalam peta. Setelah posisi bidang tanah hasil ukuran dapat diketahui letaknya, petugas akan mengecek apakah pada posisi yang sama telah diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya. Jika ternyata ada, petugas akan memblokir kegiatan penerbitan sertifikat baru yang disinyalir ganda. Sayangnya jika bidang tanah bersertifikat terdahulu belum dipetakan, petugas akan mengatakan bahwa pada posisi tersebut adalah posisi bebas.

Jika ini yang terjadi proses ini akan terus berlanjut hingga penelitian data yuridis termasuk pengumuman terhadap publik bahwa akan diterbitkan sertifikat atas tanah tersebut. Jika sekali lagi hasil penelitian data yuridis menunjukkan bahwa tidak ada masalah dan tidak klaim dari masyarakat (termasuk pemegang sertifikat terdahulu), maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah (lagi) atas bidang tanah yang sama. Terjadilah sertifikat ganda atau tumpang tindih atau overlap yang tidak disadari oleh pemegang sertifikat pertama, Kantor Pertanahan dan (kadang-kadang) pemegang sertifikat kedua.⁷⁷

Pada tahap pelaksanaan, pengukuran dan pemetaan bidang tanah dengan memperhatikan data yang telah ada untuk menentukan letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas-batas apabila batas tersebut hilang. Pada tahap pengumpulan data yuridis kegiatan yang dilakukan adalah mengetahui status tanah, sedangkan pada tahap pemeriksaan tanah mengecek kebenaran mengenai

⁷⁷ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

kesesuaian antara data fisik dan data yuridis dengan keadaan yang sebenarnya, pada tahap ini menentukan dasar dalam pemberian hak milik.

Sistem publikasi negatif dengan unsur positif tersebut memberikan potensi untuk terjadinya sengketa antar pemegang hak seperti mengenai warisan, pengusuran, ganti rugi, sertifikat ganda (*overlapping*), dan sengketa kepemilikan tanah. Hal ini dikarenakan jaminan kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan adalah mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena merupakan alat pembuktian yang kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Terjadinya *overlapping* antara sertifikat yang berasal dari tanah Letter C yakni Sertifikat HM. 4811, HM.4812, HM.4813, HM. 4814, HM.4815 dan HM.4816 dengan sertifikat sebagai produk Proyek Peningkatan Pengurusan Hak atas Tanah (P3HTT) yakni HM. 4337, HM. 4403, HM. 4414, HM.4504, HM.4538, HM. 4543, HM. 4547 dan HM. 5043 merupakan konsekuensi logis dan penerapan sistem publikasi negatif dengan unsur positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia.⁷⁸

⁷⁸ Hasil Wawancara dengan Hamdan Harahap, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan pada tanggal 15 Desember 2017

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Hasil dan pembahasan maka dapat disimpulkan hasil penelitian ini sebagai berikut:

1. Proses pendaftaran tanah yang dilakukan melalui Prona dapat dirincikan sebagai berikut: Sebelum pelaksanaan kegiatan pengumpulan data yuridis dan fisik, diadakan penyuluhan untuk memberikan penjelasan program, tujuan serta manfaat persyaratan permohonan hak, obyek, subyek kegiatan Prona, hak dan kewajiban peserta Prona sesuai ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku. Penyuluhan tersebut bertujuan untuk memberitahukan kepada para pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan.
2. Salah satu kendala yang sering terjadi yang dilakukan oleh masyarakat dalam hal ini faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah, faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat, sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif

3. Mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penentuan NJOP. Kegiatan yang pernah dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan pada tahun 2017 yaitu sosialisasi dan penyuluhan kepada Kepala Desa dan Kelurahan diseluruh cakupan wilayah Kabupaten Asahan. BPN Kabupaten Asahan juga menyelenggarakan suatu kegiatan untuk membantu masyarakat miskin dengan cara membebaskan biaya pengurusan sertifikat tanah yang mempunyai Kartu Keluarga Sejahtera. Layanan Rakyat Sertifikasi Tanah (LARASITA) merupakan layanan pertanahan bergerak (*mobile land service*) yang bersifat pro aktif atau “jemput bola” ke tengah-tengah masyarakat. Sebagai usaha kebijakan inovatif, kelahiran LARASITA dilandasi dengan keinginan pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan dan dipikirkan oleh masyarakat

B. Saran

1. Pendaftaran tanah melalui PRONA di Kabupaten Asahan sebaiknya diselenggarakan setiap enam bulan dengan lokasi yang berbeda-beda, mengingat bahwa masih banyak tanah khususnya tanah milik adat di Kabupaten Asahan yang belum didaftarkan.
2. Sebaiknya menggunakan sistem komputerisasi di semua bagian atau seksi. Perlunya database yang mempunyai kapasitas yang besar, untuk dapat menyimpan data-data kepemilikan tanah yang banyak.

3. Perlu adanya penyuluhan hukum/sosialisasi secara terpadu dengan instansi lainnya, khususnya yang menyangkut pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping penyuluhan yang dilakukan secara tersendiri oleh pihak BPN. Dengan demikian masyarakat paham tentang arti pentingnya sertifikat hak atas tanah dan juga mengetahui bagaimana proses/mechanisme serta pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdurrahman. 2003. *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- Achmad Ali. 2004. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Karya.
- Adrian Sutedi. 2004. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* Jakarta: Sinar Grafika
- A.P. Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Bahtiar Efendi. 2005. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Chadidjah Dalimunthe. 2000. *Pelaksanaan Landreform d Indonesia dan Perrnasalahannya*. Medan: Usu Press. hal 132.
- Efendi Perangin-Angin. 2004. *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Esmi Warassih. 2005. *Pranata Hukum: Sebuah Telaah Sosiologis*. Asahan: PT. Suryandaru Utama.
- Herman Hermit. 2009. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*. Bandung: Maju Mundur.
- Husni Thamrin. 2013. *Hukum Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Aswaja Presindo.
- I.B Wyasa Putra. 2003. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remadja Rosdakarya.
- Jayadi Setiabudi. 2013. *Panduan Lengkap Mengurus Tanah rumah Serta Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat. 2009. *Hukum Administrasi negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Jakarta: Nuansa.
- Pedoman Penulisan Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2014.
- Said Zainal Abidin. 2002. *Kebijakan Publik*. Jakarta: Pancur Siwah.

Salirn HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Indeks, hal 18.

Sinambela. 2006. *Reformasi Pelayanan Public*. Jakarta: Bumi Aksara.

Sirajuddin. 2012. *Hukum Pelayanan Public*. Malang: Setara Press.

Soetandyo Wignyosoebroto. 2005. *Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

Sumardjono Maria S. W. 2001. *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Supriyadi. 2006. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Pelatihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Yamin Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

B. Undang-Undang

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UTJPA).

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2008 Tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Perundang-undangan No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (UUPP)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 4 Tahun 2015 tentang Prona.

C. Internet

Tianjemudson, “Pengantar Ilmu Hukum Tanah”, melalui www.wordpress.com, diakses Sabtu, 24 Februari 2018, Pukul 13.00 Wib.

Anonym, “ Hukum Pertanahan”, melalui www.blogspot.co.id, diakses Sabtu, 24 Februari 2018 Pukul 13.00 Wib

Anonym, “Sertifikasi Atas Tanah”, melalui www.wordpress.com, diakses Sabtu, 24 Februari 2018, Pukul 13.00 Wib.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
 Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
 Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Unggul, Cerdas, Terpercaya

KARTU BIMBINGAN
SKRIPSI MAHASISWA

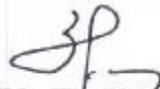
NAMA : M. ANGGA MAULANA HASIBUAN
NPM : 1306200395
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/Hukum ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK MELALUI PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA DI KECAMATAN KISARAN TIMUR (Studi Di Kantor Pertahanan Kabupaten Asahan)
PEMBIMBING I : M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M.Kn
PEMBIMBING II : M. YUSRIZAL, SH., M.Kn

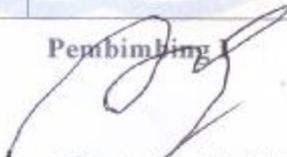
TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONSULTASI LANJUTAN	PARAF
17/01/2018	-Perbaiki latar belakang, metodologi, hasil penelitian kesimpulan & saran		R.
06/02/2018	-Perbaiki latar belakang, Tujuan pustaka hasil penelitian, kesimpulan & saran		R.
17/04/2018	-Buat catatan kaki & hasil wawancara -Kesimpulan & Saran		R.
03/03/2018	ACC	lanjut Pembimbing I	R.
5-03/18	Grupus Diserius Rumusan Masalah, Definisi operasional Pembahasan. Kesimpulan & Saran		R.
11-3-18	Tamabah Sampul Depa		R.
22-3-18	Bel & Sidang Pan		R.

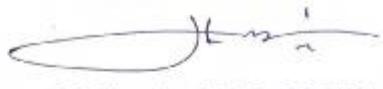
Diketahui Dekan

Pembimbing I

Pembimbing II


 (Ida Hanifah, S.H., M.H)


 (M. Syukran Yamin Lubis, SH., M.Kn)


 (M. Yusrizal, SH., M.KN)