

**STUDI PELAKSANAAN PRONA
DI DESA JETIS KECAMATAN KALIWUNGU
KABUPATEN SEMARANG PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Akhir Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Disusun oleh :

DANIEL ABDI PRASOJO

NIM. 9981524

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2003

INTISARI

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah pelaksanaan PRONA di Desa Jetis sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Apakah terdapat kendala dalam pelaksanaan PRONA tersebut dan bagaimana mengatasi kendala tersebut?
3. Bagaimana dukungan dan tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan PRONA?

Metode penelitian yang digunakan adalah Metode Deskriptif. Populasi dalam penelitian ini adalah Panitia PRONA dan masyarakat peserta PRONA. Sedangkan sampel dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Panitia PRONA adalah sebagian anggota Panitia PRONA, yaitu Pemimpin Bagian Proyek, Bendaharawan Bagian Proyek, 1 (satu) orang satgas fisik, dan 1 (satu) orang satgas yuridis. Teknik yang digunakan adalah teknik Sampel Bertujuan (Purposive Sampel).
2. Masyarakat peserta PRONA adalah 25% dari 300 responden, yaitu sejumlah 75 responden. Sedangkan teknik yang digunakan adalah pengambilan sampel acak sederhana (Simple Random Sampling).

Kesimpulan yang diperoleh adalah:

1. Prosedur pensertipikatan tanah melalui PRONA di Desa Jetis Kecamatan Kaliwungu tidak sepenuhnya sesuai dengan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 630.1-1916 Tahun 1996 dan PMNA/ Kepala BPN Nomor: 3 Tahun 1997.
2. Terjadi kendala-kendala baik teknis maupun administratif.
3. Adanya dukungan dan tanggapan dari masyarakat terhadap pelaksanaan PRONA.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR MOTTO.....	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTI SARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR BAGAN ALIR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
DAFTAR PETA.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Pembatasan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
1. Tujuan Penelitian	4
2. Kegunaan Penelitian	5

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	6
	A. Tinjauan Pustaka	6
	B. Kerangka Pemikiran	11
	C. Anggaran Dasar	15
	D. Batasan Operasional	16
BAB III	METODELOGI PENELITIAN	18
	A. Metode Yang Digunakan.....	18
	B. Lokasi Penelitian.....	18
	C. Populasi	19
	D. Sampel.....	19
	E. Jenis dan Sumber Data.....	19
	F. Teknik Pengumpulan Data.....	20
	G. Teknik Analisa Data	21
BAB IV	GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN	24
	A. Keadaan Fisik Wilayah.....	24
	1. Letak Administrasi.....	24
	2. Luas Daerah, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan Penduduk.....	25
	3. Komposisi Penduduk (Responden) Menurut Tingkat Pendidikan.....	25

B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	27
---	----

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... 29

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria.....	29
1. Persiapan.....	29
a. Peserta PRONA.....	30
b. Pembentukan Satuan Tugas PRONA.....	31
c. Konsolidasi Intern dan Ekstern.....	32
d. Penentuan Biaya PRONA di Desa Jetis.....	32
e. Pemilihan dan Penetapan Lokasi.....	32
2. Penyuluhan.....	34
a. Syarat Peserta	34
b. Surat-surat	35
c. Biaya.....	36
3. Identifikasi dan Pengumpulan Data Yuridis.....	36
a. Pendataan Peserta	37
b. Pengumpulan berkas.....	37
4. Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah.....	38
a. Persiapan.....	38
b. Penetapan Batas Bidang Tanah.....	39
c. Pengukuran dan Perhitungan Titik Dasar Teknik.....	40

c. Pemetaan.....	41
1) Hitungan Luas.....	42
2) Penggambaran Peta Bidang-Bidang Tanah.....	42
3) Penggambaran Peta Pendaftaran Tanah.....	42
f. Pembuatan Surat Ukur.....	42
5. Rapat Panitia PRONA.....	43
6. Pengumuman.....	43
7. Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat.....	44
a. Pembukuan Hak.....	44
b. Penerbitan Sertipikat.....	44
8. Penyerahan Sertipikat.....	45
B. Kesesuaian Pelaksanaan PRONA dengan SE.MNA/KBPN No 630.1-1916 Tahun 1996 dan PMNA No 3 Tahun 1997	46
C. Kendala dalam Pelaksanaan PRONA dan Upaya Mengatasinya.....	51
1. Kendala Teknis.....	51
a. Pemilihan dan Penetapan Lokasi.....	51
b. Identifikasi dan Pengumpulan Data Yuridis.....	52
c. Pengukuran	53
2. Kendala Non Teknis (Administratif).....	54
D. Dukungan dan Tanggapan Masyarakat Terhadap Pelaksanaan PRONA.....	55

2. Tanggapan Masyarakat Terhadap Jaminan Kepastian Kepastian Hukum.....	57
3. Tanggapan Masyarakat Terhadap Penyuluhan.....	58
4. Tanggapan Masyarakat Terhadap Prosedur PRONA.....	59
5. Tanggapan Masyarakat Terhadap Kelengkapan Berkas..	59
6. Tanggapan Masyarakat Dalam Memenuhi Kelengkapan Berkas.....	60
7. Kehadiran Masyarakat Dalam Penetapan Batas Bidang Tanah.....	61
8. Pengetahuan Masyarakat Tentang Jenis Biaya PRONA	62
9. Tanggapan Masyarakat Terhadap Kendala Yang Muncul dan Penyelesaiannya.....	64
10. Tanggapan Masyarakat terhadap Jangka Waktu Penyelesaian Sertipikat.....	65
BAB VI PENUTUP.....	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, juga disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Kepastian hukum hak-hak atas tanah itu adalah kepastian hukum yang tertuju pada bidang pertanahan, khususnya mengenai pemilikan dan atau penguasaannya. Dalam penjelasan umum UUPA, antara lain disebutkan, usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah berasal dari ketentuan pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah. Pasal 19 UUPA menyebutkan bahwa untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia harus diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Mengingat arti pentingnya hak atas tanah, maka dalam penjelasan Pasal 19 UUPA dinyatakan:

“Pendaftaran ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan (Harsono, 1999 : 573)”

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang terjadi di masyarakat masih mengalami banyak kendala seperti keterbatasan biaya, alat, dan tenaga. Sebagian

didukung oleh alat pembuktian yang memenuhi syarat serta ketentuan hukumnya belum sepenuhnya dapat dijadikan dasar untuk mendukung program pendaftaran yang efektif dan efisien. Kendala berikutnya adanya kesan seolah-olah Badan Pertanahan Nasional lamban dalam melayani masyarakat. Selain itu kurangnya kesadaran masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya karena kebanyakan masyarakat menganggap bahwa dengan memegang pethuk/girik/letter C dari desa sudah merupakan tanda bukti yang kuat sebagai pemilik tanah. Ketidaklancaran penyelenggaraan pendaftaran tanah selain soal biaya saja, tetapi masih ada faktor lain yang mempengaruhinya seperti dikatakan Sudjito (1987:5):

“Banyak faktor-faktor lain yang berpengaruh, seperti : proses pendaftaran tanah oleh masyarakat dipandang masih berbelit-belit, kurangnya kesadaran hukum pemegang hak atas tanah, kurang terampilnya aparat pelaksana, dan sebagainya.”

Sebagai salah satu upaya untuk mengatasi masalah tersebut dan untuk meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah serta dapat menjangkau seluruh bidang tanah yang ada, sederhana, prosedur yang mudah serta dapat dipahami oleh masyarakat, maka Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional berusaha meningkatkan pelayanan kepada masyarakat melalui kegiatan pensertipikatan secara massal melalui kegiatan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA), Proyek Daerah (PRODA), PRONA Swadaya sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 630.1-1916 tanggal 3 Juli 1996 tentang pelaksanaan kegiatan PRONA,

Pelaksanaan PRONA yang dilaksanakan sejak tahun 1981, secara umum telah mendapatkan penilaian positif dari masyarakat, seperti yang disampaikan oleh Soni Harsono dalam Pengarahan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Pembukaan Rapat Konsultasi Teknis Pemimpin Proyek Peningkatan Administrasi Pertanahan/Pemimpin bagian Proyek PRONA Pertanahan Propinsi serta Kepala Bagian Tata Usaha Seluruh Indonesia tanggal 24 Januari 1996, bahwa PRONA telah memberikan kemudahan dan percepatan serta keringanan dalam pembiayaan kepada masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui PRONA di Desa Jetis Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Semarang merupakan upaya pemerintah untuk meningkatkan pelayanan dibidang pertanahan, terutama dibidang pendaftaran tanah. Hal ini guna memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang dibuktikan dalam bentuk sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang maka peneliti melakukan penelitian tentang pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal melalui PRONA, dengan judul: "STUDI PELAKSANAAN PRONA DI DESA JETIS KECAMATAN KALIWUNGU KABUPATEN SEMARANG PROPINSI JAWA TENGAH".

B. Perumusan Masalah

1. Apakah pelaksanaan PRONA di Desa Jetis Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Semarang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Apakah terdapat kendala dalam pelaksanaan PRONA dan bagaimana upaya mengatasi kendala tersebut?
3. Bagaimana dukungan dan tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan PRONA?

C. Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini dapat lebih terarah dan agar tidak keluar dari ruang lingkup penelitian serta mengingat terbatasnya kemampuan, waktu dan dana, maka penyusun memberikan batasan penelitian sebagai berikut:

Penelitian ini mengenai pelaksanaan PRONA yang dilaksanakan di Desa Jetis Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Semarang pada Tahun Anggaran 2002 dan dibiayai melalui dana APBN yang kemudian disebut dengan PRONA Tahun 2002.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kesesuaian prosedur dalam pelaksanaan PRONA di Desa Jetis Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Semarang dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui kendala yang ada dalam pelaksanaan kegiatan PRONA dan upaya untuk mengatasinya.
3. Untuk mengetahui adanya dukungan dan tanggapan dari masyarakat peserta PRONA.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian ini adalah:

1. Untuk memberikan masukan dan evaluasi yang diharapkan dapat dipergunakan untuk lebih meningkatkan keberhasilan pelaksanaan PRONA di waktu yang akan datang.
2. Untuk menambah pengetahuan dibidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah melalui PRONA bagi pihak-pihak yang akan mengadakan penelitian lebih lanjut.

BAB VI

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan mengenai pelaksanaan PRONA di Desa Jetis Kecamatan Kaliwungu. Beberapa kesimpulan tersebut dapat penulis sampaikan berikut ini:

1. Prosedur pensertipikatan tanah melalui PRONA di Desa Jetis Kecamatan Kaliwungu tahun 2002 tidak sepenuhnya sesuai Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1916 tanggal 3 Juli 1996 tentang Pelaksanaan Kegiatan PRONA, PRODA, dan PRONA Swadaya serta Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya sebagian prosedur pensertipikatan tanah tidak berdasarkan peraturan tersebut diatas, dikarenakan untuk mempercepat dan memperlancar proses agar berkelanjutan terus-menerus.
2. Pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui PRONA di Desa Jetis Kecamatan Kaliwungu mendapatkan kendala-kendala baik teknis maupun administratif, yaitu:

- a. Dalam pemilihan dan penetapan lokasi ditemukan kendala mengenai sulitnya memilih desa yang benar-benar sesuai dengan program PRONA.
 - b. Dalam pengumpulan data yuridis terdapat pemilik bidang tanah yang sulit dihubungi pada siang hari karena mereka bekerja di luar desa.
 - c. Waktu pelaksanaan pengukuran terjadi penambahan waktu, karena petugas ukur kesulitan menemukan bidang-bidang tanah.
 - d. Sedang kendala administratif yang terjadi adalah alat bukti hak yang tersedia kurang lengkap
3. Adanya dukungan dan tanggapan masyarakat dalam pelaksanaan PRONA. Hal tersebut dilihat dari hasil kuesioner yang dibagikan kepada 75 responden yang menunjukkan minat, pengetahuan, dan kehadiran masyarakat peserta PRONA hampir semuanya mencapai 100 %.

B. Saran

Walaupun pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui PRONA di Desa Jetis Kecamatan Kaliwungu sudah berjalan dengan baik, namun untuk kelancaran dan kesempurnaan pelaksanaan PRONA di tahun-tahun berikutnya, maka dengan ini penulis menyampaikan saran-saran sebagai berikut:

diadakan, apalagi proyek tersebut sangat bermanfaat bagi masyarakat secara keseluruhan, khususnya, dalam memiliki sertipikat hak atas tanah dengan biaya murah, prosesnya cepat dan mudah. Dengan demikian administrasi pertanahan yang baik di masa yang akan datang akan dapat terwujud.

2. Semua kendala yang timbul sebaiknya digunakan sebagai pelajaran dan pengalaman agar dalam pelaksanaan PRONA maupun proyek-proyek sejenis, dapat dilaksanakan dengan lebih baik. Kendala yang terjadi dalam kegiatan penetapan batas bidang tanah, sebaiknya tetap dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan bersama pemilik bidang tanah dan yang berbatasan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, 1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Effendi, Bakhtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2002, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Soni, 1997, *Himpunan Pidato*, Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional.
- Nawawi, Hadari, 1991, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press.
- Perangin, Effendi, 1991, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Prktisi Hukum*, Jakarta, CV Rajawali.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi, 1995, *Metode Penelitian dan Survei*, Jakarta, LP3ES.
- Soeprapto, R, 1986, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Sudjito, 1987, *PRONA Pensertipikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Yogyakarta, Liberty.

Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*
- Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang *Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997*