

**EVALUASI PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH SECARA
MASSAL MELALUI PRONA SWADAYA DI KELURAHAN TARUS
KECAMATAN KUPANG TENGAH KABUPATEN KUPANG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Ujian Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

HERMAN A. OEMATAN
NIM. 9981546

INTISARI

Untuk meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan khususnya dalam bidang pendaftaran tanah dan untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat serta agar pendaftaran tanah dapat terjangkau diseluruh wilayah Indonesia khususnya didaerah pedesaan yang dilaksanakan secara sederhana, murah, dan cepat maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang menyelenggarakan pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya di Kelurahan Tarus Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang.

Tujuan dari penelitian ini adalah ingin mengetahui proses pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya di Kelurahan Tarus Kecamatan Kupang Tengah yang disesuaikan dengan Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 serta kendala-kendala yang menghambat sekaligus upaya penyelesaian terhadap kendala-kendala yang menghambat pelaksanaan prona swadaya.

Dalam penelitian ini yang menjadi lokasi adalah Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang yang telah melaksanakan pensertipikatan tanah secara massal pada tahun 2002 dengan jumlah peserta 140 orang yang menghasilkan 144 sertipikat hak milik atas tanah. Dari jumlah populasi sebanyak 140 diambil sampel sebesar 30% menggunakan teknik random sampling, sehingga sampelnya menjadi 42 orang.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, sedangkan analisis data dilakukan dengan secara deskriptif kuantitatif dan kualitatif, yang mana hasil disajikan dalam bentuk tabulasi sederhana dan dalam bentuk uraian untuk menarik kesimpulan dari permasalahan yang ada.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan maka diperoleh kesimpulan yaitu pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya yang dilaksanakan di Kelurahan Tarus pada umumnya telah dilaksanakan sesuai dengan Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 walaupun dalam tahapan pelaksanaan prona swadaya terdapat tahapan penyuluhan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dan dalam pelaksanaan prona swadaya di Kelurahan Tarus ditemui berbagai kendala yang menghambat proses pelaksanaan tetapi oleh pihak Kelurahan dan Kantor Pertanahan berupaya untuk menyelesaikan kendala-kendala yang menghambat proses prona swadaya.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Pembatasan masalah.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Tinjauan Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran	17
C. Anggapan Dasar	20
D. Batasan Operasional	21
BAB III. METODE PENELITIAN	23
A. Metode Penelitian	23
B. Lokasi Penelitian	24
C. Populasi dan Sampel	22

E. Teknik Pengumpulan Data.....	32
F. Teknik Analisa Data	33
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	37
A. Letak dan Wilayah Administrasi Daerah	37
B. Keadaan Sosial Ekonomi	37
1. Jumlah penduduk	37
2. Kepadatan penduduk	39
3. Mata pencaharian penduduk.....	40
4. Tingkat pendidikan	42
C. Penggunaan Tanah	43
D. Status Tanah	45
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal di melalui prona swadaya di Kelurahan Tarus	47
1. Tahapan Pelaksanaan Prona Swadaya di Kelurahan Tarus	49
2. Biaya Prona Swadaya di Kelurahan Tarus.....	59
3. Waktu Pelaksanaan Prona Swadaya di Kelurahan Tarus....	63
B. Kendala-kendala yang dihadapi dan Upaya penyelesaian terhadap kendala-kendala dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya di Kelurahan Tarus.....	66
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada bangsa Indonesia merupakan salah satu modal dalam mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam usaha mewujudkan masyarakat adil dan makmur itu maka bangsa Indonesia perlu menyelenggarakan pembangunan nasional secara berencana, menyeluruh dan merata diberbagai bidang.

Mengingat pentingnya tanah untuk pembangunan, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah yang diberi wewenang untuk mengelola, mengatur dan mengembangkan administrasi pertanahan, selalu berusaha dengan sungguh-sungguh dan terus-menerus untuk memberi pelayanan kepada masyarakat. Usaha yang dilakukan diantaranya yaitu meningkatkan pelayanan dalam pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah yang dipunyai masyarakat secara efektif dan efisien.

Pelayanan Badan Pertanahan Nasional dalam upaya menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah yang efektif dan efisien berarti pelayanan tersebut dapat menghasilkan pelayanan yang selalu meningkat dengan baik dan dapat memberikan manfaat, keuntungan, dan pengaruh yang baik kepada masyarakat sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku baik dari segi waktu, prosedur dan biaya.

UUPA telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai Hak-Hak Atas Tanah, sehingga pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 19 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1), pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Mengenai kepastian hukum hak-hak atas tanah sebagaimana disebut dalam Pasal 19 Ayat (1) Oleh pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam kenyataannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah tersebut belum memberikan

hasil yang memuaskan. Hal tersebut sesuai pernyataan (Boedi Harsono 1999 : 457) bahwa :

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP. 10/1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar.

Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Menurut penjelasan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Demikian juga dalam pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga dikembangkan sistem pendaftaran tanah dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Namun pada kenyataannya, masyarakat menganggap bahwa pengurusan sertipikat hak atas tanah masih sulit, berbelit-belit, dan memerlukan waktu lama serta biaya yang mahal. Hal tersebut senada dengan penjelasan Sudjito (1985 : 5) bahwa :

Ketidaklancaran penyelenggaraan pendaftaran tanah ini sebenarnya bukan soal biaya saja, tetapi banyak faktor-faktor yang terpengaruh seperti proses pendaftaran tanah oleh masyarakat dipandang berbelit-belit, kurang terampilnya pelaksana dan sebagainya.

Laju pembangunan di Kabupaten Kupang begitu cepat baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta, seiring dengan meningkatnya kesadaran masyarakat dibidang hukum. Hal ini dapat dilihat dari tingginya minat masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya.

Dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa :

Disamping pendaftaran tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya. Karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan yang akan makin meningkat kegiatannya.

Pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan karena dapat mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya harus datang dari pemerintah, sehingga diperlukan dana, tenaga, dan peralatan yang cukup besar serta harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang panjang maka pemerintah menyelenggarakan sistem pendaftaran tanah secara sporadik.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai ujung tombak untuk

masyarakat dalam permohonan pensertipikatan tanah, dan dalam upaya untuk mengembalikan kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan dibidang pertanahan yang dewasa ini sangat merosot, dengan cara menggalakkan pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal diharapkan sesuai dengan semangat yang terkandung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 bahwa pensertipikatan tanah diseluruh Indonesia dilaksanakan dengan cepat, murah, dan sederhana.

Wujud nyata dari program pensertipikatan tanah secara massal tersebut, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang telah meningkatkan pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya di wilayah Kabupaten Kupang, akan tetapi menurut informasi yang didapat dari masyarakat diketahui bahwa pelaksanaannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik menyangkut prosedur, waktu, maupun biaya, sehingga sering menimbulkan kendala-kendala yang dapat menghambat pelaksanaan prona swadaya itu sendiri. Dengan demikian maka penyusun tertarik untuk mengangkat masalah pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya menyangkut dengan proses pelaksanaan, biaya yang dibutuhkan, dan waktu penyelesaian prona swadaya di Kelurahan Tarus yang proses pelaksanaannya akan disesuaikan dengan ketentuan/peraturan yang menyangkut dengan pendaftaran tanah .

Sebagai lokasi penelitian adalah pelaksanaan prona swadaya di Desa Kotabes Kecamatan Amarasi, akan tetapi karena pertimbangan waktu pelaksanaannya yang dilakukan pada tahun 2001 dan arsip/berkas yang kurang lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang maka lokasi penelitian dipindahkan ke Desa/Kelurahan lain dalam wilayah Kabupaten Kupang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian di lokasi Kelurahan Tarus dengan judul : EVALUASI PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH SECARA MASSAL MELALUI PRONA SWADAYA DI KELURAHAN TARUS KECAMATAN KUPANG TENGAH KABUPATEN KUPANG.

B. Perumusan Masalah

Dari uraian di atas, penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kesesuaian antara proses pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya yang dilaksanakan di Kelurahan Tarus Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang jika dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 ?
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dan bagaimana upaya penyelesaian terhadap kendala-kendala yang menghambat proses pelaksanaan

pensertipikatan tanah secara massal melalui Prona Swadaya di Kelurahan Tarus Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang ?

C. Pembatasan Masalah

Mengingat keterbatasan waktu, dana, tenaga dan untuk memfokuskan penelitian maka dilakukan pembatasan masalah dalam penelitian ini dengan hanya ditekankan pada :

- a. Pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal melalui Prona Swadaya yang dilaksanakan di Kelurahan Tarus Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang pada tahun 2002.
- b. Penulis membatasi pada kendala-kendala serta upaya penyelesaian yang ada pada pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya yang dilaksanakan di Kelurahan Tarus Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk dapat mengetahui kesesuaian antara proses pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya di Kelurahan Tarus Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang jika dibandingkan dengan pendaftaran secara spradik menurut Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

- b. Untuk dapat mengetahui kendala-kendala dan upaya penyelesaian terhadap kendala-kendala yang menghambat proses pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal melalui Prona Swadaya di Kelurahan Tarus Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk menambah pengetahuan bidang pertanahan, khususnya pendaftaran tanah secara sporadik yang dilaksanakan secara massal melalui Prona Swadaya sebagai bekal untuk melaksanakan tugas dikemudian hari.
- b. Sebagai bahan evaluasi dan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam rangka melaksanakan pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya di masa yang akan datang.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal melalui prona swadaya di Kelurahan Tarus secara umum telah dilaksanakan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah khususnya Pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu dalam hal Permohonan Hak, Pengumpulan dan pengolahan data fisik, Pengumpulan dan penelitian data yuridis, Pemberian Hak, Konversi, Pengakuan Hak atau Penerbitan Sertipikat.
2. Dalam pelaksanaan prona swadaya di Kelurahan Tarus terdapat kendala-kendala yang menghambat proses pelaksanaan prona swadaya, baik masalah administrasi dan masalah teknis yang ditemui pada saat dilaksanakan proses pengukuran sebagai berikut: Kelengkapan data administrasi, Kelengkapan alas bukti hak atas tanah, keterlambatan pelunasan biaya, dan kendala-kendala teknis yang ditemui pada saat pengukuran, yang selanjutnya, beberapa kendala tersebut telah dapat diupayakan penyelesaiannya oleh pihak Kelurahan Tarus dan Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang

dengan penyelesaian masalah administrasi secara kolektif, pemberian surat penegasan kepada para peserta prona swadaya untuk dapat melengkapi alas bukti hak dan melunasi pembiayaan dan masalah-masalah yang bersifat teknis pada saat pengukuran diselesaikan secara kekeluargaan antara pemilik tanah dengan pihak kelurahan atau Kantor Pertanahan.

B. S a r a n

1. Dalam proses penyuluhan diharapkan kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang agar lebih menekankan pada pengumpulan syarat-syarat administrasi atau alas bukti mengenai hak atas tanah yang wajib dipenuhi oleh peserta sehingga tidak menyebabkan keterlambatan dalam pelaksanaan pengumpulan dan pemeriksaan data yuridis serta pengumpulan dan pengolahan data fisik guna kelancaran pelaksanaan prona agar dapat sesuai dengan target waktu yang telah ditetapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang..
2. Pensertipikatan tanah secara massal di wilayah Kabupaten Kupang diharapkan dilaksanakan secara berkelanjutan karena begitu tingginya minat masyarakat untuk menjadi peserta prona swadaya, disamping masih banyak bidang tanah yang belum bersertipikat di wilayah Kabupaten Kupang.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S., 1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Harsono. B., (1997), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan.
- _____, (1999), *Hukum Tanah Nasional Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.
- Nawawi, H., (1991), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Parlindungan, A.P., (1990), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P., (1999), *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* , Bandung : Mandar Maju.
- Sudjito, (1987), *Prona Pensertipikatan Tanah Secara Massal Swadaya dan Penyelesaian Sengketa tanah yang Bersifat Strategis*, Yogyakarta, Penerbit Liberty.
- Singarimbun, M., dan Sofian, E., (1989), *Metode Penelitian Survei*, Jakarta : LP3ES.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*.