

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

PELAKSANAAN PRONA

Pensertifikatan tanah secara massal melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Subang Tahun Anggaran 2011 ini sudah mulai berjalan, yang terdiri dari tujuh desa dan terletak di empat kecamatan yaitu, Desa Majasari Kecamatan Cibogo 100 bidang, Desa Cisaga Kecamatan Cibogo 85 bidang, Desa Kalijati Timur Kecamatan Kalijati 50 bidang, Desa Situsari Kecamatan Kalijati 65 bidang, Desa Tambakmekar Kecamatan Jalancagak 50 bidang, Desa Sukasari Kecamatan Dawan 65 bidang, dan Desa Pasirbungur Kecamatan Kalijati 85 bidang. Jadi, target yang harus diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Subang di Anggaran Tahun 2011 ini yaitu sebanyak 500 bidang.

Kegiatan PRONA ini dilaksanakan berdasarkan Petunjuk Operasional (PO) tahun 2011, Petunjuk Operasional tersebut meliputi beberapa kegiatan diantaranya yaitu :

1. Penetapan lokasi PRONA

Lokasi PRONA Tahun Anggaran 2011 di Kantor Pertanahan Kabupaten Subang ini terdiri dari tujuh desa yang terletak di empat kecamatan yang ditetapkan melalui Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Subang.

2. Penunjukkan peserta

Penunjukkan calon peserta PRONA diutamakan kepada masyarakat yang ekonominya lemah, agar bisa memperoleh kesamaan dan hak atas tanah. Seperti yang tercantum pada Pasal 11 ayat 2 UU No. 5 tahun 1960 UUPA yang menyatakan "*perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan Kepentingan Nasional diperhatikan, dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan yang ekonominya lemah*". Pasal ini mengandung azas perlindungan terhadap masyarakat golongan ekonomi lemah yang dilakukan oleh penguasaan tanah atas perlindungan orang lain yang melampaui batas, berpijak dari ketentuan pelaksanaan UUPA. Maka harus memperhatikan kebutuhan masyarakat yang berbeda, misalnya dalam

memperoleh sertifikat tanah. Peserta PRONA tidak membayar biaya pengukuran dan pembuatan peta pendaftaran tanah karena dibebankan kepada PRONA (APBN).

3. Pembiayaan PRONA

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 220/1981, maka komponen biaya yang dikenakan kepada peserta PRONA adalah sebagai berikut :

- a. Biaya administrasi (Pasal 2 ayat 2) ;
 - b. Biaya penyelenggaraan landleform (Pasal 2 ayat 2) ;
 - c. Biaya panitia A (Pasal 4) ;
 - d. Biaya pendaftaran hak (Pasal 7 ayat 1) ;
 - e. Biaya formulir sertifikat (Pasal 7 ayat 2).
4. Kegiatan PRONA Tahun Anggaran 2011 di Kantor Pertanahan Kabupaten Subang yang sedang berjalan ini, pelaksanaannya dimulai dengan turunnya Surat Keputusan dari Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Barat. Surat keputusan itu memuat mengenai tempat dan lokasi yang menjadi obyek PRONA. Tahun Anggaran 2011 ini menargetkan 500 bidang yang tersebar di tujuh desa dari empat kecamatan.

3.1 Tahapan Kegiatan PRONA

Dalam kegiatan PRONA ini ada dua tahapan penting yang harus dilaksanakan, yaitu :

3.1.1 Tahapan Persiapan

Persiapan ini meliputi pembentukan tim PRONA, menyediakan alat dan bahan yang akan digunakan dan merencanakan penjadwalan sesuai yang direncanakan, serta melakukan hal-hal yang dibutuhkan. Maka usaha-usaha yang dilaksanakan yaitu :

- a) Rencana sertifikat yang akan diterbitkan ;
- b) Alat ukur yang digunakan ;
- c) Bahan-bahan seperti, ATK, formulir-formulir, kertas peta ;
- d) Lain-lain yang diperlukan.

3.1.2 Tahapan Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah secara Massal melalui PRONA

- a) Penyuluhan dari Kantor Pertanahan

Penyuluhan dilakukan oleh satuan tugas yang khusus memberikan penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah. Penyuluhan hukum pertanahan sangat penting mengingat perkembangan dalam kehidupan masyarakat, dapat menunjukkan adanya dugaan bahwa pemahaman hukum dan kesadaran hukum khusus tentang sertifikat tanah sangat kurang, menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh setiap pemohon.

Di Kabupaten Subang, penyuluhan dilakukan secara langsung atau bertahap di tiap-tiap desa yang akan diselenggarakan PRONA. Seperti mendatangi Kantor Desa, Kelurahan atau Kantor Kecamatan tersebut. Penyuluhan dengan tatap muka dilaksanakan tiga kali pertemuan dalam waktu tiga minggu, dengan penyuluhan tersebut diharapkan warga masyarakat lebih mengerti dan memahami tentang program PRONA dan sertifikat.

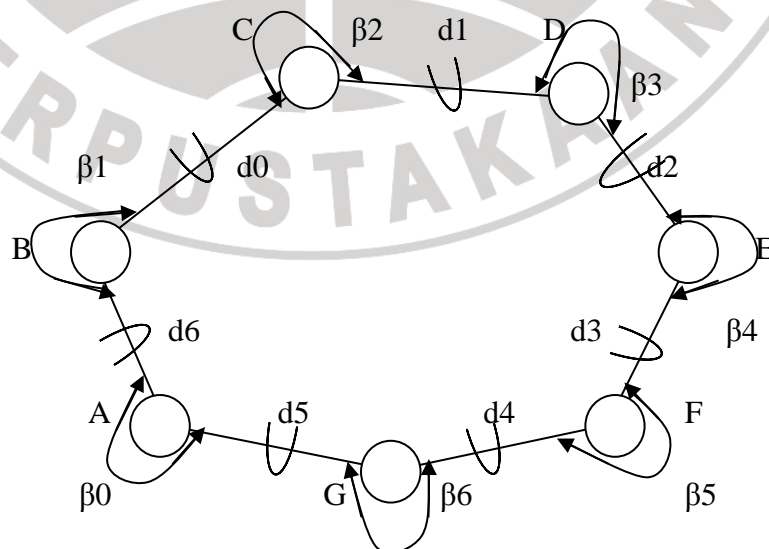
b) Pengumpulan data di lapangan

Pengumpulan data di lapangan berupa pengukuran tanah dan pemetaan, serta pemberian tanda batas ada masing-masing bidang tanah yang telah diukur. Pengukuran ini dilakukan oleh para satuan tugas ukur dari satuan tugas PRONA yang ditetapkan. Pengukuran yang dilakukan berupa :

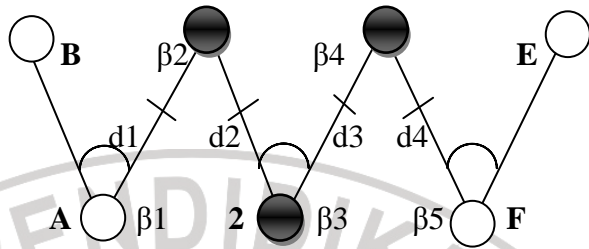
1) Pengukuran Titik Dasar Teknik

Yang dimaksud dengan pengukuran ini adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik control ataupun titik ikat untuk keperluan dan rekonstruksi batas. Pengukuran titik-titik dasar ini dapat dilaksanakan secara terestris ataupun secara fotogrametris umumnya. Dalam pelaksanaan PRONA dikerjakan secara terestris, dengan metode pengukuran polygon. Titik dasar teknis ini tidak dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional, karena belum memungkinkan. Hanya bisa memenuhi sistem koordinat lokal saja. Untuk pengukuran dan pemetaan peta dasar teknik, yaitu peta yang memuat penyebaran titik-titik dasar dalam cakupan suatu desa/kelurahan yang akan dijadikan tempat pelaksanaan PRONA dilakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Terlebih dahulu dilakukan pemasangan pilar-pilar atau tugu-tugu tetap sebagai kerangka dasar pemetaan untuk memudahkan pengingatan pengukuran-pengukuran detail ;
 - b. Menentukan sistem koordinat dari pilar-pilar atau tugu-tugu tetap tersebut, serta diusahakan diikatkan terhadap sistem kerangka dasar nasional atau sistem koordinat lokal. Dan peta dasar teknik ini dibuat dengan skala 1 : 1000.
- 2) Pengukuran Titik-titik Detail
- Kegiatan ini meliputi :
- a. Pengukuran batas-batas persil tanah pada wilayah desa/kelurahan yang akan menjadi tempat pelaksanaan PRONA ;
 - b. Pengukuran detail pada persil tanah tersebut, seperti bangunan yang berdiri diatas persil tersebut.
- 3) Pengukuran detail-detail lain yang dianggap penting, seperti sungai, jalan dan beberapa bangunan utama yang dapat digunakan sebagai orientasi serta batas administrasi pemerintahan. Selanjutnya dibuatkan peta dasar pendaftaran tanah dalam skala 1 : 1000 atau 1 : 500. Yang dimaksud dengan pengertian peta dasar pendaftaran ialah peta yang memuat titik dasar teknik dan semua atau sebagian unsur-unsur geografi seperti sungai, jalan, bangunan, batas fisik bidang tanah, garis ketinggian dan batas administrasi pemerintahan.



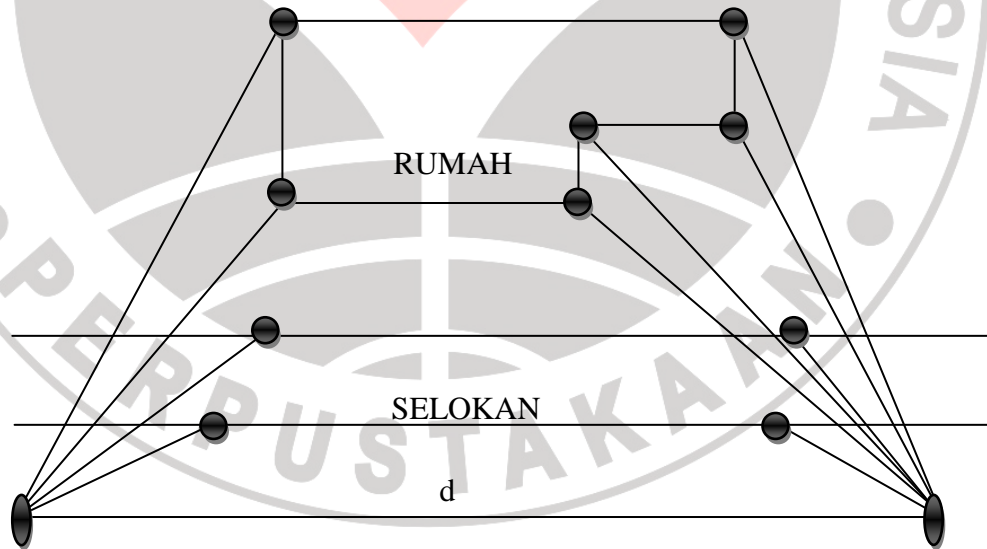
Gambar III. 1 Polygon Utama (Kring)



Gambar III. 2 Polygon Cabang (Terbuka)

Keterangan :

- : Titik Polygon Utama
- : Titik Polygon Cabang
- β : Sudut Ukuran
- d : Ukuran Jarak



Gambar III. 3 Pengukuran Detail

Keterangan :

- : Titik Polygon
- : Titik Detail
- d : Jarak

4) Pengukuran Batas Bidang Tanah

Pengukuran ini merupakan peta dasar pembuatan peta bidang tanah yang selanjutnya dipergunakan sebagai acuan untuk pembuatan surat ukur pada penerbitan sertifikat tanah, pengukuran bidang tanah ini diperlukan suatu identitas. Oleh karena itu harus mengacu terhadap titik dasar teknik yang mempunyai harga koordinat pengukuran polygon. Yang perlu diperhatikan dalam kegiatan ini adalah :

a. Menetapkan tanda batas bidang tanah

Penetapan tanda batas bidang tanah ditetapkan berdasarkan kesepakatan dengan penunjuk hak atas tanah atau yang dikuasakan pada pihak lain. Oleh karena itu, sebagai bentuk aktivitas dari masyarakat pemegang hak atas tanahnya antara lain berupa :

- 1) Pemasangan tanda-tanda batas atas bidang tanahnya ;
- 2) Hadir di lokasi pada saat pemasangan tanda batas, pengumpulan data yuridis serta pengukuran batas bidang tanahnya.

b. Pemasangan tanda batas

Pemasangan tanda batas bidang tanah dilakukan menurut tata cara:

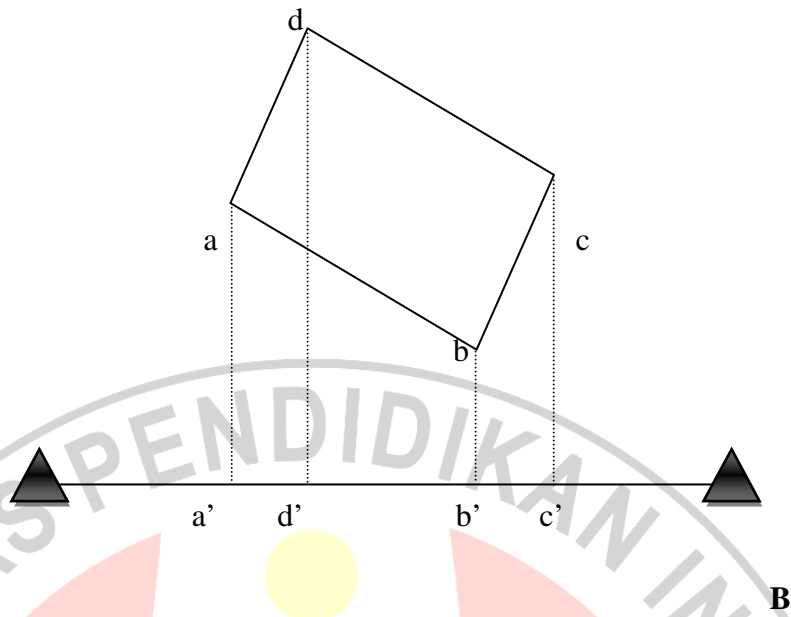
- 1) Pojok-pojok bidang tanah yang belum terdaftar tapi bukan merupakan pagar tembok/bangunan permanen lainnya ;
- 2) Batas-batas bidang tanah yang ditempati oleh suatu benda tetap di lapangan seperti tembok atau pagar, tidak perlu dipasang tanda batas. Namun posisi dari benda-benda tersebut baik secara grafis maupun tekstual harus dicatat di gambar ukur.

c. Cara pengukuran batas bidang tanah

Cara pengukuran batas bidang tanah yang digunakan adalah :

1) Cara Offset

Alat yang digunakan adalah pita ukur/rantai ukur dan alat bantu lainnya untuk membuat sudut siku-siku serta yalon. Cara offset yang digunakan cara siku-siku (garis tegak lurus) :



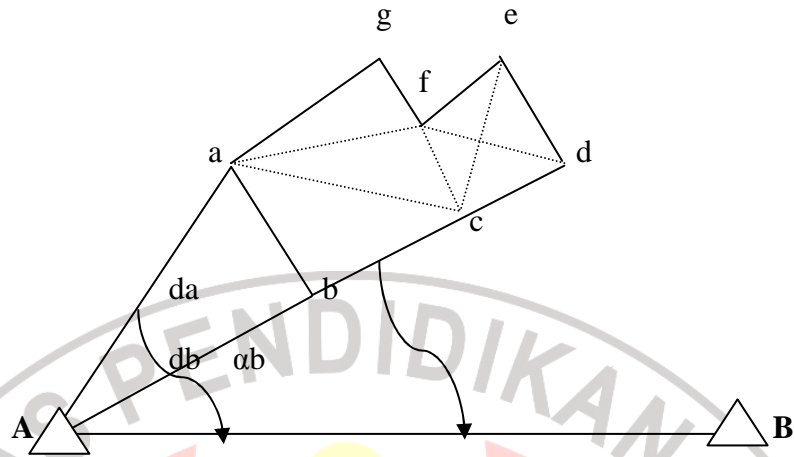
Gambar III.4 Pengukuran cara Siku-siku

Pada cara ini setiap titik detail diproyeksikan ke siku-siku terhadap garis ukur (garis yang menghubungkan 2 titik kerangka dasar). Cara memproyeksikan titik detail pada garis ukur AB, yaitu :

- a. Pasang yalon pada titik A, B dan a ;
- b. Dengan alat prisma sudut bisa membuat titik detail a tegak lurus pada garis ukur AB (garis yang menghubungkan 2 titik kerangka dasar) ;
- c. Kemudian diukur jarak-jaraknya yaitu Aa' dan aa' ;
- d. Langsung hubungkan juga pada titik a'd', d'b', b'c', c'b, dd', bb' dan cc'. Maka posisi titik a, b, c dan d secara relatif dapat ditentukan/digambarkan.

2) Cara Polar

Cara ini yang banyak dipakai di lapangan, terutama untuk pengukuran bidang-bidang tanah yang cukup luas dan tidak beraturan bentuknya. Cara pengukuran ini dilakukan dengan menggunakan theodolite. Sesuai dengan alat yang digunakan untuk menentukan letak titik-titik dengan metode polar dapat dilakukan dengan cara :



Gambar III.5 Pengukuran dengan cara Polar

Keterangan :



: Titik ikat

α_a, α_b

: Sudut b ke B, sudut a ke b

da, db

: Jarak A ke a, jarak A ke b

a, b, c, d, e, f, g

: Titik-titik batas bidang

Caranya yaitu :

- a) Pengukuran sudut titik-titik detail a dan b dilakukan dari titik dasar teknik yang telah diketahui koordinatnya yaitu titik A ;
- b) Pengukuran jarak mendatar da dan db dilakukan dengan menggunakan pita ukur atau jarak offset ;
- c) Untuk mendapatkan ukuran lebih perlu diukur sisi-sisi ab, bc, cd, de, ef, fg, ga dan diagonal af, ae, ce dan fd.

d. Penelitian data yuridis di lapangan

Penelitian data yuridis berupa penelitian mengenai status tanah, asal tanah, pemilik tanah dan riwayat tanah. Penelitian data yuridis ini dilakukan oleh panitia A, yang terdiri atas aparat Kantor Pertanahan dan dibantu oleh Kepala Desa setempat. Panitia A tersebut yaitu :

- 1) Kepala seksi Hak-hak Atas Tanah sebagai ketua ;

- 2) Kepala seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai wakil ketua ;
- 3) Kepala seksi Pengaturan Penguasaan Tanah sebagai anggota ;
- 4) Kepala seksi Penatagunaan Tanah sebagai anggota ;
- 5) Kepala Subseksi Pemberian Hak Atas Tanah sebagai sekretaris ;
- 6) Kepala Desa setempat.

Panitia A melaksanakan penelitian yuridis di lapangan yang merupakan suatu kesatuan yang saling membantu.

e. Identifikasi/inventarisasi subyek-subyek hak

Setelah dilakukan pendataan yuridis dari masing-masing bidang tanah tersebut, kemudian diidentifikasi subyek-subyek haknya juga diteliti mengenai kebenarannya. Identifikasi subyek ini yang menjadi bahan yang akan dimuat buku tanah dan sertifikat.

Pengidentifikasian dari subyek-subyek atas masing-masing tanah, dimaksudkan untuk mempermudah pengolahan data untuk sertifikat tanah tersebut.

f. Pengisian formulir permohonan pemilikan hak

Pengisian formulir permohonan pemilikan tanah secara fisik serta pengisian mengenai risalah penelitian yuridis dan penetapan batas, dilakukan oleh petugas. Formulir diisi sesuai dengan data yang terdapat dari hasil penelitian di lapangan. Pengisiannya harus teliti, tepat dan harus dipertanggungjawabkan kebenarannya di hadapan hukum. Apabila ada kesalahan dalam pengisian, maka akan menimbulkan kerugian.

g. Pengumuman

Bilamana formulir pengisian data tanah sudah diproses kebenarannya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, maka Kantor Pertanahan mengumumkan kepada masyarakat melalui Kantor Desa/Kelurahan atau Kantor Kecamatan.

Apabila data tanah yang sudah diumumkan tidak disetujui oleh pemiliknya atau seseorang yang merasa dirugikan, maka boleh mengajukan keberatan dalam waktu tiga bulan.

Apabila masyarakat tidak ada yang mengajukan keberatan, maka Kantor Pertanahan akan melaksanakan proses pensertifikatan tanah tersebut.

h. Pengolahan data

Dalam pengolahan data ini termasuk proses administrasinya di kantor pertanahan dan pembuatan sertifikat yaitu salinan dari buku tanah, serta proses penandatanganan sertifikat tersebut. Pengolahan data dilaksanakan sebaik-baiknya karena sertifikat merupakan sesuatu kekuatan hukum atas tanah yang kuat.

Pengolahan data subyek dan obyek hak di Kantor Pertanahan yaitu dimulai dari bagian Tata Usaha kemudian ke seksi Pengaturan Penguasaan Tanah (PPT) untuk mendapatkan pengaturan mengenai penguasaannya, serta menatap pemilik tanah tersebut. Kemudian dilanjutkan dengan memproses di seksi Hak-hak Atas Tanah. Pengolahan data termasuk pemeriksaan data dilakukan oleh seksi Pengaturan Penguasaan Tanah (PPT).

i. Penerbitan/penyelesaian akhir sertifikat

Setelah data-data diperiksa oleh petugas dan telah diakui kebenarannya dan dapat dipertanggungjawabkan, selanjutnya dilakukan pengetikan buku tanah dan proses pembuatan sertifikat yaitu pendijidan dan penyalinan data dari buku tanah dan akan menjadi sertifikat.

j. Penyerahan sertifikat

Dalam acara penyerahan sertifikat ini dibuatkan dalam daftar yang diterima langsung oleh pemohon. Apabila pemohon itu tidak dapat hadir, dapat diwakilkan oleh orang lain dengan membuat surat kuasa diatas materai atau kertas segel yang diserahkan oleh desa tersebut.

Sertifikat tanah sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang kuat dan merupakan bukti bahwa kegiatan PRONA telah berhasil dilaksanakan.

Dan penyerahan sertifikat ini memang belum dilaksanakan untuk PRONA Tahun Anggaran 2011, karena masih berjalan tahap awal.

Dan diperkirakan penyelesaian PRONA Tahun Anggaran 2011 ini akan selesai bulan September.

3.2 Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam Pelaksanaan PRONA

Pensertifikatan tanah secara massal di Kantor Pertanahan Kabupaten Subang pasti akan mengalami hambatan melihat dari pelaksanaan PRONA yang sebelumnya, tetapi semuanya Insya Allah dapat diatasi dengan baik dan lancar. Hambatan-hambatan yang pasti akan terjadi yaitu sebagai berikut :

a. Hambatan di lapangan

1) Peserta sulit ditemui petugas

Para peserta seakan-akan tidak menghiraukan waktu yang ditetapkan untuk menghindari pertemuan penyuluhan dan waktu pengukuran. Sehingga hal tersebut akan memperlambat waktu yang direncanakan sebelumnya.

2) Adanya perbedaan antara penetapan peserta dengan bukti atas tanah yang mengakibatkan timbulnya kesulitan para petugas dalam pendataan.

3) Tenaga dan peralatan terbatas

Tenaga pengukur yang sudah profesional masih kurang dan peralatan masih belum mencukupi sehingga pengukuran menjadi terlambat.

b. Hambatan di Kantor Pertanahan

Adanya revisi Surat Keputusan Penetapan Lokasi yang terlambat, sehingga PRONA dilaksanakan terlebih dahulu agar sesuai dan tepat waktu dengan Tahun Anggaran 2011.

3.3 Usaha-usaha yang Dilakukan di Kantor Pertanahan untuk menangani Hambatan dalam Pelaksanaan PRONA

Dalam menangani hambatan yang timbul saat pelaksanaan PRONA, maka Kantor Pertanahan melaksanakan usaha-usaha sebagai berikut :

1. Untuk menangani peserta yang sulit ditemui petugas, maka Kantor Pertanahan memanggil para tokoh yang dapat dipercaya untuk menghindari atau menyaksikan penyuluhan dan pengukuran. Dan para tokoh masyarakat tersebut harus bisa bertanggung jawab apabila masyarakat yang kurang jelas dalam penyuluhan dan proses pengukuran ;

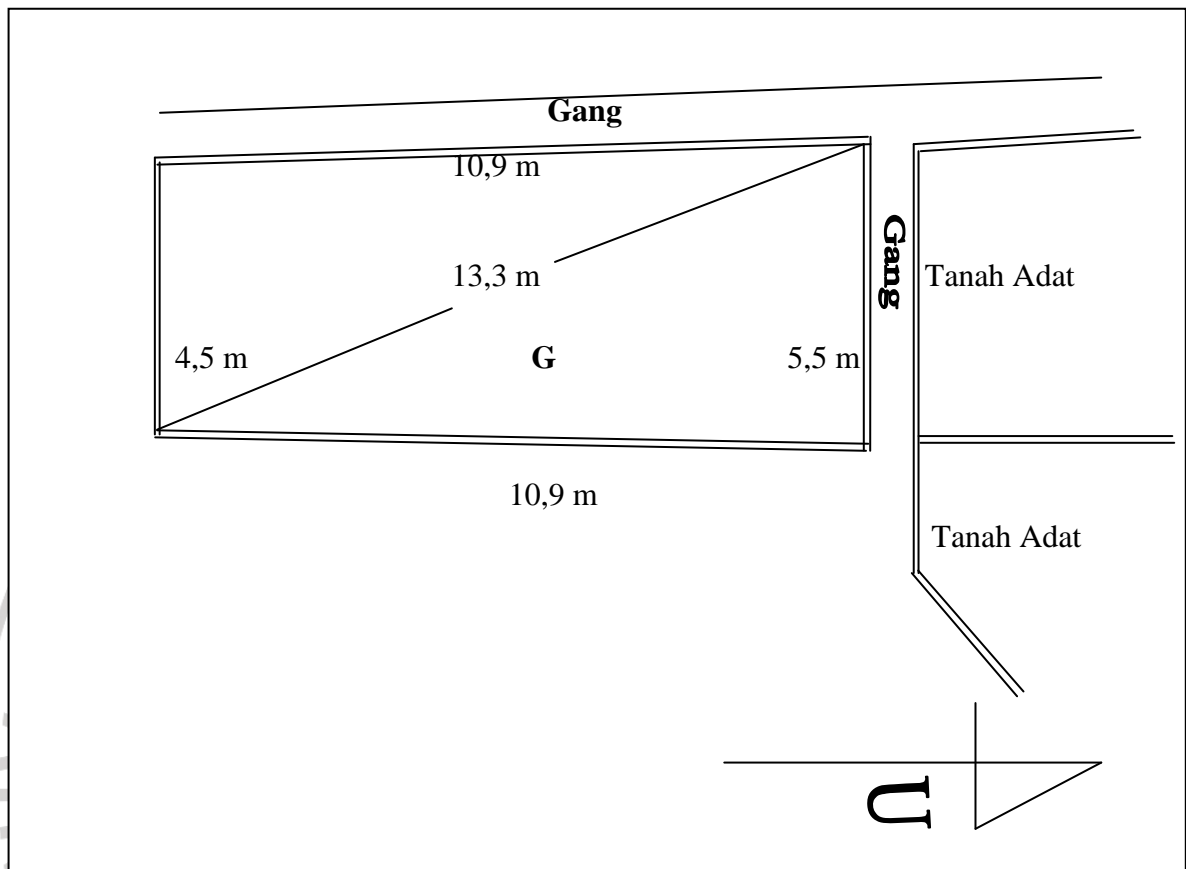
2. Untuk menangani hambatan akibat adanya perbedaan antara penetapan peserta dengan bukti atas tanah yang menimbulkan kesulitan para petugas dalam pendataan, maka aparat dari Kantor Pertanahan meneliti status tanah dengan disertai akta jual belinya dengan menghadirkan aparat desa. Hal tersebut kemungkinan besar terjadi karena adanya kesalahan dalam penulisan atau dari aparat desa yang kurang teliti dalam pendataan di desanya atau juga pada waktu pengukuran kurang teliti ;
3. Untuk menangani peralatan yang terbatas, dilakukan kerjasama dengan Kantor Pertanahan lain, seperti Kantor Pertanahan Sumedang, Kantor Pertanahan Purwakarta atau yang lainnya. Sedangkan untuk tenaga pengukur diikutsertakan kepala subseksi untuk terjun ke lapangan.

3.4 Menangani Hambatan di Kantor Pertanahan

Untuk menangani hambatan yang timbul akibat keterlambatan turunnya Surat Keputusan Penetapan Lokasi PRONA untuk Tahun Anggaran 2011, dimana yang harusnya dijadwalkan bulan Januari 2011 yang kemudian turunnya awal bulan April 2011 dapat ditangani dengan baik hingga proyek PRONA selesai sesuai dengan yang ditargetkan, yaitu 500 bidang untuk Kantor Pertanahan di Kabupaten Subang.

3.5 Hasil PRONA

Setelah melakukan kegiatan-kegiatan yang dijelaskan di atas tersebut kegiatan PRONA akan menghasilkan produk sertifikat tanah yang didalamnya terlampir peta bidang. Dan hasil dari pengukuran PRONA 2011 yang saya ikuti waktu itu, sebagai contoh hanya satu yang saya lampirkan didalam laporan ini, yaitu sebagai berikut :



3.6 Pembahasan PRONA

Untuk menghitung luasan bidang tanah tersebut ada dua metode yang dapat digunakan, yaitu dengan cara manual (hitung ukur) dan aplikasi komputer (menggunakan software komputer).

Dengan cara manual :

$$1) S = \frac{A+B+C}{2}$$

$$S = \frac{4,5+10,9+13,3}{2}$$

$$S = \frac{28,7}{2}$$

$$S = 14,35$$

$$L = \sqrt{s (s-A) (s-B) (s-C)}$$

$$L = \sqrt{14,35 (14,35-4,5) (14,35-10,9) (14,35-13,3)}$$

$$L = \sqrt{512,03131875}$$

$$L = 22,6281090405 \text{ m}^2$$

$$2) S = \frac{A+B+C}{2}$$

$$S = \frac{5,5+10,9+13,3}{2}$$

$$S = \frac{29,7}{2}$$

$$S = 14,85 \text{ m}$$

$$L = \sqrt{s (s-A) (s-B) (s-C)}$$

$$L = \sqrt{14,85 (14,85-5,5) (14,85-10,9) (14,85-13,3)}$$

$$L = \sqrt{850,09381875}$$

$$L = 29,1563684081 \text{ m}^2$$

Jadi, $L_{\text{total}} = L_1 + L_2$

$$L_{\text{total}} = 22,6281090405 + 29,1563684081$$

$$L_{\text{total}} = 51,7844774486 \text{ atau } 51,78 \text{ m}^2$$