

**PELAYANAN PENERBITAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA (PRONA)
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU TAHUN 2011**

Oleh: Arpan

Pembimbing: Drs. Raja Muhammad Amin, M.Si

Abstrack

Government policy in the area of land is expected to provide a public service to help people regardless of socioeconomic level, particularly anticipating land and help the weak economy that have not registered their land by giving the certificate of land ownership through the National Agricultural Operations Project (PRONA). The project was given to the community the Tax Object Sales Value (NJOP) not more than Rp. 30.000.000, - (thirty million dollars) and the administrative charge of 5% as revenue for the state of Cost Land and Building (BPHTB) in accordance with Law No.. 21 of 1997.

Based on the results of the study show the procedures for granting certificates of land ownership through the National Agrarian Project Operations in District Handsome Pekanbaru has been implemented in accordance with existing procedures and carried out systematically. But still there are many obstacles in its implementation in the district, particularly in Charming New and Sidomulyo Simpang Village West, is as follows (1) Difficult to find objects that have a Tax Object Sale Value (NJOP) no more of Rp. 30,000,000, (2) The number of people who can not afford to pay the Customs Acquisition of Land and Building (BPHTB). (3) The difficulty of the applicant (economy class society low) complete the required paperwork. (4) The difficulty of the applicant presents border (neighbors) at the time of measurement.

Key Word: Land Policy, Land Certificate, Weak Economy.

Pendahuluan

Pembangunan bidang pertanahan diharapkan mampu mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan, tanah secara adil, transparan dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat masyarakat adat serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Dalam memberikan pelayanan publik yang dapat membantu masyarakat tanpa memandang derajat sosial ekonomi, khususnya mengantisipasi kepemilikan tanah dan membantu ekonomi lemah yang belum mendaftarkan tanahnya dengan jalan memberikan kepada sertifikat hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Proyek ini diberikan bagi masyarkat yang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan membebankan biaya administrasi sebesar 5% sebagai pemasukan bagi negara dari Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai UU No. 21 Tahun 1997.

Fenomena yang ada berkaitan dengan pelayanan publik mengenai sertifikat hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru diantaranya ialah

1. Saat ini masih dijumpai masyarakat yang mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kota Pekanbaru mendapatkan pelayanan yang berbelit-belit dan proses penyelesaian yang lama.
2. Masyarakat yang sepatutnya mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) tidak mengetahui jadwal pembukaan dan penutupan pendaftaran PRONA dikarenakan Kantor Lurah setempat tidak mensosialisasikannya terlebih dahulu.
3. Adanya penyimpangan terhadap Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA), dimana yang semula adalah masyarakat dari golongan ekonomi lemah berubah ke tangan masyarakat yang beasal dari ekonomi mampu yang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) lebih dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

Perumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan dari latar dari rencana penelitian ini mengenai Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam menjalankan tugas dan fungsinya, dirumuskan masalah rencana penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kualitas pelayanan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam Proyek Operasi Nasional Agraria?.
2. Apakah hambatan yang dihadapi dalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam Proyek Operasi Nasional Agraria?.

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan rencana penelitian ini adalah

1. Mengetahui kualitas pelayanan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam Proyek Operasi Nasional Agraria.
2. Mengidentifikasi hambatan yang dihadapi dalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam Proyek Operasi Nasional Agraria

Konsep Teoritis

Menurut Fitzsimmons (1994:190) menerangkan bahwa kualitas pelayanan tersebut kompleks, sehingga untuk menentukan kualitas pelayanan, dapat dilihat dalam dimensi:

- a. *Reability*, yaitu kemampuan untuk memberikan secara tepat dan benar tentang jenis pelayanan yang telah dijanjikan kepada konsumen atau pelanggan.
- b. *Responsiveness*, yaitu kesadaran atau keinginan untuk membantu konsumen dan memberikan pelayanan yang cepat.
- c. *Assurance*, pengetahuan atau wawasan, kesopanan, kepercayaan diri dari pemberi layanan serta respek terhadap konsumen.
- d. *Empathy*, melakukan yaitu kemauan pemberi layanan untuk pendekatan, memberi perlindungan serta berusaha mengetahui keinginan dan kebutuhan konsumen.
- e. *Tangibles*, yaitu penampilan dari para pegawai dan fasilitas fisik lainnya, seperti peralatan atau perlengkapan yang menunjang pelayanan.

Metode Penelitian

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Pemilihan lokasi adalah ketertarikan peneliti terhadap fenomena keberadaan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi dalam memberikan pelayanan publik belum mampu memenuhi tuntutan dan keinginan masyarakat.

Populasi dan Sampel

Adapun sumber data penelitian ini adalah pegawai Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, masyarakat Kecamatan Tampan yang mendapatkan Proyek PRONA dan pegawai Kelurahan Simpang Baru dan Kelurahan Sidomulyo Barat.

Analisis Data

Perlakuan terhadap data yang diperoleh dari hasil penelitian tersebut adalah melalui kualitatif menjelaskan secara deskriptif untuk menggambarkan penerbitan hak milik atas tanah melalui proyek operasi nasional agraria (PRONA) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Tahun 2011.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hak milik atas tanah dan hapusnya hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997(PP No.24/2007) yang dimaksud dengan pendaftaran tanah ialah "Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan Pasal 3 PP No 24 tahun 2007 pendaftaran tanah bertujuan untuk :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. 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 rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Pasal 12 Ayat (1) dan (2) PP No 24 tahun 2007 meliputi :

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertifikat;
 - d. Penyajian data fisik dan yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah lainnya.

Penetapan Lokasi dan Peserta PRONA

Penetapan lokasi kegiatan PRONA ditetapkan oleh BPN-RI, berdasarkan usulan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Dalam mengusulkan dan menetapkan obyek kegiatan PRONA dilakukan secara teliti dan cermat sesuai dengan kriteria lokasi yang telah ditentukan. Adapun mekanisme penetapan lokasi PRONA dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru mengusulkan kelurahan dan kecamatan termasuk Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat serta Kecamatan Tampan sebagai calon lokasi PRONA secara sistematis sekaligus dengan Panitia Adjudikasi kepada Kepala Kantor Wilayah BPN.
- b. Apabila lokasi kegiatan PRONA berasal dari Tanah Obyek Landreform (TOL), Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru mengusulkan lokasi tersebut kepada Kepala BPN-RI untuk dikeluarkan dari TOL.
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru membuat daftar usulan calon lokasi PRONA dan Panitia Adjudikasi dan menyampaikannya kepada BPN-RI.
- d. Kepala BPN-RI atau pejabat yang ditunjuk, memeriksa dan mengkaji usulan calon lokasi PRONA sistematis dan Panitia Adjudikasi tersebut, dan apabila memenuhi syarat seperti ketentuan akan diterbitkan Surat Keputusan Kepala BPN-RI tentang lokasi PRONA Sistematis dan Surat Keputusan Kepala BPN-RI tentang Penetapan Panitia Adjudikasi Lokasi PRONA.

Dalam penelitian ini lokasi PRONA yang diteliti adalah Kecamatan Tampan khususnya Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat. Penetapan lokasi PRONA ini didasarkan pada ketentuan yang berlaku. Adapun syarat lokasi PRONA menurut Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut :

1. Kondisi Daerah
 - a. desa miskin/tertinggal,
 - b. daerah pertanian subur atau berkembang,
 - c. daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota,
 - d. daerah pengembangan ekonomi rakyat.
2. Fasilitas yang Tersedia
Untuk ditetapkan sebagai lokasi PRONA dapat diarahkan pada desa/kelurahan dengan fasilitas sebagai berikut :
 - a. Telah tersedia infrastruktur pendaftaran tanah, titik dasar teknik dan peta dasar pendaftaran.
 - b. Telah terdapat SK redistribusi.
 - c. Telah tersedia peta penatagunaan tanah.
 - d. Telah tersedia peta pengukuran dan pendaftaran tanah/peta garis hasil fotogramen.
 - e. Telah tersedia SK hak tanah maupun belum tersedia sarana tanah.

Berdasarkan pada kondisi daerah dan ketersediaan fasilitasnya, keadaan Kecamatan Tampan khususnya Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat, bahwa Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat merupakan daerah penyangga kota dan merupakan daerah pinggiran namun belum tersedia sarana tanah. Sarana tanah yang dimaksud disini adalah belum adanya peta pendaftaran tanah, belum

adanya SK Redistribusi, dan SK Hak. Untuk lokasi kegiatan PRONA dapat ditetapkan atas seluruh atau sebagian bidang tanah di dalam lokasi kelurahan Simpang Baru dan Kelurahan Sidomulyo Barat, baik yang merupakan tanah non pertanian dengan luas maksimum 1.000 m².

Peserta PRONA

Tahap selanjutnya yaitu penetapan peserta PRONA. Adapun mekanisme penetapan peserta PRONA Sistematis yaitu sebagai berikut :

1. Lurah Simpang Baru dan Sidomulyo Barat mengusulkan calon peserta PRONA sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan, kepada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru memeriksa dan mengkaji usulan tersebut.
3. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menerbitkan Surat Keputusan tentang calon peserta PRONA dengan memperhatikan usulan Lurah Simpang Baru dan Sidomulyo Barat yang diketahui Camat Tampan. Namun usulan tersebut tidak menjadi bahan pertimbangan yang mutlak. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dapat memutuskan sendiri peserta PRONA sesuai dengan data hasil kajian yang dilakukan

Pengukuran Bidang Tanah Termasuk Pengukuran Titik Dasar Orde 3 Untuk Pengikatan Bidang Tanah

Bidang pendaftaran tanah, titik dasar teknik yang didefinisikan sebagai titik tetap yang memiliki koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam sistem tertentu dan berfungsi sebagai:

1. Sebagai titik ikat bagi keperluan penyiapan peta pendaftaran/peta dasar pendaftaran baik dengan metoda fotogrametris, terestris, maupun citra satelit.
2. Sebagai titik ikat bagi pengukuran bidang tanah.
3. Untuk keperluan rekonstruksi batas bidang tanah.

Titik dasar teknik tersebut direalisasikan di lapangan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam bentuk suatu jaringan titik-titik tetap yang dinamakan Kerangka Dasar Kadastral Nasional (KDKN). Dalam perkembangannya BPN saat ini melakukan pengukuran orde 3 menggunakan metode survey GPS (*Global Positioning System*) dengan mengacu pada satu sistem koordinat nasional untuk membentuk kerangka dasar kadastral nasional.

Pengukuran kerangka dasar kadastral nasional adalah pengukuran titik dasar teknis orde 3 menggunakan survey GPS tipe statik dengan tahap-tahap pekerjaan meliputi :

- a. Persiapan
- b. Perencanaan
- c. Pembuatan dan pemasangan tugu
- d. Pengukuran
- e. Pengolahan data
- f. Penyajian hasil akhir.

Perencanaan Jaringan

Spesifikasi Perencanaan jaringan yang akan dilaksanakan dalam pengukuran Kerangka Dasar Kadastral Nasional orde 2 dan 3 disajikan dalam bentuk tabel berikut ini :

Tabel III.1. Perencanaan Jaringan

Desain Kerangka Dasar Kadastral Nasional	ORDE 2	ORDE 3
Jumlah minimum ikatan ke orde yang lebih tinggi untuk pengikatan jaringan	3 titik	4 titik
Baseline minimal dari 1 (satu) titik ke titik yang lain	3 buah	3 buah
Pengulangan baseline (common baseline) minimal jumlah	10% Bila jumlah Titik < 40 buah min 5	5% Bila jumlah Titik < 30 Buah min 4
Maksimum jarak antar titik	20 km	2,5 km
Minimum jarak antar titik	7 km	1 km
Minimal session per titik Setidaknya 3 session Setidaknya 2 session	50% Dari seluruh titik 100%	25% dari seluruh titik 100%

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, 2012.

Perencanaan Pengukuran

Setelah tahap *Reconnaissance* diselesaikan akan terdapat perubahan terhadap bentuk jaringan awal, perubahan tersebut harus mendapatkan persetujuan dari penanggung jawab teknis.

Tahap selanjutnya adalah pembuatan Sky (Polar) plot satelit serta grafik DOP (Dilution of Precision) dari tiap-tiap titik pengamatan, dan pembuatan jadwal rencana pengamatan. Dalam perencanaan pengamatan Konsultan Pelaksana harus memperhitungkan waktu yang di butuh kan dalam pengamatan sesuai dengan panjang baseline seperti pada tabel berikut ini :

Tabel III.2. Perencanaan Pengukuran

Panjang Baseline	Minimal Orde 2	Minimal Orde 3
1 Km — 2,5 Km	-	40 menit (L1 saja) 20 menit (L1+L2)
7 Km — 20 Km	60 menit	-

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, 2012.

Catatan : lama pengamatan seperti dalam tabel diatas digunakan dengan syarat :

1. Tersedia minimal 6 satelit
2. GDOP lebih kecil 8
3. Kondisi atmosfer dan ionosfer yang memadai
4. Interval epoch 15 detik

Pembuatan dan Pemasangan Tugu

Tugu pada tiap Titik Kerangka Dasar Kadastral harus dilengkapi dengan tablet logam dan marmer (untuk titik GPS Orde II) dan Tablet logam saja (untuk titik GPS Orde III) yang dipasang pada tugu beton. Tugu tersebut harus dibuat dari campuran semen, pasir dan kerikil (1:2:3). Desain dan ukuran tugu Orde II dan Orde III. Konsultan pelaksana harus membuat metoda untuk :

1. Tugu terpasang dalam keadaan datar dan dalam jangka panjang tidak mengganggu aktivitas manusia maupun orang.
2. Mudah dijangkau bagi pengukuran GPS maupun untuk penggunaannya sebagai Titik Kerangka Dasar Kadastral.
3. Minimal waktu sebelum dilakukan pengukuran adalah 5 hari kerja setelah tugu dipasang.

Kegiatan Pembuatan tugu ini menghasilkan tugu yang telah terpasang, deskripsi lokasi tugu dan Foto digital empat arah tugu tersebut.

4. Pengukuran

Dalam melaksanakan survei GPS pelaksana diharapkan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Effect dari multipath, seluruh sumber-sumber potensial dari multipath dalam jarak 50 meter harus di catat. Prosedur ini mengharuskan kendaraan harus diparkir diluar jarak 20 m (diharapkan 50 m) dari titik tersebut. Pemasangari antena harus mempunyai tinggi lebih dari 0,3 m karena pemasangan yang lebih rendah itu mengakibatkan kesalahan sistematik dari multipath.
2. Seluruh sumber-sumber potensial dari interferensi listrik atau radio dalam radius titik yang di ukur harus dicatat.
3. PDOP selama pengamatan harus diperhatikan dan tidak boleh melebihi 8.
4. Tinggi antena sebelum dan sesudah pengukuran tidak boleh berbeda lebih dari ± 2 mm dan diukur menggunakan alat ukur yang direkomendasikan oleh pembuat receiver.
5. Pengambilan data pengamatan harus 15 detik.
6. Untuk pencatatan data lapangan harus menggunakan formulir data lapangan

Pengolahan Data

Dalam tahap ini konsultan pelaksana pekerjaan harus memenuhi syarat-syarat produk sebagai berikut :

- a. Proses reduksi baseline harus dilakukan dengan menggunakan software processing GPS sesuai dengan receiver yang digunakan.
- b. Pemrosesan data dilakukan paling lambat 2 hari setelah tanggal pengamatan yang dibuktikan dengan tanggal pengolahan baseline dan tanggal pengamatan.
- c. Pelaksana dalam proses ini harus membuat seluruh ambiguity dapat di pecahkan (*ambiguity resolve*) apabila tidak maka pelaksana harus mengulang proses pengamatan yang terkait dengan session tersebut.

Pengumpulan Data Yuridis

Kegiatan PRONA di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat merupakan PRONA sistematis, sehingga pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satuan Togas (SATGAS) Yuridis Panitia Adjudikasi yang telah ditetapkan dalam Surat

Keputusan Kepala BPN-RI mengenai penetapan Panitia Adjudikasi. Adapun mekanisme pengumpulan data yuridis di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat yaitu sebagai berikut :

1. Persiapan : perencanaan, koordinasi dengan pemerintah kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat.
2. Petugas di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru atau SATGAS administrasi pada Panitia Adjudikasi :
 - a. Menerima permohonan hak yang dilampiri atas hak berupa : surat-surat tanah, bukti-bukti perolehan tanah, maupun ijin/rekomendasi berkaitan dengan tanahnya.
 - b. Meneliti kelengkapan berkas permohonan.
 - c. Mencatat dalam register permohonan (apabila berkas permohonan telah lengkap).
 - d. Membuat bukti penerimaan berkas, dan diserahkan kepada pemohon.
 - e. Meneruskan berkas permohonan untuk keperluan pemeriksaan tanah oleh Panitia A atau SATGAS yuridis.

Langkah selanjutnya adalah kegiatan pemeriksaan tanah, pemeriksaan tanah dilakukan untuk meneliti kebenaran dan kesesuaian antara data administrasi (surat-surat kelengkapan berkas permohonan) dengan data fisik (kondisi nyata bidang tanah yang dimohon di lapangan), serta hubungan hukum antara pemohon dengan tanah yang dimohon.

Pemeriksaan tanah di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat dilakukan dengan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

1. Pemeriksaan tanah dilakukan oleh Satuan Tugas Yuridis Panitia Adjudikasi.
2. Pengisian data yuridis dilakukan sesuai dengan DI 201 pada halaman bagian I dan II dilakukan oleh SATGAS Yuridis langsung di lapangan.
3. Setiap DI 201 tersebut diberi nomor sesuai NIB yang dialokasikan untuk bidang tanah yang bersangkutan.
4. Penulisan di DI. 201 hendaknya diisi dengan menggunakan huruf cetak yang jelas serta memakai tinta hitam, tidak dianjurkan menggunakan pensil. Jika terjadi kesalahan penulisan jangan dihapus dengan Tipp-Ex. Sebaiknya dicoret saja dan dituliskan kembali kata-kata koreksi yang sebenarnya dan kemudian diparaf.
5. Pemohon dan tetangga yang bersebalahan membubuhkan tanda tangan pada DI. 201.
6. SATGAS Yuridis melakukan verifikasi data melalui konfirmasi dengan perangkat kelurahan, investigasi melalui tetangga batas atau orang lain yang dapat memberikan keterangan dan atau verifikasi melalui bukti-bukti kepemilikan/penguasaan tanah.

Sidang Pemeriksaan Tanah

Pemeriksaan tanah dilanjutkan dengan sidang pemeriksaan tanah dengan tahapan sebagai berikut :

1. Panitia A atau Panitia Adjudikasi mengadakan sidang untuk memeriksa dan

- mengkaji hasil pemeriksaan tanah oleh Panitia A atau SATGAS Yuridis secara kolektif.
2. Sidang pemeriksaan tanah dihadiri oleh seluruh anggota Panitia A ditambah dengan pejabat kelurahan.
 3. Hasil sidang dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah A atau DI.201, dan merupakan kesimpulan Panitia A. Atau Adjudikasi yang menjadi bahan pertimbangan untuk mengabulkan atau menolak permohonan yang bersangkutan.

Pengumuman Pengakuan Hak

Kegiatan pemeriksaan tanah dilanjutkan dengan pengumuman pengakuan hak yang dilakukan untuk memenuhi persyaratan sebagai proses kegiatan PRONA sistematis dan bagi proses konversi/pengakuan hak dalam kegiatan PRONA sistematis. Pengumuman pengakuan hak untuk kegiatan PRONA yang dilakukan di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan data yuridis dalam rangka penetapan hak atas nama pemohon/peserta PRONA.

Pengumuman meliputi bidang tanah dengan daftar luas masing-masing bidang, dan data kepemilikan tanah. Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman dan berdasarkan penelitian terdapat beberapa kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tercantum pada bidang tanah, maka pada peta bidang tanah dan hasil pemetaan pada peta dasar pendaftaran atau peta pendaftaran dilakukan perubahan.

f. Penetapan Hak

Penetapan hak PRONA di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat dilakukan setelah proses pengumuman hak kepemilikan tanah selesai dilaksanakan. Untuk kevalidan data kepemilikan tanah maka pengumuman hak dilaksanakan selama 30 (tiga puluh) hari. Bagi tanah milik adat yang surat-surat bukti lengkap dan memenuhi persyaratan, penetapan haknya dilakukan melalui konversi.

Tanah adat yang surat-surat buktinya tidak ada, tidak lengkap, atau meragukan, penetapan haknya dilakukan melalui proses pengakuan hak. Bagi tanah milik adat yang sudah diterbitkan SK pengakuan haknya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru didaftarkan dan dibukukan. Bagi tanah negara penetapan haknya diproses melalui pemberian hak atas tanah dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Adapun mekanisme penetapan hak di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat yaitu sebagai berikut :

1. SATGAS administrasi menghimpun semua data administrasi berkaitan dengan kelengkapan berkas permohonan yang telah dilengkapi dengan surat ukur, pengumuman, daftar-daftar isian, dan hasil pemeriksaan tanah oleh SATGAS Yuridis.
2. SATGAS administrasi membuat daftar permohonan secara kolektif yaitu berupa daftar permohonan konversi/pengakuan hak.
3. SATGAS administrasi menyerahkan daftar-daftar permohonan tersebut kepada SATGAS Yuridis.
4. SATGAS Yuridis membuat risalah pengolah data dan daftar permohonan secara

- kolektif dan menyerahkan kepada ketua panitia Adjudikasi.
5. Ketua panitia Adjudikasi melakukan :
 - a. konversi/pengakuan hak apabila berasal dari tanah milik adat.
 - b. Pengusulan pemberian hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
 - c. Ketua panitia Adjudikasi dalam melaksanakan konversi/pengakuan hak.
 6. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru meneliti berkas permohonan yang disampaikan oleh Ketua Panitia Adjudikasi, dan apabila telah memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah secara kolektif dan disampaikan kepada Ketua Panitia Adjudikasi.
 7. Ketua Panitia Adjudikasi melakukan pembukuan hak :
 - a. Terhadap tanah milik adat yang telah memenuhi syarat konversi/pengakuan hak.
 - b. Terhadap tanah negara yang telah memperoleh Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

g. Penerbitan Sertifikat

Tahapan terakhir dalam pelaksanaan PRONA ialah dengan penerbitan sertifikat tanah. Adapun cara pembuatan sertifikat hak milik atas tanah melalui PRONA di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat sama seperti pembuatan buku tanah. Untuk pembuatan sertifikat dibuatkan salinan Surat Ukur oleh pejabat yang berwenang menandatangani sertifikat yang bersangkutan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berhalangan, kewenangan penandatanganan sertifikat dapat dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dengan surat pelimpahan kewenangan.

Setelah sertifikat selesai dibuat dan ditandatangani maka sertifikat tersebut diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penyerahan sertifikat PRONA, dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berkoordinasi dengan pemerintah Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat. Sertifikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya atau dalam hal tanah wakaf diserahkan kepada nadzirnya.

Penyerahan sertifikat PRONA dituangkan dalam berita acara serah terima sertifikat. Selain itu sebelum diterbitkan maka sertifikat hak milik atas tanah tersebut diperiksa oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk memastikan tidak terjadi kesalahan dan manipulasi sertifikat. Dalam penyerahan sertifikat hak milik atas tanah ini disaksikan oleh aparat Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat.

Semua prosedur ini sudah dilalui dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat.

Tabel III.3. Daftar Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Prona di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat

No	Kelurahan	Jumlah Personil	Jumlah Sertifikat
1	Simpang Baru	75	46
2	Sidomulyo Barat	35	6

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

Hambatan dalam Pelaksanaan Pemberian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Proyek Nasional Agraria di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

Pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru terhambat oleh beberapa faktor, antara lain adalah karena agak sulitnya pada saat sekarang mencari obyek yang mempunyai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)nya tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah). Sehingga banyaknya masyarakat yang tidak mampu untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan tidak dapatnya pemohon dari masyarakat golongan ekonomi lemah melengkapi surat-surat yang diperlukan.

Sulitnya pemohon menghadirkan sempadan pada saat pengukuran sehingga pengukuran tidak dapat dilaksanakan. Akibatnya target pembuatan sertifikat hak milik atas tanah yang telah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sangat sulit untuk dicapai.

Adapun secara terperinci hambatan dalam pelaksanaan pemberian sertikitat hak milik atas tanah di Kecamatan Tampan Khususnya di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat yaitu sebagai berikut :

1. Sulitnya mencari obyek yang mempunyai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tidak lebih dari Rp. 30.000.000,-
2. Banyaknya masyarakat yang tidak mampu untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
3. Sulitnya pemohon (masyarakat golongan ekonomi lemah) melengkapi surat-surat yang diperlukan,
4. Sulitnya pemohon menghadirkan sempadan pada saat dilakukan pengukuran.

1. Sulitnya mencari obyek yang mempunyai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tidak lebih dari Rp. 30.000.000,-

Berdasarkan surat pemberitahuan tertanggal 5 Juni 2007 tentang Lokasi Proyek Operasi Nasional Agraria tahun anggaran 2008 yang ditujukan kepada Lurah Simpang Baru dan Sidomulyo Barat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menghimbau kepada Lurah agar memprioritaskan peserta proyek operasi nasional agraria golongan ekonomi lemah yang mempunyai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

Akan tetapi dalam kenyataannya pada saat sekarang ini agak sulit mencari obyek yang mempunyai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Akibatnya kuota PRONA yang telah ditetapkan untuk setiap kelurahan tahun anggaran 2008, terpaksa tidak terpenuhi. Seperti Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat, kuota yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebanyak 75 dan 35 persil tidak dapat dipenuhi oleh SATGAS PRONA Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru di lapangan.

Jumlah kuota yang ditetapkan di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat tidak terpenuhi, maka SATGAS PRONA memasukkan obyek yang Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) lebih dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Hal ini disamping agak sulitnya mencari obyek mempunyai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) juga mencegah agar jangan sampai peserta yang mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah melalui PRONA terlalu kecil, maka SATGAS PRONA Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru memasukkan tokoh masyarakat setempat yang telah banyak berkecimpung atau berpartisipasi dalam menyukseskan program pemerintah sebagai salah seorang peserta PRONA.

2. Banyaknya masyarakat yang tidak mampu untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Walaupun proyek operasi nasional agraria diprioritaskan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah, namun bagi masyarakat golongan ekonomi lemah yang mempunyai obyek dengan NJOP lebih dari Rp. 30.000.000,- tetap dikenakan biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebesar 5%. Hal ini disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Sebenarnya banyak masyarakat golongan ekonomi lemah di kelurahan simpang barei dan sidomulyo barat yang berhak menjadi peserta PRONA. Namun karena mereka mempunyai tanah dan bangunan yang mempunyai tanah dan bangunan yang mempunyai NJOP lebih dari Rp 30.000.000,-, terpaksa mereka tidak dapat diikutsertakan sebagai salah satu peserta prona untuk anggaran 2008. hal ini disebabkan mereka tidak mampu membayar biaya perolehan hak atas tanah dan pembangunan.

3. Sulitnya pemohon (masyarakat golongan ekonomi lemah) melengkapi surat-surat yang diperlukan

Pemohon (masyarakat ekonomi lemah) tidak dapat melengkapi surat-surat yang dibutuhkan. Berdasarkan hasil wawancara dengan lurah Simpang Baru dan Sidomulyo Barat diketahui bahwa hal ini disebabkan kurang lengkapnya data-data administrasi di Kantor Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat.

Biasanya syarat-syarat yang tidak dapat mereka penuhi adalah syarat-syarat kelengkapan administrasi berupa surat-surat yang berkenaan dengan alas hak/dasar penguasaan tanah, jual beli, surat keterangan tanah, pajak bumi dan bangunan, termasuk kartu tanda penduduk dan kartu keluarga.

4. Sulitnya pemohon menghadirkan sempadan pada saat dilakukan pengukuran

Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru meminta agar para lurah segera menyiapkan dan mengantarkan usulan peserta PRONA. Hal ini disebabkan karena proses pelaksanaan pensertifikatan massal memakan waktu yang cukup lama. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru diketahui bahwa salah satu kendala dalam pelaksanaan PRONA adalah sulitnya pemohon untuk menghadirkan sempadan. Kesulitan pemohon terlihat pada waktu akan diadakan pengukuran tanah oleh SATGAS PRONA namun pemohon tidak dapat menghadirkan sempadan padahal jadwal pengukuran telah ditetapkan untuk pemohon tersebut.

Simpulan

Prosedur pemberian sertifikat hak milik atas tanah melalui Poyek Operasi Nasional Agraria di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ada dan dilakukan secara sistematis. Namun masih terdapat berbagai hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah di Kecamatan Tampan Khususnya di Kelurahan Simpang Baru dan Sidomulyo Barat yaitu sebagai berikut :

- a. Sulitnya mencari obyek yang mempunyai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tidak lebih dari Rp. 30.000.000,-
- b. Banyaknya masyarakat yang tidak mampu untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- c. Sulitnya pemohon (masyarakat golongan ekonomi lemah) melengkapi surat-surat yang diperlukan.
- d. Sulitnya pemohon menghadirkan sempadan (tetangga) pada saat dilakukan pengukuran.

Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis menyampaikan saran kepada Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru pada umumnya dan khususnya Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam rangka efektivitas dan efisiensi pemberian sertifikat hak milik atas tanah melalui Poyek Operasi Nasional Agraria yaitu sebagai berikut :

1. Pemberian sertifikat hak milik atas tanah melalui Prosedur proyek operasi nasional agraria hendaknya lebih dapat menjangkau seluruh masyarakat golongan ekonomi lemah yang belum mendaftarkan tanahnya. Sehingga persengketaan tanah yang ada dapat diminimalisir.
2. Untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan proyek operasi nasional agraria maka penulis menyarankan :
 - a. Perlunya pengkajian kebijakan dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru mengenai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) agar masyarakat golongan ekonomi lemah tidak mengalami hambatan dalam pendaftaran tanahnya.
 - b. Perlunya bantuan dana untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan (BPHTB) dari Pemerintah Kota Pekanbaru kepada masyarakat golongan ekonomi Iemah sebagai pemohon yang mempunyai obyek dengan NJOP lebih dari Rp. 30.000.000,-

- c. Perlunya pembentukan pos proyek operasi nasional agraria di setiap kelurahan sebagai lokasi PRONA yang berfungsi sebagai tempat berlangsungnya kegiatan penyelesaian surat-surat untuk penerbitan sertifikat sehingga pembuatan sertifikat hak milik atas tanah melalui PRONA jauh dari sengketa.
- d. Sebaiknya kelurahan memperbanyak penyuluhan mengenai pelaksanaan prona' agar seluruh peserta prona dapat memahami mengenai hal tersebut. Sehingga sempadan (tetangga) dari peserta prona dapat lebih diberitahu jauh-jauh hari.

DAFTAR PUSTAKA

Alamsyah, Nandang, 2002. Administrasi Pertanahan, Universitas Terbuka, Jakarta.

Kaho, Josef Riwu, 1988, Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Koswara, E. 2004, Menyongsong Pelaksanaan Otonomi Daerah Berdasarkan UU No. 32 Tahun 2004. Analisis. CSIS

Kasim, Azhar., tanpa Tahun, Pengukuran Efektivitas Dalam Organisasi, Lembaga Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.

-----, 1989, Efektivitas Organisasi, Universitas Indonesia, Jakarta,

Lubis, S.B. Haris dan Martini Huseini, 1987. Teori Organisasi; Suatu Pendekatan Makro, UI Press, Jakarta.

Marshall, Edwar M., 1946, *Transforming the Way We Work: The Power of Collaborative Workplace*, Diterjemahkan oleh Duddy Miski Wibisono., 1996, PT. Halirang, Jakarta.

Mali, Paul., 1978, *Improving Total; Productivity. MBO Strategies for Business Government, and Not for Profit Organizations*, New York: John Wiley and Sons.

Mintzberg Henry 1979, *The Structuring of Organizations*, USA: Prentice HaL Inc. Englewood CUFF. NJ.

Obelensky, Nick, 1994, *Practical Business Reengineering*, Alih Bahasa Budidarmo dan Susanto, 1996, Merekayasa Kembali Bisnis, PT. Eiek Media Komputindo, Jakarta.

- Pearce, John. A. dan Robinson, Richard, B. Jr. 1997. *Manajemen Strategik*. Jilid I. Penerbit Bina Rupa Aksara, Jakarta.
- Rasyid, M. Ryass, 1997. *Makro Pemerintahan: Tinjauan dari Segi Etika dan Kepemimpinan*. Jakarta: PT. Yasrif Watampone.
- Saiusu, J. 1996, *Pengambilan Keputusan Strategik Untuk Organisasi Publik dan Organisasi Non-profit*. Gramedia. Jakarta.
- Santere, Rexford. E dan Bates, Laurie J., 1996. *Performance and Pay in the Public Sector: The Case of The Local Tax Assesor*. *Public Finance Quarterly*, VoL 24, No. 4,481-493.
- Sedarmayanti, 2000. *Restruktisasi dan Pemberdayaan Organisasi*, Mandar Maju, Bandung.
- Sumardjono, Maria S.W., 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Syafiie, Inu Kencana, 2004. *Birokrasi Pemerintahan Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Wahyudi, Agustinus, Sri, 1996. *Managemen Strategik Pengantar Proses Berfikir Strategik*, Binapura Aksara, Jakarta.
- Wijaya, A. W., 1986. *Administrasi Kepegawaian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Zeithmal, Valerie, A. Parasuraman A and Leonnard L. Berry., 1990. *Delivering Quality Service Balancing Customer Perceptions and Expectations*, New York: The Free Press.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA).