



GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR

SALINAN PERATURAN GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR

NOMOR 14 TAHUN 2015

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PROGRAM AGRARIA DAERAH PROVINSI
KALIMANTAN TIMUR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR,

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya legalisasi asset pertanahan, perlu mengadministrasikan pertanahan dengan menerbitkan sertifikat/tanda bukti hak atas tanah, sehingga perlu dipedomani Petunjuk Teknis sebagaimana dimaksud dalam proses pengadministrasian pertanahan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Petunjuk Teknis Program Agraria Daerah Provinsi Kalimantan Timur;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Otonom Provinsi Kalimantan Barat, Kalimantan Selatan dan Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1106);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
4. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 812, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2006 tentang Hak Keuangan, Kedudukan Protokol, dan Perlindungan Keamanan Pimpinan Komisi Pemberantasan Korupsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4636);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4663);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
12. Keputusan Presiden Nomor 137/P Tahun 2013 tentang Pengangkatan Drs. H. Awang Faroek Ishak, M.M, M.Si sebagai Gubernur Kalimantan Timur dan HM. Mukmin Faisyal HP., S.H. sebagai Wakil Gubernur Kalimantan Timur masa Jabatan Tahun 2013-2018;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
14. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Timur Nomor 09 Tahun 2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Inspektorat, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Dan Lembaga Teknis Daerah Provinsi Kalimantan Timur (Lembaran Daerah Provinsi Kalimantan Timur Tahun 2008 Nomor 09);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PETUNJUK TEKNIS PROGRAM AGRARIA DAERAH PROVINSI KALIMANTAN TIMUR.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Kalimantan Timur.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Petunjuk Teknis Program Agraria Daerah Provinsi Kalimantan Timur yang selanjutnya disingkat Juknis Proda Kaltim adalah Petunjuk Teknis Program Agraria Daerah Provinsi Kalimantan Timur.

Pasal 2

Petunjuk Teknis Program Agraria Daerah Provinsi Kalimantan Timur sebagaimana tercantum dalam lampiran keputusan ini.

Pasal 3

Petunjuk Teknis Program Agraria Daerah Provinsi Kalimantan Timur digunakan sebagai acuan bagi Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan kegiatan Proda.

Pasal 4

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Kalimantan Timur.

Ditetapkan di Samarinda
pada tanggal 19 Maret 2015

GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR,

ttd

DR. H. AWANG FAROEK ISHAK


Diundangkan di Samarinda
pada tanggal 19 Maret 2015

Plt. SEKRETARIS DAERAH PROVINSI
KALIMANTAN TIMUR,

ttd

DR. H. RUSMADI

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH PROV. KALTIM
KEPALA BIRO HUKUM,



H. SUROTO, SH
PEMBINA TINGKAT I
NIP. 19620527 198503 1 006

LAMPIRAN : PERATURAN GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR NOMOR 14 TAHUN 2015 TENTANG PETUNJUK TEKNIS PROGRAM AGRARIA DAERAH PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PETUNJUK TEKNIS PROGRAM AGRARIA DAERAH PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

I. PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Bagi manusia tanah mempunyai fungsi yang sangat penting, tanah merupakan tempat dimana manusia bertempat tinggal dan tanah juga memberikan penghidupan bagi manusia. Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat dikarenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah.

Dengan semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, masalah tanah bukan saja masalah yuridis, tetapi menyangkut masalah ekonomi, sosial dan politik. Hal tersebut dapat dimengerti, karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan dan pembangunan dimasa sekarang dan masa yang akan datang.

Keberadaan tanah terkait dengan kehidupan manusia, dimana tanah merupakan wadah semua kegiatan manusia sekaligus sebagai aset dan faktor produksi untuk penghidupannya, maka secara alamiah setiap orang akan berusaha mendapatkan tanah dan berupaya memperjuangkannya untuk mempertahankan kehidupan. Disisi lain sebagian besar rakyat Indonesia yang susunan masyarakat dan perekonomiannya bercorak agraris, tinggal berdesak desakkan pada tanah yang terbatas bahkan ada yang tidak punya tanah, sebaliknya sebagian kecil masyarakat tinggal pada tanah yang luas dalam arti punya tanah yang luas dan ada yang tidak didayagunakan atau ditelantarkan, sehingga tidak jarang terjadi benturan kepentingan ditengah-tengah masyarakat yang menimbulkan konflik atau sengketa pertanahan.

Setiap konflik atau permasalahan pertanahan pada dasarnya dapat diatasi dengan aturan yang ada, sebab semua peraturan yang diterbitkan oleh pemerintah pada dasarnya merupakan resultante dari faktor-faktor ekonomi, politik, sosial budaya, pertahanan dan keamanan yang kemudian dituangkan dalam peraturan perundangan untuk menyelesaikan masalah pertanahan.

Ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 merupakan landasan konstitusional, dan secara operasional diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) kebijakan lebih lanjut dituangkan dalam peraturan organik baik dalam bentuk Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden atau Peraturan Presiden maupun peraturan yang bersifat teknis.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di bawah Koordinasi Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 121/P/2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pembentukan Kabinet Kerja, ditugaskan untuk melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan melalui berbagai program kegiatan baik yang bersumber dari dana masyarakat (Penerimaan Negara Bukan Pajak) maupun melalui Program Legalisasi Aset dari tahun 1961 sampai sekarang belum memenuhi harapan.

Kegiatan Program Nasional Agraria (PRONA) dilaksanakan mulai tahun 1981 dan sampai sekarang masih berjalan sebagai salah satu Program Prioritas Nasional legalisasi aset yang pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanah terutama bagi masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah. Peserta kegiatan PRONA diutamakan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah sebagai bentuk keberpihakan Pemerintah terhadap masyarakat yang berpenghasilan rendah sampai menengah. Masyarakat berpenghasilan rendah perlu mendapatkan perlindungan, perhatian, dan bantuan pemerintah untuk meningkatkan taraf hidupnya. Masyarakat berpenghasilan menengah masih membutuhkan bantuan permodalan perlu didorong pemerintah untuk dapat mandiri dalam menjalankan dan meningkatkan kegiatan usahanya. Keberpihakan pemerintah kepada golongan ekonomi lemah sampai menengah dengan memberikan bantuan sertifikasi tanah miliknya.

Pelaksanaan PRONA ini berkaitan langsung dengan bidang pertanahan, baik dari arti pentingnya tanah, pemegang hak atas tanah serta perlindungan terhadap kepastian hukumnya yang disebut dengan sertifikat. Dengan diadakannya program pendaftaran tanah oleh pemerintah ini, dimaksudkan agar pemerintah dengan mudah dapat melakukan pengawasan terhadap pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah diharapkan tidak ada lagi, atau berkurangnya sengketa-sengketa tanah, misalnya sengketa status dan sengketa perbatasan.

Pensertifikatan tanah secara masal melalui PRONA yang sudah dilaksanakan sejak tahun 1981 merupakan salah satu kegiatan pembangunan pertanahan yang mendapat tanggapan positif dari masyarakat. Percepatan pendaftaran tanah merupakan salah satu pelaksanaan 11 Agenda BPN RI khususnya untuk meningkatkan pelayanan pelaksanaan pendaftaran tanah secara menyeluruh, dan penguatan hak-hak rakyat atas tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah hendaknya memperhatikan prinsip bahwa tanah secara nyata dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, berperan secara jelas untuk terciptanya tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan, menjamin keberlanjutan kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara untuk meminimalkan perkara, sengketa dan konflik pertanahan.

Dengan keterbatasan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dalam pensertifikatan tanah secara massal masih jauh dari ideal, untuk percepatan atau akselerasi supaya dalam waktu cepat diperlukan bantuan anggaran dari Pemerintah Daerah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) untuk pensertifikatan tanah secara massal dengan Program Agraria Daerah Atau PRODA.

Pada dasarnya PRODA merupakan proyek pensertifikatan tanah secara massal yang memperoleh dukungan dana atau subsidi dari pemerintah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) yang bekerjasama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Timur.

Pensertifikatan tanah melalui PRODA ini memberikan banyak keuntungan dibanding dengan pensertifikatan yang dilakukan atas keinginan sendiri. Keuntungan tersebut antara lain, adanya subsidi dari pemerintah, sehingga pemohon sertifikat mendapatkan keringanan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan.

Proses penerbitan sertifikat, melalui PRODA pada dasarnya sama dengan penerbitan sertifikat atas kehendak sendiri. Perbedaannya, jika permohonan sertifikat melalui PRODA, pemohon datang ke Kantor Kepala Desa yang mengkoordinir untuk menyerahkan data-data atau bukti kepemilikan/penguasaan tanahnya sehingga tidak harus datang ke Kantor Pertanahan. Sedangkan permohonan sertifikat kehendak sendiri, selain harus datang langsung ke Kantor Pertanahan, pemohon juga harus membayar biaya yang lebih mahal.

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 serta dapat dijadikan jaminan pinjaman ke bank untuk menambah modal kegiatan usaha.

Untuk dapat memenuhi target penyelesaian yang tepat waktu dan tepat sasaran serta untuk mencapai hasil yang optimal kinerja dan keuangan di dalam kegiatan PRODA, maka diperlukan Petunjuk Teknis yang diharapkan tidak menimbulkan berbagai ragam penafsiran dalam pelaksanaan. Selanjutnya apabila di dalam pelaksanaan kegiatan PRODA masih ditemui permasalahan-permasalahan yang belum diatur dalam petunjuk ini maka akan diberikan petunjuk tersendiri sesuai dengan permasalahannya, yang akan dijadikan bahan perbaikan dan perubahan-perubahan Petunjuk Teknis selanjutnya.

B. Tujuan Kegiatan PRODA (Sertifikasi Lahan)

Tujuan Proda adalah sebagai berikut :

1. Memberikan rangsangan kepada masyarakat khususnya pemegang hak atas tanah, untuk bersedia membuatkan sertifikat atas hak yang dimilikinya tersebut.
2. Menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan.
3. Membantu pemerintah dalam hal menciptakan suatu suasana kehidupan masyarakat yang aman dan tenteram.
4. Menumbuhkan partisipasi masyarakat, khususnya pemilik tanah dalam menciptakan stabilitas politik serta pembangunan di bidang ekonomi.
5. Menumbuhkan rasa kebersamaan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.
6. Memberikan kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah.
7. Membiasakan masyarakat pemegang hak atas tanah untuk memiliki alat bukti yang otentik atas haknya tersebut.

Dengan usaha-usaha yang pasti dari pemerintah dan dukungan masyarakat luas untuk mensukseskan PRODA di Provinsi Kalimantan Timur, maka Pemerintah dianggap benar-benar telah membantu masyarakat. Proses untuk mendapatkan sertifikat tersebut tidak mengalami kesulitan dengan biaya murah. Mengenai biaya PRODA ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

C. Sasaran Kegiatan PRODA (Sertifikasi Lahan)

Sasaran dari pelaksanaan PRODA adalah :

1. Subyek PRODA adalah pemilik tanah lahan pertanian;
2. Obyek PRODA adalah pendaftaran tanah pertama kali terhadap bidang-bidang tanah yang belum terdaftar;
3. Obyek PRODA adalah tanah pertanian yang memiliki luas maksimal 2,5 Ha.

D. Lingkup Kegiatan PRODA (Sertifikasi Lahan)

Kegiatan PRODA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanah lahan pertanian. Adapun lingkup kegiatan PRODA meliputi :

1. Penetapan Lokasi;
2. Pengumpulan Data (alat bukti/alas hak);
3. Pengukuran Bidang Tanah;
4. Pemeriksaan Tanah;
5. Pengumuman;
6. Penertiban SK Hak/Pengesahan Data, Fisik dan Data Yuridis
7. Penertiban Sertifikat;
8. Penyerahan Sertifikat, dan
9. Supervisi dan Pelaporan.

Tahapan-tahapan kegiatan tersebut di atas sebagai prosedur Standar Operasional Pelaksanaan kegiatan PRODA, sedangkan prosedur pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui pemberian hak dan pendaftaran tanah kegiatan PRODA berpedoman pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

E. Pengertian PRODA (Sertifikasi Lahan)

Kegiatan PRODA adalah semua kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah di bidang pertanahan dengan suatu subsidi di bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa pensertifikatan tanah secara massal dalam rangka sertifikasi lahan pertanian.

Pelaksanaan PRODA ini, merupakan usaha dari pemerintah Provinsi Kalimantan Timur untuk memberikan rangsangan dan partisipasi kepada pemegang hak atas tanah agar mau melakukan sertifikat atas tanahnya dan berusaha membantu menyelesaikan sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis dengan jalan memberikan kepada masyarakat tersebut fasilitasi dan kemudahan, serta pemberdayaan organisasi dan SDM.

Kebijaksanaan ini dimaksudkan agar setiap masyarakat yang memiliki lahan pertanian dengan memperhatikan aspek keberpihakan dapat memiliki sertifikat hak milik atas tanah dengan biaya yang lebih murah. Program ini diadakan dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah.

PRODA adalah kebijakan daerah 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.

F. Sumber dan Sistem Pembiayaan Kegiatan PRODA

1. Anggaran dalam rangka kegiatan PRODA ini bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi dan Kabupaten/Kota serta pendapatan lainnya yang sah menurut peraturan perundang-undangan;
2. Sistem pembiayaan kegiatan PRODA mengikuti mekanisme Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

II. POKOK-POKOK KEBIJAKAN KEGIATAN PRODA

A. Dasar Hukum

Dasar hukum yang melandasi pelaksanaan kegiatan yang meliputi kegiatan fisik, keuangan, dan administrasi antara lain adalah sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- b. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Pertanian;
- c. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi Jo Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
- g. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h. Keputusan Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Wewenang Pemerintah di Bidang Pertanahan; dan
- i. Surat Kepala BPN tanggal 17 Juni 2004 Nomor 600-1548 tentang Pembuatan Surat Perjanjian Kerjasama dan Surat Perjanjian Kerja.

B. Penetapan Lokasi

Di dalam penetapan lokasi perlu memperhatikan kondisi wilayah dan infrastruktur pertanahan yang tersedia.

1. Kondisi Wilayah :

Untuk ditetapkan sebagai lokasi kegiatan PRODA diarahkan pada wilayah-wilayah sebagai berikut :

- a. Daerah pertanian subur atau berkembang;
- b. Daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota;
- c. Daerah pengembangan ekonomi rakyat;
- d. Daerah lokasi bencana alam;
- e. Daerah diluar sekeliling transmigrasi; dan
- f. Daerah penyangga daerah Taman Nasional.

2. Infrastruktur Pertanahan

Penetapan lokasi wilayah desa/kelurahan dengan memperhatikan infrastruktur pertanahan yang tersedia, antara lain:

- a. Rencana Umum Tata Ruang Wilayah;
- b. Inventarisasi Pengaturan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T);

- c. Peta Penatagunaan Tanah;
- d. Peta Pengukuran dan Pendaftaran tanah (Fotogrametis);
- e. Infrastruktur Titik Dasar Teknik dan Peta Dasar Pendaftaran;
- f. Teknologi Informasi dan Komunikasi;
- g. Mobil dan Peralatan Larasita;
- h. Infrastruktur lainnya.

3. Kewenangan Penetapan Lokasi

Kewenangan penetapan dan penunjukkan lokasi kecamatan dan Desa ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Bupati/Walikota dengan memperhatikan usulan masyarakat secara kolektif yang diajukan oleh Kepala Desa dan Camat;

C. Peserta

Peserta (subyek) kegiatan PRODA adalah orang (individu) yang mempunyai lahan pertanian. Dengan persyaratan peserta sebagai berikut :

- 1) Perorangan warga negara Indonesia;
- 2) Memiliki lahan Pertanian yang belum bersertifikat;
- 3) Calon peserta terpilih yang telah diidentifikasi dan diseleksi oleh Dinas Pertanian Kabupaten/Kota setempat bersama Instansi terkait serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan setempat;
- 4) Bersedia melengkapi persyaratan administrasi kegiatan sertifikasi lahan pertanian;
- 5) Memiliki bukti kepemilikan tanah;
- 6) Memberikan keterangan tertulis di atas materai tentang riwayat perolehan tanah;
- 7) Bersedia menunjukkan batas-batas tanah yang akan disertifikatkan pada waktu pengukuran berlangsung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
- 8) Peserta bersedia untuk tidak mengalihfungsikan lahan pertanian ke non pertanian/peruntukan lainnya.

D. Luas dan Jumlah Bidang Tanah

Bidang tanah yang dapat ditetapkan menjadi obyek kegiatan PRODA yaitu seluruh atau sebagian bidang tanah di dalam satu cluster (kelompok) dalam satu desa/kelurahan, yakni :

- 1. Berupa tanah pertanian; dengan luas tanah sampai dengan 5 Ha;
- 2. Seseorang atau 1 (satu) peserta paling banyak 2 (dua) bidang.

E. Biaya

Dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali legalisasi aset melalui kegiatan PRODA, kegiatan yang dibiayai oleh pemerintah melalui Anggaran Pendapatan dan belanja Daerah (APBD) Provinsi, meliputi biaya kegiatan :

- 1. Penyuluhan;
- 2. Pengumpulan data (alat bukti/alas hak);
- 3. Pengukuran bidang tanah;
- 4. Pemeriksaan tanah;
- 5. Penerbitan SK Hak/Pengesahan data fisik dan data yuridis;

6. Penerbitan Sertifikat;
7. Penyerahan Sertifikat. dan
8. Supervisi dan Pelaporan.

Untuk memastikan bahwa program strategis legalisasi aset melalui kegiatan PRODA dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan para Koordinator serta para pelaksana kegiatan PRODA dilarang meminta, memungut dan/atau menerima biaya apapun dalam rangka melaksanakan pendaftaran tanah. Sedangkan biaya materai dan patok tanda batas, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPh) bagi yang terkena ketentuan perpajakan menjadi beban kewajiban peserta program.

Persyaratan yang menjadi kewajiban peserta kegiatan PRODA, tersebut yaitu antara lain :

1. Menyediakan/menyiapkan alas hak/alat bukti perolehan tanah yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku;
2. Menunjukkan letak dan batas-batas tanah yang dimohon (dapat dengan kuasa);
3. Memasang patok tanda batas tanah;
4. Menyerahkan bukti sektor bagi peserta yang terkena ketentuan tersebut;

Pengenaan BPHTB dalam kegiatan PRODA merupakan kendala pencapaian target tepat waktu, hal ini disebabkan peserta program diprioritaskan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah yang tidak mampu membayar BPHTB, pengaturan pengenaan BPHTB kepada masyarakat telah diatur oleh undang-undang, termasuk pengaturan mengenai pihak-pihak yang dapat diberikan keringanan. Khusus program strategis pertanahan yang dilakukan secara massal bagi golongan masyarakat ekonomi lemah sampai menengah, dapat mengajukan pengurangan pengenaan BPHTB yang diajukan secara kolektif oleh warga masyarakat melalui Kepala Desa kepada Bupati/Walikota dengan melampirkan surat keterangan tidak mampu yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Kelurahan sesuai dengan ketentuan.

F. Jadwal Pelaksanaan Kegiatan

Untuk dapat memenuhi target penyelesaian yang tepat waktu, maka perlu disusun perencanaan jadwal pelaksanaan kegiatan PRODA dan sub kegiatan yang terinci dengan mempedomani pada Standar Prosedur Kegiatan PRODA yang terlampir dalam Petunjuk Operasional Kegiatan PRODA, yang meliputi tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Penetapan lokasi;
2. Penyuluhan;
3. Pengumpulan data (alat bukti/alas hak);
4. Pengukuran bidang tanah;
5. Pemeriksaan tanah;
6. Pengumuman;

7. Penerbitan SH hak/pengesahan data fisik dan data yuridis;
8. Penerbitan Sertifikat;
9. Penyerahan Sertifikat, dan
10. Supervisi dan pelaporan.

III. TATA CARA PELAKSANAAN TEKNIS

A. Pelaksana Kegiatan

Kelembagaan yang menangani Pertanahan dalam perjalanannya mengalami beberapa kali perubahan, semula urusan pertanahan (agrarian) termasuk wewenang Kementerian Dalam Negeri. Dengan Keputusan Presiden tanggal 29 Maret 1955 dibentuk Kementerian Agraria namun pelaksanaan di daerah dilaksanakan oleh aparatur dan pegawai Kementerian Dalam Negeri. Kemudian dengan Keputusan Presiden Nomor 170 Tahun 1966 Departemen Agraria ditiadakan dan urusan Agraria kembali ke Departemen Dalam Negeri. Kemudian dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional dan dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dengan pelaksanaan di daerah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tingkat Provinsi dan Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota. sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional di bawah Koordinasi Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 121/P/2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pembentukan Kabinet Kerja, namun pelaksana di daerah hingga kini belum ditetapkan nomenklatur yang baru.

Dalam rangka pelaksanaan kegiatan PRODA, tugas pokok dan fungsi dari masing-masing unit kerja adalah sebagai berikut :

1. Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur;
2. Pemerintah Kabupaten/Kota;
3. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur;
4. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota se-Kalimantan Timur.

B. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah adalah 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 satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang berbatas.

Pendaftaran tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997. yang sebelumnya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Pelaksananya lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Asas-asas Pendaftaran Tanah :

1. **Sederhana**
Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. **Aman**
Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara cermat dan teliti sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. **Terjangkau**
Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa dijangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. **Mutakhir**
Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang baru (mutakhir).
5. **Terbuka**
Asas terbuka dimaksudkan bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar pemilik hak yang bersangkutan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.
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.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kegiatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi :

1. Kegiatan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama kali. (*initial registration*)

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistimatis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistimatis dilaksanakan atas prakarsa BPN yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan, pelaksanaannya dilakukan di wilayah wilayah yang ditunjuk oleh Kepala BPN, di wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistimatis, pendaftarannya dilaksanakan secara sporadik atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Ad.a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik : untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik perlu dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi :

- Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- Pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Ad.b. Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya : Dalam pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP No.24/1997 (8-10-1997), sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP.No.10/1961 data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, ada 3 kemungkinan alat pembuktian hak-hak lama, yaitu:

- Bukti tertulisnya lengkap, tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
- Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi, diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;
- Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi, diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Dalam pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang tertulis, pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti pemilikan melainkan pada penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya selama 20 tahun atau lebih berturut turut. Dalam penjelasan ayat tersebut dirinci syarat-syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

- Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu tersebut;
- Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karenanya dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan;
- Bahwa penguasaan dan penggunaan diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- Bahwa telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal tersebut;
- Telah diberi kesempatan kepada pihak-pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
- Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang hak dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak.

Ad.c. Penerbitan Sertifikat : Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Ad.d. Penyajian data fisik dan data yuridis : Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum yang terdiri :

- Peta pendaftaran;
- Daftar tanah;
- Daftar surat ukur;
- Daftar Buku Tanah; dan
- Daftar nama.

Kecuali daftar nama, daftar-daftar lain terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau tertulis dalam bentuk SKPT, sedangkan daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, seperti Instansi Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan.

Ad.e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen: Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan. Apabila ada instansi yang memerlukan, pemeriksaannya wajib dilakukan di Kantor Pertanahan, dan hanya atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen boleh dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada majelis hakim dan para pihak yang bersangkutan.

2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*maintenance*)
Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.

Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis dan data fisik, yaitu:

- a. Pemindahan hak yang tidak melalui lelang, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal ditandatanganinya akta, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

- b. Pemindahan hak melalui lelang, peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
- c. Peralihan hak karena pewarisan, terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Waris atau Surat Penetapan Ahliwaris atau Surat Keterangan ahliwaris,

- d. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.

- e. Pemeliharaan data karena pembebanan hak. Pembebanan hak Tanggungan pada hak atas tanah dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Diatur juga pendaftaran Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Hak Milik.
- f. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan berdasarkan Keputusan Pejabat yang berwenang memberikan perpanjangan hak.
- g. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.
 - Pemecahan : satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum sama dengan bidang tanah semula, untuk setiap bidang tanah dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru. Pemecahan bidang tanah harus sesuai Rencana Tata Ruang dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan misalnya Undang-Undang Landreform.
 - Pemisahan : satu bidang tanah yang sudah terdaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru, dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah dilakukan pemisahan tersebut.
 - Penggabungan : dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama, hak yang sama dan sisa jangka waktu yang sama pula (untuk Hak yang berjangka waktu) dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru.
- h. Pembagian hak bersama, didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- i. Hapusnya hak atas tanah, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan :
 - Data dalam buku tanah mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya,
 - Salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan dan dicabut,
 - Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

- j. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan, dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertifikat hak tanggungan dan buku tanah dan sertifikat hak yang dibebani, berdasarkan tanda bukti beralihnya piutang karena cessi, subrogasi, pewarisan atau peleburan perseroan.
Hapusnya hak tanggungan karena :
- Hapusnya piutang yang dijamin,
 - Dilepaskan hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan,
 - Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, jika hasil penjualan obyek hak tanggungan tidak mencukupi untuk pelunasan hutangnya,
 - Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.
- k. Perubahan nama, sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama, dilakukan dengan mencatatnya dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut
- l. Putusan atau penetapan Ketua Pengadilan, dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua pengadilan yang bersangkutan.
- m. Perubahan hak atas tanah, dalam berbagai Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, diatur prosedur yang singkat dan murah diubah dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik, atau sebaliknya.

Obyek pendaftaran tanah meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara.

C. Penerbitan Sertifikat

1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah memerlukan jaminan kepastian hukum akan haknya, yaitu perlindungan hukum terhadap hubungan hukumnya serta perlindungan hukum terhadap pelaksanaan kewenangan haknya.

Pendaftaran tanah di Indonesia mempunyai arti penting karena setiap orang berhak memperoleh perlindungan hukum dan guna memberikan perlindungan hukum diperlukan adanya kepastian hukum, sebab kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah mempunyai implikasi yang luas terhadap sendi-sendi kehidupan masyarakat dan Negara.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak dengan menganut stelsel negative yang mengandung unsur positif, artinya Negara tidak menjamin secara mutlak terhadap suatu hak atas tanah, jaminan kepastian hukum diberikan kepada pemilik tanah sebenarnya. Meskipun demikian sebagai bukti hak yang kuat, diterbitkan sertifikat hak tanahnya, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya sertifikat hak atas tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Jaminan kepastian hukum hak atas tanah diberikan sepanjang data yuridis, data fisik dan data administrasi yang tercantum dalam dokumen pendaftaran tanah sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya di lapangan.

Data yuridis adalah data yang menyatakan adanya hubungan yuridis antara pihak yang memohon dengan tanah yang dimohon hak tersebut. Data fisik adalah data mengenai obyek hak (tanah) yang menerangkan mengenai letak, batas-batas dan luas tanah serta penguasaannya. Data administrative adalah data yang berupa surat-surat yang membuktikan kebenaran data fisik dan yuridis tersebut. Ketiga jenis data ini harus ada untuk keperluan penetapan haknya.

Pengertian Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, sedangkan menurut Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu dokumen sampul.

2. STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN

Sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, dan adanya tuntutan pelayanan masyarakat dibidang pertanahan, perlu ditetapkan Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, semula diatur dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2005 jo. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2008 dan terakhir Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sebagai pedoman dalam pelaksanaan pelayanan pertanahan di lingkungan BPN RI dengan tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik.

Ruang lingkup yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010, meliputi :

- a. Kelompok dan jenis pelayanan,
 - b. Persyaratan,
 - c. Biaya,
 - d. Waktu,
 - e. Prosedur, dan
 - f. Pelaporan.
- Kelompok dan Jenis Pelayanan, terdiri dari pelayanan :
- a. Pendaftaran Tanah Pertama kali,
 - b. Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah,
 - c. Pencatatan dan informasi Pertanahan,
 - d. Pengukuran bidang tanah,
 - e. Pengaturan dan Penataan Pertanahan, dan
 - f. Pengelolaan Pengaduan.
- Persyaratan adalah dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan, yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut, apabila persyaratan tidak lengkap maka Kantor Pertanahan menolak berkas permohonan.
- Biaya adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai peraturan perundang-undangan. Saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas jenis Penerimaan Negara bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
- Waktu adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan. Waktu dihitung berdasarkan hari kerja dan jangka waktu tidak berlaku bagi permohonan yang didalam prosesnya diketahui terdapat sengketa, konflik, perkara atau masalah hukum lainnya dan berkasnya dapat dikembalikan kepada pemohon.
- Prosedur adalah tahapan proses pelayanan masing-masing jenis kegiatan.
- Kepala Kantor Pertanahan setiap bulan melaporkan hasil pelaksanaan pelayanan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dan lanjut kepada Kepala BPN.

Pendaftaran Tanah Pertama kali,

Pembuktian Hak Baru, untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

- 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pembuktian Hak Lama

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian maka, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
 - 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;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Persyaratan Permohonan Hak atas tanah :

- Formulir permohonan yg sdh diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas meterai cukup;
- Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- Fc identitas (KTP, KK) pemohon dan Kuasa yg telah dicocokkan dgn aslinya;
- Asli bukti perolehan tanah/alas hak;
- Asli Surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (yang dibeli dari pemerintah);
- Surat Pernyataan Pemohon Tanah-tanah yang telah dipunyai;
- Fc SPPT PBB tahun berjalan, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (saat pendaftaran hak);
- Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan;

- Fc Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian dan Pengesahan BH;
- Ijin Lokasi/Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah, Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah.

Setelah semua persyaratan dipenuhi, selanjutnya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat. Kegiatan selanjutnya dilakukan oleh seksi pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran haknya.

Pada tahap ini semua hak-hak atas tanah yang telah dibukukan dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Salinan buku tanah dan surat ukurnya atau gambar situasi, kemudian dijahit menjadi satu dengan diberi kertas sampul yang bentuknya telah ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri cq. Dirjen Agraria yang sekarang ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional (Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988).

IV. PENANGANAN MASALAH PERTANAHAN

A. Umum

Sengketa pertanahan yang terdapat dalam kegiatan PRODA antara lain adanya keberatan-keberatan yang diajukan oleh pihak lain terhadap pensertifikatan tanah atas nama peserta Kegiatan PRODA. Ruang lingkup keberatan tersebut dapat meliputi :

1. Keberatan atas batas bidang tanah, prioritas untuk memperoleh hak atas tanah objek Kegiatan PRODA atau kepemilikan tanah;
2. Sengketa pertanahan yang sedang dalam penyelidikan oleh pihak yang berwajib;
3. Perkara pertanahan yang dalam proses penyelesaian di pengadilan.

Terkait dengan kondisi tersebut, telah ditetapkan ketentuan mengenai pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang ruang lingkupnya meliputi :

1. Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan;
2. Pengkajian Kasus Pertanahan;
3. Penanganan Kasus Pertanahan;
4. Penyelesaian Kasus Pertanahan;
5. Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum.

B. Penanganan Sengketa

Sengketa pertanahan dalam lokasi pelaksanaan Kegiatan PRODA dapat terjadi setiap saat selama proses Kegiatan PRODA sampai dengan penertiban sertifikat tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, penanganan masalah/sengketa dapat dilakukan di luar pengadilan. Adapun proses penanganannya sebagai berikut :

1. Penerimaan Keberatan atau pengaduan
Keberatan atau pengaduan dapat diajukan secara tertulis atau lisan. Namun demikian untuk pertanggungjawaban administrasi dan sebagai bahan pembuktian, pengaduan yang diajukan secara lisan harus ditulis oleh petugas untuk dimintakan tanda tangan oleh pengadu.
2. Mencatat keberatan atau pengaduan;
3. Meneliti dan mengkaji pokok permasalahan untuk menentukan:
 - a. Keberatan/pengaduan tidak beralasan
Keberatan/pengaduan dianggap tidak beralasan apabila :
 - 1) Pengadu tidak mempunyai hubungan hukum atau tidak mempunyai kepentingan dengan tanah yang diadukannya;
 - 2) Pengadu tidak mempunyai kompetensi atau kewenangan.

- b. Keberatan/pengaduan beralasan
Sebaliknya suatu keberatan/pengaduan dianggap beralasan apabila :
 - 1) Pengadu mempunyai hubungan hukum atau mempunyai kepentingan dengan tanah yang diadukannya;
 - 2) Pengadu mempunyai kompetensi atau kewenangan untuk mengajukan keberatan dimaksud.
4. Penangan keberatan yang tidak beralasan apabila :
 - 1) Apabila dianggap tidak beralasan maka keberatan/pengaduan yang diajukan oleh pengadu tersebut dinyatakan "tidak diterima". Untuk itu kepada pengadu diberitahukan secara tertulis mengenai tidak diterimanya keberatan yang bersangkutan;
 - 2) Sebagai konsekuensi dari tidak diterimanya keberatan tersebut, proses Kegiatan PRODA atas bidang tanah dimaksud dilanjutkan.
5. Penanganan keberatan yang beralasan
Yang dimaksud dengan keberatan/pengaduan yang dianggap beralasan bukan merupakan suatu kebenaran atas adanya hubungan hukum yang sah antara pengadu dengan tanahnya. Penentuan kebenaran hubungan hukum tersebut harus dikaji melalui pembuktian keperdataan, berupa bukti surat, saksi, pengakuan, petunjuk, maupun sumpah, serta kenyataan fisik tanah dan hubungan fisik dengan tanahnya. Hal ini berarti bahwa keberatan/pengaduan yang dianggap beralasan tersebut belum tentu menyebabkan diterimanya pengaduan yang bersangkutan, bahkan apabila tidak dapat dibuktikan secara sah keberatan yang bersangkutan dapat ditolak.
Untuk menentukan diterima atau ditolaknya keberatan/pengaduan tersebut maka mekanisme penanganannya adalah sebagai berikut :
 - a. Para pihak (pihak pengadu dan pihak yang diadukan) dipanggil untuk diselesaikan permasalahannya;
 - b. Para pihak dipersilahkan negosiasi sendiri untuk melakukan penyelesaian secara damai dengan memberikan batasan waktu;
 - c. Apabila diperlukan Kepala Kantor Pertanahan dapat mengupayakan penyelesaian masalah tersebut yang dapat diterima kedua belah pihak;
 - d. Untuk dapat ditindaklanjuti, hasil penyelesaian tersebut harus dapat diterima secara sukarela oleh kedua belah pihak. Untuk itu hasil penyelesaian harus dituangkan dalam bentuk surat kesepakatan yang ditanda tangani kedua belah pihak;
 - e. Apabila penyelesaian secara damai dalam waktu yang ditentukan tidak dapat diterima maka kedua belah pihak disarankan untuk mengajukan penyelesaian melalui pengadilan;
 - f. Hasil penyelesaian tersebut di atas dicatat dalam registrasi yang disediakan.

C. Tindak Lanjut Penyelesaian Sengketa

Setelah sengketa yang diajukan ditangani secara komprehensif maka hasil penyelesaiannya ditindaklanjuti :

1. Terhadap sengketa yang diselesaikan di pengadilan. Atau disarankan untuk diselesaikan melalui pengadilan, maka proses kegiatan PRODA atas bidang tanah tersebut ditunda sampai terdapat putusan, pengadilan, yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Apabila telah terdapat putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka tindak lanjut proses Kegiatan PRODA atas bidang tanah yang bersangkutan dilakukan sesuai dengan putusan dimaksud;
3. Apabila berdasarkan keputusan penyelesaian secara damai tidak menyebabkan perubahan Data Fisik dan Data Yuridis, maka proses kegiatan PRODA dilanjutkan dengan melakukan perubahan Data Fisik dan Data Yuridis sesuai dengan kesepakatan dimaksud dan kemudian diumumkan.

Semua keberatan/pengaduan yang diajukan, perkara di pengadilan, dan keputusan penyelesaiannya dicatat dalam register yang disediakan.

D. Pemantauan dan Evaluasi Penyelesaian Pengaduan

Tim koordinasi kegiatan PRODA melakukan pemantauan dan evaluasi terdapat penyelesaian pengaduan masyarakat terkait dengan Kegiatan PRODA dengan tugas, meliputi :

1. Pengadministrasian dan penatausahaan seluruh dokumen yang terkait dengan penerimaan, penanganan, dan penyelesaian pengaduan;
2. Penyusunan laporan internal yang sekurang-kurangnya memuat informasi mengenai jenis pengaduan, permasalahan, dan analisa penyebab terjadinya pengaduan serta menyampaikannya kepada Pimpinan BPN-RI secara periodik;
3. Pelaporan proses dan hasil penyelesaian pengaduan;
4. Pelaporan proses dan hasil dan penyelesaian pengaduan disampaikan secara hirarkis mulai dari Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN Provinsi dan BPN-RI;
5. Penyampaian hasil penyelesaian pengaduan kepada yang mengadukan;
6. Dokumentasi penyelesaian pengaduan.

V. PENUTUP

1. Petunjuk Teknik kegiatan PRODA ini merupakan pedoman dalam pelaksanaan kegiatan PRODA oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Penyelenggaraan kegiatan PRODA bertujuan memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat, dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di seluruh Kalimantan Timur.
3. Dalam memproses penetapan hak atas tanah hendaknya dilakukan dengan cermat dan teliti berdasarkan peraturan perundang-undangan serta berdasarkan atas bukti alas hak dan kelengkapan yang memenuhi persyaratan administrasi, formal, teknis dan yuridis, sehingga tidak menimbulkan sengketa atau cacat hukum di kemudian hari serta menimbulkan keresahan masyarakat.
4. Terhadap peserta kegiatan PRODA yang mengajukan permohonan sertifikat melalui proses kegiatan pemberian hak atas tanah negara atau melalui penegasan konversi/pengakuan hak, dibebaskan dari biaya pelayanan kegiatan pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, karena biaya dalam rangka kegiatan PRODA telah dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).
5. Segala biaya yang timbul akibat dari penyediaan/penyiapan alat bukti perolehan kepemilikan tanah (alat bukti/alas hak), surat-surat lain yang diperlukan, patok batas tanah serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHB) dan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan tanah dan/atau Bangunan (PPh) bagi peserta yang terkena ketentuan BPHB dan PPh menjadi kewajiban peserta kegiatan PRODA.
6. Peserta kegiatan PRODA bertanggungjawab secara pribadi atas segala akibat hukum baik secara perdata maupun pidana mengenai kebenaran formil dan materiil atas alat bukti/alas hak dan penunjukkan batas-batas bidang tanah dalam pendaftaran hak atas tanahnya.
7. Apabila terjadi masalah atau sengketa di bidang pertanahan sedapat mungkin diselesaikan di daerah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, serta agar dilaporkan kepada Tim Teknis Kegiatan PRODA Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur.

8. Pelaksanaan kegiatan PRODA agar secara tertib membuat laporan bulanan, triwulan dan akhir tahun dan melaporkan secara berjenjang dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi.

Samarinda, 19 Maret 2015

GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR,

ttd

DR. H. AWANG FAROEK ISHAK

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH PROV. KALTIM
KEPALA BIRO HUKUM,



H. SUROTO, SH
PEMBINA TINGKAT I
NIP. 19620527 198503 1 006