

JURNAL

**PELAKSANAAN PENETAPAN BIAYA PENDAFTARAN TANAH  
HAK MILIK MELALUI PROGRAM NASIONAL AGRARIA (PRONA)  
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI  
DESA SEDAYU, KECAMATAN TULUNG, KABUPATEN KLATEN**



**Diajukan oleh :**

**Desideria Anindita Sari**

**NPM : 130511425**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan  
Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2017**

Halaman Pengesahan Jurnal

**PELAKSANAAN PENETAPAN BIAYA PENDAFTARAN TANAH  
HAK MILIK MELALUI PROGRAM NASIONAL AGRARIA (PRONA)  
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI  
DESA SEDAYU, KECAMATAN TULUNG, KABUPATEN KLATEN**



**Diajukan oleh :**

**Desideria Anindita Sari**

**NPM : 130511425**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**Telah Disetujui Oleh Dosen Pembimbing**

**Tanggal 29 Maret 2017**

**Dosen Pembimbing**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "E. Cahyowati", written over a horizontal line.

**S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S**



**FAKULTAS  
HUKUM**

**Mengetahui  
Dekan,  
FX. Endro Susilo, S.H., LL.M**



## JURNAL

# PELAKSANAAN PENETAPAN BIAYA PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK MELALUI PROGRAM NASIONAL AGRARIA (PRONA) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI DESA SEDAYU, KECAMATAN TULUNG, KABUPATEN KLATEN

Desideria Anindita Sari

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

email: [desideriaanindita@yahoo.co.id](mailto:desideriaanindita@yahoo.co.id)

### ABSTRACT

*The legal literature is the application fee land registration of property rights through Program Nasional Agraria (PRONA) in creating legal certainty in the village Sedayu, District Tulung, Klaten State. The formulation of the problem is how to do PRONA registration of property rights through the application fee and the fee if registration of property rights through PRONA has put legal certainty? The purpose of this study was to determine how the application fee through the registration of property rights in the village PRONA Sedayu, District Tulung, Klaten State and whether the application fee through PRONA registration of property rights are already realizing the rule of law in the village Sedayu, District Tulung, Klaten State. This research is an empirical law. Results from this study is the implementation of the registration fees of property rights through PRONA in the village Sedayu, District Tulung, State Klaten has been done correctly and appropriately by the District Land Office Klaten, despite the fact that in society there are costs charged by village officials who take care of the activities PRONA who have known and approved by the participants PRONA huge costs already can not be categorized as a low cost.*

Keywords : Fee Land Registration, Property Rights, Program Nasional Agraria (PRONA), Legal Certainty

### 1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan satu-satunya permukaan bumi yang dapat di huni oleh manusia, sehingga tanah menjadi unsur yang penting bagi kehidupan manusia. Oleh karena itu, maka Pemerintah mengatur mengenai peruntukan tanah dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai berikut :

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Realisasi dari ketentuan tersebut adalah dengan di undangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Tujuan dari dibentuknya UUPA diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA sebagai berikut :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-

ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- (2) Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 meliputi :
- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan tersebut, kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam sebuah Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan karena dipandang tidak dapat lagi mendukung hasil yang nyata dalam pembangunan nasional dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian dari pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

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 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 ketentuan tersebut, pendaftaran tanah terdiri dari berbagai kegiatan berkaitan satu dengan lainnya yang dilaksanakan oleh Pemerintah dan dilakukan secara terus-menerus terhadap

tanah yang 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 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. Surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam isi ketentuan tersebut adalah sertipikat.

Pengertian Sertipikat diatur dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

Sertipikat 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.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang terdiri dari hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang dibukukan kedalam buku tanah yang didaftarkan. Sertipikat yang menjadi jaminan kepastian hukum diberikan kepada orang yang telah mendaftarkan tanahnya.

Pemerintah dalam rangka untuk mewujudkan percepatan pendaftaran tanah di Indonesia kemudian membentuk suatu kebijakan dibidang pertanahan yaitu dengan menetapkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria atau lebih dikenal dengan singkatan resmi PRONA yang kemudian disempurnakan dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Operasi Nasional Agraria (PRONA). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 1 Tahun 2015 kemudian disempurnakan dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA) karena dalam pelaksanaan PRONA masih terdapat kendala sehingga dilakukan penyesuaian.

Pengertian PRONA diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 4 Tahun 2015, sebagai berikut:

Program Nasional Agraria yang selanjutnya disebut Prona adalah rangkaian kegiatan pensertipikatan tanah secara masal, pada suatu wilayah administrasi desa/kelurahan atau sebutan lain atau bagian-bagiannya.

Berdasarkan ketentuan tersebut, PRONA merupakan kegiatan pensertipikatan atau yang kita kenal dengan pemberian surat tanda bukti hak atas tanah yang diperoleh melalui kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara bersama-sama oleh warga disuatu wilayah administrasi desa/kelurahan atau sebutan lain atau bagian-bagiannya.

Tujuan dan sasaran dari kegiatan PRONA diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015,yaitu :

- (1) PRONA bertujuan memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.
- (2) Sasaran PRONA adalah bidang tanah yang belum bersertipikat yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh perorangan atau badan hukum/lembaga sosial dan keagamaan.

Berdasarkan dari ketentuan tersebut, maka hak atas tanah yang dapat didaftarkan melalui kegiatan PRONA adalah hak milik. Pengertian dari hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, sebagai berikut :

- (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Realisasi dari upaya Pemerintah untuk mempercepat pendaftaran tanah di Indonesia dengan menerapkan biaya pendaftaran tanah yang murah maka diatur mengenai sumber biaya PRONA.

Hal ini diatur dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015,sebagai berikut:

Ruang lingkup PRONA meliputi kegiatan legalisasi aset yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Berdasarkan ketentuan tersebut, ruang lingkup kegiatan PRONA adalah melegalisasi aset yang dibiayai oleh Negara menggunakan APBN atau APBD.

Biaya pendaftaran tanah melalui PRONA yang bersumber dari APBN atau APBD tidak dapat dirasakan secara merata oleh masyarakat di Indonesia karena sistem pendaftaran tanah yang diterapkan dalam PRONA adalah sistem pendaftaran sistematis.

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 yang mengatur mengenai PRONA yang dibiayai oleh APBN atau APBD maka diatur lebih lanjut dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015,sebagai berikut:

- (1) PRONA pembiayaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN).
- (2) Kegiatan PRONA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembiayaannya dibebankan kepada masing-masing Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Kantor Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- (3) Selain pembiayaan bersumber dari APBN, PRONA dapat dibiayai oleh Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota dengan pendanaan APBD.

Sumber biaya PRONA adalah dari APBN atau APBD yang telah ditegaskan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 belum diatur lebih lanjut dalam sebuah peraturan pelaksana, maka peraturan mengenai biaya PRONA masih menggunakan peraturan yang lama.

Terdapat tiga peraturan yang mengatur biaya PRONA yaitu Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 tentang Besarnya Pungutan Biaya dalam Rangka Pemberian Sertipikat Hak Tanah yang Berasal dari Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Penegasan Hak Tanah Adat dan Konversi Bekas Hak Tanah Adat, yang Menjadi Obyek Proyek Operasi Nasional Agraria, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 226 Tahun 1982 tentang Besarnya Biaya Pungutan Biaya dalam Rangka Pemberian Sertipikat Hak Atas Tanah bagi Golongan Mampu yang Menjadi Obyek Proyek Operasi Nasional Agraria. Biaya PRONA yang diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 membebaskan para peserta PRONA dari biaya pemasukan kepada Negara, hal tersebut diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 sebagai berikut :

- (1) Pemberian hak-hak atas tanah negara kepada masyarakat, penegasan/pengakuan tanah-tanah adat dan tanah-tanah lainnya yang ditentukan sebagai lokasi Proyek Operasi Nasional Agraria dalam rangka pensertipikatan tanah secara massal, dibebaskan dari kewajiban membayar uang pemasukan kepada Negara seperti yang telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1975, dan kepada penerima hak hanya dikenakan kewajiban membayar biaya administrasi.

Ketentuan mengenai dibebaskannya para peserta PRONA dari biaya pemasukan kepada negara diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1975. Biaya yang dibebankan kepada peserta PRONA hanya biaya administrasi saja.

Kenyataan yang terjadi tidak sesuai dengan peraturan yang ada, sebagaimana yang diberitakan dalam berita Harapan Rakyat yang dipublikasikan lewat internet pada hari Senin, tanggal 7 Maret 2016 lalu yang meliputi berita mengenai adanya biaya yang dipungut kepada masyarakat dalam pelaksanaan PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah.

Biaya PRONA yang dipungut dari masyarakat Desa Sedayu selaku peserta PRONA adalah sebesar Rp 1.700.000,-. Biaya tersebut sangatlah tidak sesuai dengan peraturan yang ada mengenai biaya PRONA dan membuat para peserta PRONA mengeluh karena mahal nya biaya.<sup>1</sup>

Kejadian tersebut dapat membuat semakin lambatnya pendaftaran tanah di

---

<sup>1</sup> Ani Sumadi, Di Desa Sedayu Biaya PRONA Ro 1.7 Juta Warga Mengeluh, <http://www.harapanrakyatonline.com/2016/03/di-desa-sedayu-biaya-prona-rp17-juta.html>, diakses tanggal 28 Agustus 2016, Pukul 20.05 WIB.

Indonesia karena semakin banyak masyarakat yang malas untuk mendaftarkan tanahnya karena mahalnya biaya pendaftaran tanah sekalipun melalui program dari Pemerintah. Hal ini kemudian akan berdampak pada tidak terwujudnya kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat Indonesia.

### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui Program Nasional Agraria (PRONA) di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten?
2. Apakah pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui Program Nasional Agraria (PRONA) di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten telah mewujudkan kepastian hukum?

## **2. METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden sebagai data utama yang didukung oleh data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### **2. Sumber Bahan Hukum**

#### **a. Bahan hukum primer**

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan.

#### **b. Bahan hukum sekunder**

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah penjelasan peraturan perundang-undangan, buku-buku, literatur – literatur, dokumen-dokumen, internet, surat kabar, hasil penelitian, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA.

### **3. Pengumpulan Data**

Pengumpulan bahan hukum diperoleh dengan melakukan wawancara dengan para narasumber serta membagikan kuesioner kepada sebanyak 22 responden dari total keseluruhan 66 orang yang telah memperoleh sertipikat tanah hak milik melalui kegiatan PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten.

### **4. Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data-data yang dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai keadaan yang diteliti. Metode berpikir yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif yaitu proses berpikir dari hal-hal yang khusus menuju kesimpulan yang bersifat umum.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

PRONA merupakan program Pemerintah dibidang pendaftaran tanah untuk pertama kali yang biaya pelaksanaannya berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN). Berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dan Koordinator Pelaksana PRONA Tahun 2016, Kantor Pertanahan tidak memungut biaya apapun dari peserta PRONA karena biaya pensertipikatan tanah seutuhnya telah di biayai oleh Negara dengan menggunakan APBN yang di alokasikan dalam DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran) Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Cahyono, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, *Wawancara*, 14 November 2016.

Besarnya DIPA di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten ditentukan dengan melalui beberapa tahapan yaitu pada awalnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menyampaikan Usulan Kegiatan dan Anggaran Kegiatan PRONA kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan dilampiri *Term Of Reference (TOR)* dan Rencana Anggaran dan Biaya (RAB) dengan mengacu pada Standar Biaya Keluaran (SBK) tahun sebelumnya. Setelah itu, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menyampaikan Usulan Kegiatan dan Anggaran Kegiatan PRONA kepada Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan tembusannya disampaikan kepada Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Biro Perencanaan dan Kerjasama, pada awal bulan Februari untuk tahun anggaran sebelumnya. Untuk mensinkronkan Usulan Kegiatan dan Anggaran Kegiatan PRONA, Sekretaris Jenderal melalui Biro Perencanaan dan Kerjasama melaksanakan koordinasi dengan Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan. Setelah disinkronisasi serta sudah melalui tahap usulan, pembahasan dan penelaahan di BAPPENAS, DPR-RI, Direktorat Jenderal Anggaran maka kemudian usulan kegiatan tersebut ditetapkan menjadi DIPA untuk kemudian ditindak lanjuti pelaksanaannya dalam bentuk Petunjuk Operasional Kegiatan (POK).

Setelah besarnya anggaran dari APBN yang dialokasikan dalam DIPA Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten telah ditetapkan yaitu sebesar Rp 245.000/per bidangnya pada tahun 2016, maka yang selanjutnya dilakukan adalah rapat koordinasi di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah yang terletak di Kota Semarang dengan dihadiri oleh para Koordinator Pelaksana PRONA dan Kepala Sub Bagian Tata Usaha (Kasubag) dari setiap Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota yang daerahnya mendapatkan jatah sertipikat dari Pemerintah.

Hasil dari rapat koordinasi yang dilaksanakan di Kantor Wilayah Pertanahan adalah Rencana Anggaran Belanja (RAB).

Setelah RAB disepakati bersama, maka masing-masing Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang melaksanakan PRONA kemudian menyusun Petunjuk Operasional Kegiatan (POK) yang isinya adalah penjabaran dari RAB.

Berdasarkan POK maka akan dapat diketahui rincian penggunaan dana yang telah ditetapkan DIPA Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dalam pelaksanaan PRONA di Kabupaten Klaten.

Berikut adalah macam-macam keperluan dan kegiatan yang terdapat dalam PRONA dan dibiayai oleh APBN yang telah dialokasikan dalam DIPA, yaitu untuk:

- a) Pembelian Alat Tulis Kantor
- b) Membiayai petugas pengantar yang bertugas menyampaikan pemberitahuan terkait pelaksanaan PRONA ke desa-desa yang menjadi lokasi PRONA. Petugas dibekali dengan Surat Tugas dan Surat Perintah Perjalanan Dinas (STPD)
- c) Membiayai penyuluhan yang pada umumnya hanya di anggarkan untuk satu kali penyuluhan saja, apabila dilakukan penyuluhan lebih dari satu kali maka biayanya dibebankan kepada peserta PRONA
- d) Membiayai petugas pengumpul data yuridis, dalam hal ini termasuk juga biaya transportasi dan konsumsi
- e) Membiayai petugas pelaksana pengukuran, dalam hal ini termasuk juga biaya transportasi dan konsumsi
- f) Membiayai Panitia Pemeriksa Tanah A, dalam hal ini termasuk juga biaya transportasi dan konsumsi
- g) Membiayai penerbitan Surat Keterangan Hak
- h) Membiayai penerbitan sertipikat
- i) Biaya penyusunan laporan kegiatan



- j) Biaya pembelian album yang digunakan untuk menyimpan surat ukur dan buku tanah

Berdasarkan keterangan dari narasumber yaitu Koordinator Pelaksana PRONA tahun 2016, pembelian alat tulis kantor merupakan keperluan yang membutuhkan biaya yang paling banyak dari keperluan yang lainnya.<sup>3</sup> Hal tersebut disebabkan karena selalu ada keperluan alat tulis kantor di setiap jenis keperluannya seperti penyuluhan, pengumpulan data, pengukuran dan pemetaan, pemeriksaan tanah, penerbitan hak/pengesahan data fisik dan data yuridis, penerbitan sertipikat dan pelaporan. Narasumber juga menyampaikan bahwa dari pihak Kantor Pertanahan sendiri sebenarnya telah menyampaikan kepada masyarakat peserta PRONA pada saat penyuluhan bahwa Kantor Pertanahan tidak membebani biaya apapun kepada para peserta PRONA. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten sendiri sebenarnya mengetahui bahwa terdapat biaya-biaya yang dibebankan oleh Desa kepada masyarakatnya yang mengikuti PRONA diluar dari biaya yang telah dijabarkan dalam POK, akan tetapi Kantor Pertanahan tidak mau ikut campur terkait hal-hal yang dirasa diluar kewenangannya.

Berdasarkan keterangan yang diambil dari 20 responden yang menjadi peserta PRONA di Desa Sedayu, dibenarkan bahwa terdapat biaya yang mereka bayarkan kepada Kepala Dukuh yang mereka percaya untuk mengurus segala sesuatunya terkait pelaksanaan PRONA sebesar Rp 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah). Seluruh responden yaitu sebanyak 20 orang mengetahui penggunaan uang sebesar Rp 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu

rupiah) hanya secara lisan saja ketika mereka membuat kesepakatan dengan Kepala Desa dan kedua Kepala Dusun, bahwa uang tersebut akan digunakan untuk hal-hal sebagai berikut :

- a) Pemberkasan (fotokopi berkas-berkas yang menjadi syarat untuk mengikuti PRONA)
- b) Biaya transportasi kedua Kepala Dusun yang dipercaya untuk mengurus segala sesuatu terkait dengan pelaksanaan PRONA
- c) Biaya konsumsi bagi para petugas pengukuran tanah dari Kantor Pertanahan serta masyarakat yang membantu
- d) Biaya pembelian patok
- e) Biaya penyuluhan yang diadakan berdasarkan permintaan dari masyarakat desa
- f) Biaya untuk mengadakan acara penyerahan sertipikat hasil PRONA yang dilakukan secara langsung oleh Bupati Kabupaten Klaten beserta dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten di Lapangan Desa Sedayu

Para responden merasa biaya tersebut sama sekali tidak mahal dan tidak membebani mereka sekalipun telah disampaikan dari pihak Kantor Pertanahan bahwa PRONA itu gratis hal ini dikarenakan mereka membandingkan dengan biaya biasanya diperlukan apabila mendaftarkan tanah secara mandiri ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Berdasarkan ketertangan dari responden, mereka sangat percaya dengan kedua Kepala Dusun yang mereka pilih untuk mengurus segala sesuatunya terkait dengan pelaksanaan PRONA sehingga mereka menolak untuk diberikan rincian tertulis dari biaya yang mereka berikan karena yang terpenting bagi mereka adalah sertipikat dapat segera diterbitkan sehingga dapat dijadikan sebagai jaminan hutang di bank.

Kepala Desa Sedayu pada saat diwawancarai juga telah membenarkan bahwa 20 responden di minta untuk

---

<sup>3</sup> Agoesti Megantoro, Koordinator Pelaksana PRONA Tahun 2016, *Wawancara*, Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, 10 Nivember 2016.

membayar sebesar Rp 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah).

Pernyataan Kepala Desa tersebut juga dibenarkan oleh salah satu Kepala Dusun yang juga menjabat sebagai Sekretaris Desa Sedayu yang mana beliau merupakan salah satu orang yang dipercayai masyarakat untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan PRONA.

Keduanya membenarkan bahwa masyarakat dibebani biaya sebesar nominal tersebut karena digunakan untuk biaya-biaya yang telah disepakati dengan warga desa sesuai yang telah dijabarkan sebelumnya. Keduanya mengatakan bahwa dana yang paling besar dikeluarkan adalah untuk acara penyerahan sertipikat yang dilakukan secara langsung oleh Bupati Kabupaten Klaten dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Keperluan yang diperlukan dalam acara penyerahan sertipikat yang dilaksanakan pada tanggal 3 Juni 2016 di Lapangan Desa Sedayu adalah untuk biaya konsumsi, sewa panggung, sewa tenda, sewa kursi, sewa *sound system*, sewa organ tunggal, dll. Selain keperluan tersebut, Kepala Desa Sedayu dan Sekretaris Desa Sedayu menyampaikan bahwa terdapat satu pengeluaran yang menghabiskan dana yang paling besar dari uang yang dibebankan kepada peserta PRONA yaitu untuk membayar beberapa Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) yang berdatangan ke Kantor Kepala Desa karena adanya berita yang muncul terkait dengan biaya PRONA yang dipungut dari masyarakat sebesar Rp 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah). Berdasarkan keterangan dari Sekretaris Desa Sedayu, masyarakat mengetahui hal tersebut dan masyarakat setuju karena masyarakat desa sendiri tidak terima apabila besarnya biaya yang dipungut dari mereka menjadi suatu hal yang dipermasalahkan mengingat pengorbanan waktu dan tenaga yang sudah dilakukan oleh kedua

Kepala Dusun demi kelancaran pelaksanaan PRONA di Desa Sedayu.

#### 4. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten telah dilakukan secara benar dan tepat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa dalam pelaksanaan kegiatan PRONA tidak memungut biaya dari peserta PRONA kecuali biaya administrasi yang memang sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk dibebankan kepada peserta PRONA yang meliputi pajak tanah, pemberkasan, dan pembelian patok tanah. Seluruh responden telah membenarkan tentang penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya perangkat desa masih membebani peserta PRONA dengan sejumlah biaya diluar dari biaya administrasi yaitu biaya penyuluhan, biaya bensin dan konsumsi bagi para warga dan tim pengukuran tanah yang melakukan pengukuran tanah, biaya penyerahan sertipikat oleh Bupati Kabupaten Klaten dan biaya untuk membayar LSM (Lembaga Swadaya Masyarakat).
2. Pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten telah mewujudkan kepastian hukum karena Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten telah mewujudkan kepastian hukum karena Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten telah melaksanakan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA tanpa memungut biaya apapun dari seluruh peserta

PRONA, meskipun faktanya terdapat pungutan biaya yang dilakukan oleh perangkat desa yang mengurus kegiatan PRONA yang mana besarnya biaya tersebut telah diketahui dan disepakati oleh seluruh peserta PRONA.

## REFERENSI

### Buku-buku :

Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono I), 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, 1994, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Nanik Widiyanti dan Y.W. Sunindhia, 1988, *Pembaharuan Hukum Agraria*, Bina Aksara, Jakarta.

Samun Ismaya, 2013, *Hukum AdministraPertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta.  
Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

Sudjito, 1987, *PRONA*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

-----, 2012, *Hukum Agraria*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta.

### Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria  
Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA)

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan Dan Biaya Administrasi Yang

Bersangkutan Dengan Pemberian  
Hak-Hak Atas Tanah Negara

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189  
Tahun 1981 tentang Proyek Operasi  
Nasional Agraria

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220  
Tahun 1981 tentang Besarnya  
Pungutan Biaya dalam Rangka  
Pemberian Sertipikat Hak Tanah yang  
Berasal dari Pemberian Hak Atas  
Tanah Negara, Penegasan Hak Tanah  
Adat dan Konversi Bekas Hak Tanah  
Adat, yang Menjadi Obyek Proyek  
Operasi Nasional Agraria

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 266  
Tahun 1982 tentang Besarnya  
Pungutan Biaya dalam Rangka  
Pemberian Sertipikat Hak Atas Tanah  
bagi Golongan Mampu yang Menjadi  
Obyek Proyek Operasi Nasional  
Agraria

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 1 Tahun 2011 tentang  
Pelimpahan Kewenangan Pemberian  
Hak Atas Tanah dan Kegiatan  
Pendaftaran Tanah Tertentu

**Website:**

*Ani Sumadi*, Di Desa Sedayu Biaya PRONA Ro  
1.7 Juta Warga Mengeluh,  
<http://www.harapanrakyatonline.com/2016/03/di-desa-sedayu-biaya-prona-rp17-juta.html>, diakses tanggal 28  
Agustus 2016, Pukul 20.05 WIB.

<http://kbbi.web.id/biaya>, diakses tanggal 9  
Oktober 2016, Pukul 13.56 WIB.

<http://www.bpn.go.id/Program/Legalisasi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-PRONA>, diakses tanggal 18 September  
2016, Pukul 19.34 WIB.