

**BAB III**

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH MELALUI  
PROGRAM LAYANAN RAKYAT UNTUK SERTIPIKASI TANAH  
(LARASITA) DI KOTA BANDUNG**

**A. Gambaran Umum Wilayah Kota Bandung**

**1. Letak Geografis Kota Bandung**

Secara geografis Kota Bandung terletak di Wilayah Jawa Barat dan merupakan Ibukota provinsi Jawa Barat. Kota Bandung terletak diantara  $107^{\circ} - 43^{\circ}$  Bintang Timur dan  $6^{\circ}00 - 6^{\circ}20$  Lintang Selatan. Kota Bandung terletak pada ketinggian 768 Meter diatas permukaan laut, titik tertinggi di daerah utara dengan ketinggian 1.050 Meter dan terendah disebelah selatan adalah 675 meter diatas permukaan laut. Kota Bandung di bagian selatan permukaan tanah relatif datar, sedangkan di wilayah kota Bandung Utara berbukit-bukit, sehingga merupakan panorama yang indah.

Kota Bandung mempunyai batas-batas wilayah, sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Bandung dan Kabupaten Bandung Barat.
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Bandung.
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Bandung Barat dan Kota Cimahi.
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Bandung.

## **2. Letak Administratif**

Secara administratif wilayah Kota Bandung terdiri dari 30 Kecamatan dan 151 Kelurahan, mempunyai Luas wilayah 16.729,65 Ha. Luas tersebut didasarkan pada Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 10 Tahun 1989 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung yang merupakan tindak lanjut dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung dengan Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung.

### **B. Kantor Pertanahan Kota Bandung**

#### **1. Kedudukan Tugas dan Fungsi**

Penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah, dalam hal ini dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan/Kota.

Pengertian Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor

4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan adalah :

“Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang ada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN.”

Kantor Pertanahan memiliki tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Adapun tugas dan fungsi Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 yaitu :

- a. Penyusunan rencana, program dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan.
- b. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan.
- c. Pelaksanaan survey, pengukuran, dan pemetaan dasar dan pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survey potensi tanah.
- d. Pelaksanaan Penataggunaan Tanah, Landreform, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
- e. Pengusulan dan penetapan pelaksanaan hak atas tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan, dan administrasi tanah aset pemerintah.
- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat, penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan.
- g. Pengkoordinasian pemangku kepentingan penggunaan tanah.
- h. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS).
- i. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta.
- j. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan.
- k. Pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan.

- I. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

## **2. Struktur Organisasi**

Struktur organisasi dari Kantor Pertanahan Kota Bandung. Struktur organisasi tersebut didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006. Adapun struktur organisasi terdiri dari :

- a. Kepala Kantor
- b. Sub Bagian Tata Usaha, yang terdiri dari :
  1. Urusan Perencanaan dan Keuangan
  2. Urusan Umum dan Kepegawaian
- c. Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan, yang terdiri dari :
  1. Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
  2. Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah
- d. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang terdiri dari :
  1. Sub Seksi Penetapan Hak
  2. Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah
  3. Sub Seksi Pendaftaran Hak
  4. Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT
- e. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan, yang terdiri dari :
  1. Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu
  2. Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah

f. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan, yang terdiri dari :

1. Sub Seksi Pengendalian Pertanahan
2. Sub Seksi Pemberdayaan Masyarakat

g. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, yang terdiri dari :

1. Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan
2. Sub Seksi Perkara Pertanahan

### **C. Pendaftaran Tanah di Kota Bandung Secara Umum**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1) nya ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>59)</sup>

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

---

<sup>59)</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 23.

## 1. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pendaftaran Tanah untuk pertama kali melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, baik secara individual maupun massal. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilakukan secara

sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilaksanakan secara perseorangan atau massal.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik

a) Pembuatan peta dasar pendaftaran

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis di suatu wilayah yang ditunjuk dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran tanah. Peta dasar pendaftaran tanah tersebut menjadi dasar dalam pembuatan peta pendaftaran tanah. Selain digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran, dalam pelaksanaan pendaftaran juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, pemeliharaan titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.

b) Penetapan batas bidang-bidang tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, maka bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya, dan menurut keperluan ditempatkan tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, lalu diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah.

- d) Pembuatan daftar tanah

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftarannya kemudian dibukukan dalam daftar tanah.

- e) Pembuatan surat ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Bagi keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur.

## 2) Pembuktian hak dan pembukuannya

- a) Pembuktian hak

Dalam rangka pendaftaran hak atas tanah, diperlukan adanya pembuktian hak. Pembuktian hak dapat dibedakan atas pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya



UUPA dan hak-hak yang belum terdaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

b) Pembukuan hak

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidan tanah yang bersangkutan. Dan apabila terdapat surat ukur maka data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang didaftar dicatat pula pada surat ukur tersebut.

3) Penerbitan sertipikat

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertipikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Dikatakan demikian karena semua keterangan yang ada dalam data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus selalu dianggap benar, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dipengadilan.

4) Penyajian data fisik dan data yuridis

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, terutama untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang

berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

#### 5) 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 atau di tempat lain sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

### 2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Jadi pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada daftar fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Oleh Karena itu, pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.<sup>60)</sup> Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri atas :

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi :
  - a) Peralihan pemindahan hak;

---

<sup>60)</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 506.

- b) Pemindahan hak dengan lelang;
  - c) Peralihan hak karena pewarisan;
  - d) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  - e) Pembebanan hak;
  - f) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembeban hak.
- 2) Pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah, meliputi :
- a) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
  - b) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
  - c) Pembagian hak bersama;
  - d) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas tanah satuan rumah susun;
  - e) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
  - f) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
  - g) Perubahan nama.

Perubahan data yuridis dapat berupa :

- a) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan lainnya;
- b) Peralihan hak karena pewarisan;
- c) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;

- d) Pembebanan hak tanggungan;
- e) Peralihan hak tanggungan;
- f) Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g) Pembagian hak bersama;
- h) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan-putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa :

- a) Pemecahan bidang tanah
- b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

#### **D. Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita)**

Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (LARASITA) adalah merupakan layanan pertanahan bergerak (*Mobile land service*) yang bersifat pro aktif atau “jemput bola” ke tengah-tengah masyarakat. Dengan pengadaan perangkat utama maupun pendukung untuk melaksanakan pelayanan bergerak tersebut oleh BPN RI telah dimulai sejak tahun 2007 dan menetapkan LARASITA sebagai program nasional. Kantor Pertanahan Kota Bandung ketika itu ditetapkan sebagai kantor yang akan menerima perangkat tersebut.

Kantor Pertanahan Kota Bandung melaksanakan LARASITA di dalam rangka mewujudkan amanat Presiden Republik Indonesia. Pada

saat peresmian peluncuran Program LARASITA tanggal 16 Desember 2008 di Prambanan, Klaten, Jawa Tengah, Kantor Pertanahan Kota Bandung telah menerima perangkat utama dan perangkat pendukung berupa 1 (satu) unit mobil dan 2 (dua) unit motor LARASITA beserta perangkatnya.

Melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 tentang Layanan Rakyat Sertifikasi Tanah (Larasita) Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dalam pasal 1 dinyatakan bahwa dalam rangka mendekatkan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kepada masyarakat dikembangkan pola pengelolaan pertanahan yang disebut dengan Larasita. Larasita merupakan kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan, dan dipikirkan masyarakat.

Program LARASITA adalah suatu Program yang mendekatkan layanan pertanahan kepada masyarakat agar masyarakat dapat melakukan pengurusan tanahnya dengan mudah, lebih cepat dan tanpa perantara. Masyarakat tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan, melainkan cukup menunggu di lokasi. Sebab LARASITA sebagai Kantor Pertanahan bergerak akan mendatangi dan memberikan pelayanan pertanahan di mobil LARASITA

Program ini merupakan perpaduan dari aplikasi teknologi informasi dengan pemberian pelayanan pertanahan dalam bentuk pelayanan bergerak yang diharapkan dapat mampu meminimalisir persoalan tanah

dan memberikan kemudahan serta akses yang cepat dan murah dalam mewujudkan kepastian hukum. Larasita ini ditujukan untuk menembus daerah-daerah yang sulit dijangkau. Hal ini bertujuan agar masyarakat di daerah pelosok dapat dengan mudah mendapatkan layanan pertanahan tanpa harus kesulitan dalam menempuh jarak dan mengeluarkan biaya transportasi yang cukup besar.

Lokasi pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah (LARASITA) di Kota Bandung pada tahun 2014 dilakukan di 101 Kelurahan dan 30 Kecamatan. Menurut Djoko Yuwono (Kasubsi Pengendalian Pertanahan), dalam hal pemilihan lokasi kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program LARASITA tidak ada kriteria tertentu, tetapi lebih mempertimbangkan lokasi yang jauh dari kantor pertanahan dan adanya usulan atau permintaan dari masyarakat.

Tujuan Program LARASITA di Kota Bandung, antara lain sebagai berikut :

1. Mendekatkan pelayanan Kantor Pertanahan kepada masyarakat, sehingga masyarakat lebih mudah mendapat pelayanan pertanahan.
2. Mempercepat dan mempermudah pelayanan.
3. Memangkas biaya pelayanan pihak ketiga, sehingga beban biaya masyarakat lebih ringan.
4. Memberikan kepastian pelayanan yang bertanggung jawab.<sup>61)</sup>

---

<sup>61)</sup> Larasita Kantor Pertanahan Kota Bandung

LARASITA dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Bandung sejak tahun 2007. Pelaksanaan program LARASITA diawali dengan sosialisasi antara lain kepada para Camat dan Lurah di Kota Bandung, tokoh masyarakat, tokoh agama, LSM, penyuluhan baik langsung maupun melalui media (surat kabar, media elektronik, dan brosur).

Berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan Program LARASITA di Kota Bandung dibentuklah Tim Pelaksana Kegiatan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai dasar hukum dilaksanakannya LARASITA di Kota Bandung.

Pelaksanaan LARASITA dilakukan oleh Tim LARASITA yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sebagai berikut :

- a. Keanggotaan terdiri paling sedikit 5 (lima) orang dengan susunan sebagai berikut :
  - 1) Koordinator, dengan persyaratan paling rendah pejabat eselon IV;
  - 2) Petugas pelaksana, paling sedikit 4 (empat) orang, dengan persyaratan paling tinggi pejabat eselon IV atau staf yang menurut penilaian cakap dan mampu untuk melaksanakan LARASITA.
- b. Penunjukan keanggotaan Tim LARASITA dilakukan bergantian sesuai dengan kebutuhan dan/atau beban kerja pada Kantor Pertanahan.
- c. Dalam hal tertentu, koordinator tidak harus turun kelapangan setelah mendapat ijin dari Kepala Kantor Pertanahan.
- d. Petugas LARASITA melaksanakan tugas sesuai dengan perencanaan, jadwal dan tugas yang diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

- e. Apabila diperlukan, Kepala Kantor Pertanahan dapat mengajukan permohonan bantuan tenaga pelaksana LARASITA kepada Kepala Kantor Wilayah BPN.

Hal-hal yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung guna kelancaran pelaksanaan program LARASITA Tahun 2014, adalah sebagai berikut :

1. Membentuk Tim Pelaksana, Sekretariat Bersama, Penanggung Jawab Kendaraan dan Pembantu Bendahara Penerima.
2. Melakukan pembinaan dan bimbingan teknis serta administrasi kepada seluruh pelaksana kegiatan.
3. Mempersiapkan perangkat Sistem Informasi Online dan Teknologi sebagai media online antara Mobil Larasita dengan Kantor Pertanahan.
4. Melakukan kegiatan sosialisasi/penyuluhan LARASITA kepada Camat di seluruh wilayah Kota Bandung, penyuluhan baik langsung maupun melalui media (Surat Kabar, Media Elektronik, dan brosur)
5. Memberitahukan informasi layanan LARASITA, termasuk biaya layanan kepada seluruh Camat dan Lurah di seluruh Wilayah Kota Bandung.
6. Melakukan kunjungan kerja secara rutin dengan menggunakan kendaraan LARASITA pada lokasi yang ditentukan, baik untuk menerima permohonan, pendaftaran maupun penyerahan sertifikat Hak Atas Tanah.



Jenis pelayanan melalui Program LARASITA adalah semua jenis pelayanan pertanahan tetapi di Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah jenis pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (dari tanah milik adat).

Selama tahun 2014 jumlah berkas permohonan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program Layanan Rakyat untuk sertifikasi tanah (Larasita ) di Kota Bandung yang masuk ke Kantor Pertanahan Kota Bandung sebanyak 727 berkas. Dari 727 berkas permohonan yang masuk, sebanyak 652 berkas permohonan telah selesai menjadi sertipikat, sedangkan sisanya sebanyak 75 berkas permohonan belum selesai. Menurut Djoko Yuwono (Kasubsi Pengendalian Pertanahan), hal ini disebabkan karena belum selesainya peta bidang dan juga masih ada yang belum membayar pajak.

Lokasi pelayanan kegiatan LARASITA tahun 2014 di Kota Bandung yaitu dengan menempatkan mobil LARASITA di Kantor Kecamatan, Kelurahan, lapangan terbuka dan tempat-tempat strategis yang mudah dijangkau (diakses) oleh pemohon.

## **BAB IV**

### **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM LAYANAN RAKYAT UNTUK SERTIPIKASI TANAH (LARASITA) DI KOTA BANDUNG MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

#### **A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) di Kota Bandung dihubungkan dengan Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 19 UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah kewajiban pemerintah. Sampai saat ini pemerintah telah menyelenggarakan pendaftaran tanah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Berbagai macam strategi telah diupayakan untuk meningkatkan minat masyarakat Indonesia terhadap pendaftaran tanah.

Program-program pemerintah dalam bidang pertanahan yang dilaksanakan melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional merupakan upaya pemerintah untuk meningkatkan pendaftaran tanah. Program pemerintah di bidang pertanahan yang telah dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan

Pertanahan Nasional, diantaranya sertipikasi Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona), Program Ajudikasi, Sertipikat Massal Swadaya dan LARASITA. Program-program tersebut pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan minat masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah sebagai salah satu cara pemberian jaminan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah kepada masyarakat oleh pemerintah.

Program LARASITA merupakan salah satu upaya dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah. LARASITA (Layanan Rakyat Untuk Sertipikasi Tanah) adalah kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan dan dikembangkan untuk mewujudkan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, serta seluruh peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan dan keagrariaan.

Pengembangan LARASITA berangkat dari kehendak dan motivasi untuk mendekatkan Badan Pertanahan Nasional dengan masyarakat, sekaligus untuk mengubah paradigma pelaksanaan tugas pokok dan fungsi BPN dari menunggu atau pasif menjadi aktif atau pro aktif, mendatangi masyarakat secara langsung. LARASITA menjalankan tugas pokok dan fungsi yang ada pada kantor pertanahan. Namun sesuai dengan sifatnya yang bergerak, pelaksanaan tugas pokok dan fungsi diperlukan pemberian atau pendelegasian kewenangan yang diperlukan untuk guna kelancaran pelaksanaan di lapangan.

LARASITA merupakan program dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dengan menggunakan metode jemput bola. Dimana petugas

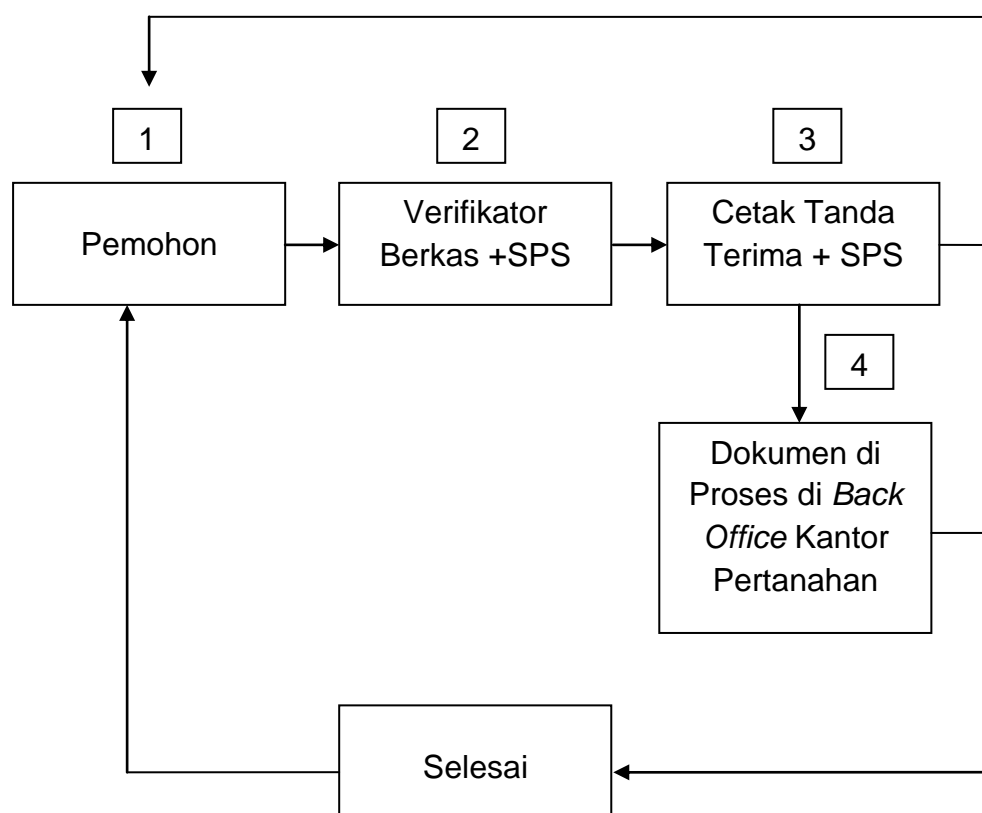
BNP secara aktif mendatangi secara langsung masyarakat dengan menggunakan *mobile land service* berupa armada LARASITA. Pada intinya LARASITA mengurangi beban masyarakat dalam hal biaya transportasi, pengurangan praktek percaloan dan penghematan waktu.

Landasan dasar pelaksanaan LARASITA adalah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 tentang Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pembentukan peraturan tersebut berpedoman pada UUPA dan undang-undang lainnya yang terkait, sedangkan untuk pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LARASITA secara teknis tetap dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sesuai ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Artinya bahwa pelaksanaan LARASITA pun seharusnya dapat dilaksanakan secara sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas pendaftaran tanah ini berfungsi sebagai pedoman kerja bagi setiap aparat pelaksana kegiatan pendaftaran tanah.

Proses pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LARASITA pada dasarnya adalah sama dengan pendaftaran tanah yang biasa dilakukan secara rutin di Kantor Pertanahan, yang membedakan pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan langsung dan melalui LARASITA adalah tempat dilaksanakannya pendaftaran tanah. Jika pemohon akan mendaftarkan tanahnya melalui Kantor Pertanahan

secara langsung yaitu dengan mendatangi langsung kantor pertanahan dan menyerahkan persyaratan yang harus dilengkapi dan kemudian petugas kantor pertanahan akan langsung memproses data tersebut, sedangkan jika pemohon akan mendaftarkan tanah melalui LARASITA, maka pemohon tidak perlu mendatangi langsung kantor pertanahan karena petugas dari kantor yang akan mendatangi masyarakat langsung ke desa-desa atau kecamatan. Dengan adanya petugas kantor pertanahan yang datang langsung mendatangi masyarakat, maka memudahkan masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah.

#### Alur Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita



Sumber : Kantor Pertanahan Kota Bandung

Berdasarkan dari alur gambar pendaftaran tanah melalui Program LARASITA dapat diterangkan proses pendaftaran tanah melalui Program Larasita. Pemohon mengajukan berkas permohonan/dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan kepada petugas verifikator berkas, apabila semua dokumen sudah lengkap maka proses pendaftaran tanah dapat dilanjutkan, kemudian data-data dientry dan data tersebut langsung dikirim ke Kantor Pertanahan. Setelah data selesai dikirim ke Kantor Pertanahan maka akan keluar SPS (Surat Perintah Setor) yaitu berupa keterangan berapa biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon. Setelah pemohon menerima tanda terima berkas dan SPS, kemudian dokumen diproses di *back office* di kantor pertanahan. Dokumen yang telah selesai diproses yaitu berupa sertipikat kemudian diserahkan kepada pemohon, dimana pemohon tidak perlu datang ke kantor pertanahan tapi petugas Larasita yang akan mengantarkan sertipikat tersebut kepada pemohon.

Program LARASITA hanya mempermudah masyarakat untuk proses pemenuhan syarat pendaftaran tanah saja, untuk mendaftarkan tanahnya masyarakat tidak perlu datang langsung ke Kantor Pertanahan, tapi cukup mendatangi kantor kelurahan yang didatangi oleh mobil LARASITA. Hal tersebut mungkin dapat mengurangi biaya transportasi dan tenaga yang harus dikeluarkan dibandingkan apabila harus langsung datang ke kantor pertanahan.

Biaya pendaftaran tanah melalui program LARASITA sama dengan pendaftaran tanah dengan cara yang biasa ketika kita mendaftarkan

secara langsung ke kantor pertanahan. Biaya pendaftaran tanah melalui LARASITA berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Adanya biaya yang sama dengan pendaftaran tanah secara langsung ke kantor pertanahan, membuat pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program LARASITA kurang diminati oleh masyarakat, sehingga masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya melalui Program LARASITA. Hal ini mengakibatkan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program LARASITA belum menjangkau seluruh masyarakat, terutama masyarakat yang mempunyai kemampuan ekonomi lemah. Seharusnya pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program LARASITA dapat terjangkau oleh seluruh masyarakat yang memerlukan guna mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandung sejak tahun 1960 sampai dengan 2014 baru terdaftar sebanyak 598.006 bidang tanah (97,17 %) dari jumlah keseluruhan bidang sebanyak 615.400 Bidang dan sisa bidang tanah yang belum terdaftar adalah 17.394 Bidang (2,83 %). Dari data tersebut dapat dilihat bahwa tanah di Kota Bandung belum seluruhnya bersertipikat. Adanya tanah yang belum bersertipikat akan menimbulkan potensi sengketa dan konflik pertanahan, mengingat hampir seluruh aktifitas masyarakat dilakukan diatas tanah. Masih adanya bidang tanah yang belum terdaftar tersebut menjadi salah

satu masalah bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional terutama Kantor Pertanahan Kota Bandung, maka dengan adanya pendaftaran tanah melalui Program Larasita diharapkan dapat menurunkan jumlah bidang tanah yang belum terdaftar.

Menurut Djoko Yuwono (Kasubsi Pengendalian Pertanahan), Pendaftaran Tanah melalui Program LARASITA mendapatkan berkas permohonan rata-rata 30 s/d 50 berkas setiap bulannya. Banyaknya berkas permohonan yang masuk karena antusiasme masyarakat terhadap Program Larasita sangat bagus. Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program Larasita pada selama 3 (tiga) terakhir yaitu tahun 2012 sebanyak 793 Bidang, tahun 2013 sebanyak 690 Bidang dan tahun 2014 sebanyak 652 Bidang. Berdasarkan hasil pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program LARASITA selama 3 tahun terakhir, menunjukkan bahwa Program LARASITA dapat diterima dengan baik oleh masyarakat sehingga dapat meningkatkan minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LARASITA dilakukan dengan menggunakan perangkat utama yaitu dengan menggunakan perangkat teknologi informasi yang telah disediakan untuk menunjang kegiatan tersebut. Namun, apabila jaringan internet mengalami gangguan, maka kegiatan dilaksanakan tanpa perangkat, yaitu melakukan kegiatan LARASITA dengan cara manual, karena perangkat LARASITA yang digunakan adalah teknologi internet, gangguan jaringan internet ataupun kerusakan pada perangkat komputer tidak dapat dihindarkan, hal tersebut



merupakan gangguan dan hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LARASITA.

**B. Kendala Yang Dihadapi dan Upaya-upaya Yang Dapat Dilakukan Bagi Terlaksananya Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita di Kota Bandung**

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui Program Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah (LARASITA) di Kota Bandung merupakan sebuah upaya pemerintah untuk meningkatkan pendaftaran tanah di Kota Bandung. Hal ini dimaksudkan untuk menjawab keraguan masyarakat terhadap rumitnya proses dalam pendaftaran tanah. Akan tetapi ada beberapa kendala yang di hadapi dalam pelaksanaan Program LARASITA, diantaranya adalah :

1. Sosialisasi

Sosialisasi dilaksanakan oleh Petugas Kantor Pertanahan Kota Bandung bekerjasama dengan petugas kelurahan, lurah juga melibatkan masyarakat. Sosialisasi tersebut untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LARASITA. Petugas Kantor Pertanahan memberikan arahan tentang pelaksanaannya, syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LARASITA, dan hal-hal lainnya yang perlu disampaikan kepada masyarakat.

Pelaksanaan sosialisasi biasanya dilakukan dengan mengundang masyarakat dan bertempat di Kantor Kelurahan. Akan

tetapi kehadiran atau partisipasi masyarakat dalam kegiatan LARASITA tersebut masih jauh dari harapan. Dari beberapa desa dan kelurahan yang telah dikunjungi oleh petugas Kantor Pertanahan Kota Bandung, rata-rata yang menghadiri acara sosialisasi tersebut tidak mencapai setengah dari masyarakat yang diundang. Menurut Djoko Yuwono (Kasubsi Pengendalian Pertanahan), hal tersebut terjadi karena pelaksanaan sosialisasi dilaksanakan pada saat jam kerja, bahwa masyarakat pada umumnya sedang melakukan berbagai kegiatan sehari-hari.

Walaupun terhalang kendala seperti itu, pelaksanaan sosialisasi tetap dilaksanakan dengan harapan warga masyarakat yang hadir dapat memberikan informasi kepada warga masyarakat lain yang tidak hadir mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LARASITA. Tetapi harapan tersebut juga tidak dapat diandalkan sepenuhnya, karena kualitas pemahaman masyarakat mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LARASITA berbeda, sehingga informasi yang disampaikan kepada warga masyarakat lain yang tidak mengikuti sosialisasi akan berbeda. Hal tersebut menimbulkan suatu kebingungan bagi warga masyarakat. Dampaknya adalah sebagian besar warga masyarakat kurang paham mengenai LARASITA bahkan ada yang tidak mengetahui sama sekali mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LARASITA.

Sampai dengan saat ini Kantor Pertanahan Kota Bandung masih terus melakukan mengintensifkan sosialisasi LARASITA, hal ini dilakukan untuk dapat meningkatkan minat masyarakat terhadap pendaftaran tanah melalui LARASITA. Sosialisasi tidak hanya dilakukan di kelurahan atau kecamatan tetapi di tempat keramaian yang masyarakat banyak berkumpul salah satunya seperti acara *car free day* dan juga melalui media cetak dan elektronik.

## 2. Perangkat IT LARASITA

LARASITA merupakan pelayanan pendaftaran tanah yang dilakukan secara *online* dengan menggunakan fasilitas internet dan *wireless communication system*. Jaringan yang digunakan menggunakan jaringan BPN RI NET yang menggunakan teknologi MPLS. Penggunaan perangkat teknologi yang digunakan dalam pelaksanaan LARASITA menjadikannya sebagai program yang paling diunggulkan oleh BPN.

LARASITA mempunyai fungsi sama dengan loket pelayanan (*front office*) yang ada di Kantor Pertanahan, akan tetapi dalam pelaksanaan di lapangan, konsep tersebut belum dapat diterapkan sepenuhnya, karena jaringan internet terkadang sering mengalami gangguan, apalagi bila kegiatan dilaksanakan di daerah yang belum terjangkau oleh jaringan internet. Hal ini tentunya menjadi suatu hambatan bagi pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LARASITA. Menurut Djoko Yuwono (Kasubsi Pengendalian Pertanahan), untuk

mengantisipasi kendala tersebut, petugas yang turun ke lapangan akan mengantisipasi jaringan internet yang mengalami gangguan dengan cara membawa kartu *provider* lebih dari 1 (satu) apabila salah satu kartu *provider* tidak berfungsi disuatu wilayah tersebut dapat menggunakan kartu *provider* yang lain sehingga pendaftaran tanah masih dapat tetap dilaksanakan. Apabila jaringan internet masih mengalami gangguan, maka Kantor Pertanahan Kota Bandung melaksanakan pendaftaran tanah melalui LARASITA tanpa menggunakan jaringan internet, kegiatan dilakukan secara manual, meskipun cukup efektif akan tetapi sedikit banyak memakan waktu dan tenaga dalam pelaksanaannya.

Pemanfaatan fasilitas teknologi informasi dalam pelayanan yang dilakukan oleh BPN bertujuan untuk dapat lebih mempermudah dan mempercepat berbagai keperluan, akan tetapi perkembangan teknologi yang terjadi di Indonesia umumnya belum merata. Hal ini sangat disadari oleh Pemerintah, sehingga konsep awal LARASITA dengan pelaksanaan dilapangan akan sulit untuk disinkronisasikan.

### 3. Biaya Pendaftaran Tanah

Biaya pelayanan pendaftaran tanah yang dipungut dalam pendaftaran tanah melalui LARASITA adalah berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional, namun sekarang peraturan tersebut

diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional. Biaya yang harus dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah melalui LARASITA sama dengan biaya pendaftaran tanah apabila masyarakat melakukan pendaftaran tanah secara langsung ke Kantor Pertanahan.

Biaya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terdiri dari pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pelayanan pendaftaran untuk pertama kali dan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Bila dikaitkan dengan administrasi yang berhubungan dengan pendaftaran tanah, maka biaya pelayanan pendaftaran tanah tersebut meliputi pelayanan pemeriksaan tanah dan pelayanan penetapan hak atas tanah.

Besarnya tarif pelayanan pengukuran, pelayanan pemeriksaan tanah, biaya pelayanan penetapan hak atas tanah ditetapkan dengan rumus tertentu yang didasarkan pada luas bidang tanahnya. Setelah masyarakat mengetahui bahwa pendaftaran tanah melalui LARASITA dikenakan biaya sesuai dengan rincian biaya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, pada akhirnya masyarakat menjadi enggan untuk mendaftarkan tanahnya melalui LARASITA. Mereka lebih memilih mendaftarkan tanahnya melalui PRONA karena dalam pandangan mereka PRONA lebih menguntungkan dari segi biaya, sebab PRONA merupakan program

pemerintah dengan biaya operasional dan administrasinya bersumber dari APBN, sehingga apabila masyarakat mendaftarkan tanah melalui PRONA mereka tidak dikenakan biaya.

Kondisi ini dapat menghambat terwujudnya pendaftaran tanah di Indonesia, karena masyarakat sebetulnya berkeinginan melakukan pendaftaran tanah tetapi kemampuan dalam hal biaya pelayanan tidak ada.

#### 4. Kesadaran Hukum dan Pemahaman Masyarakat

Dalam pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sampai saat ini kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah melalui BPN belum dapat mendaftarkan seluruh bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia. Masih terdapat sebagian masyarakat perkotaan yang masih rendah pemahamannya mengenai arti pentingnya sertipikat tanah, sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah, yang menjamin kepastian hukum hak atas tanahnya, serta dapat dijadikan sebagai jaminan pinjaman/permodalan (nilai ekonomis). Selain itu, terdapat juga sebagian masyarakat, yang enggan mendaftarkan tanahnya untuk disertipikatkan, karena mereka memang tidak begitu merasakan manfaat sertipikat tanah dan membandingkan antara manfaatnya dengan usaha untuk memperoleh sertipikat tanah itu, tidak sepadan.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Program LARASITA di Kota Bandung, merupakan salah satu upaya pemerintah untuk dapat meningkatkan pendaftaran tanah di Kota Bandung, tetapi hal tersebut tidak didukung oleh partisipasi masyarakat. menurut Djoko Yuwono (Kasubsi Pengendalian Pertanahan), pada saat sosialisasi antusiasme masyarakat terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program LARASITA cukup baik, masyarakat tertarik untuk mengetahui konsep, tata cara dan pelaksanaan LARASITA. Akan tetapi setelah masyarakat mengetahui bahwa pendaftaran tanah melalui LARASITA dikenakan biaya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, pada akhirnya masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya melalui LARASITA.

Biaya untuk pendaftaran tanah melalui Program LARASITA berbeda-beda pada setiap bidang tanah, adapun rumusan biaya untuk pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Tarif Pelayanan Pengukuran dan pemetaan bidang

$$\left( \frac{\text{Luas Tanah}}{500} \times \text{Rp. 100.000} \right) + \text{Rp. 100.000}$$

- b. Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A

$$\left( \frac{\text{Luas Tanah}}{500} \times \text{Rp. 20.000} \right) + \text{Rp. 350.000}$$

- c. Tarif Penerbitan Sertipikat (Pendaftaran Pertama Kali) yaitu Rp.50.000 per bidang

