

PENYELESAIAN PROBLEM AGRARIA

Asas Keterbukaan dalam Pengadaan Tanah,
Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang
Tanah Adat, dan Deformasi
(HASIL PENELITIAN STRATEGIS 2016)

PENULIS:

Tim Peneliti Strategis 2016

PENYUNTING:

Asih Retno Dewi

Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
(PPPM)

Bekerja sama dengan

STPN Press, 2016

PENYELESAIAN PROBLEM AGRARIA
Asas Keterbukaan dalam Pengadaan Tanah,
Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, dan
Deformasi
(Hasil Penelitian Strategis 2016)
©PPPM STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh:
Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)

Bekerja sama dengan

STPN Press, Desember 2016
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman
Yogyakarta, 55293, Tlp. (0274) 587239
Faxes: (0274) 587138
Website: www.pppm.stpn.ac.id
E-mail: stpn.press@yahoo.co.id

Penulis: Tim Peneliti Strategis 2016
Penyunting: Asih Retno Dewi
Layout dan Cover: Tim STPN Press

PENYELESAIAN PROBLEM AGRARIA
Asas Keterbukaan dalam Pengadaan Tanah,
Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, dan
Deformasi
(Hasil Penelitian Strategis 2016)
STPN Press, 2016
xiii + 168 hlm.: 15 x 23 cm
ISBN: 978-602-7894-33-4

Tidak diperjualbelikan
diperbanyak untuk
kepentingan pendidikan
dan kalangan sendiri



LEGALITAS SERTIPIKASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI MELALUI PROGRAM LARASITA DI KOTA BANDUNG

Akur Nurasa

Dwi Wulan Titik Andari

A.Sriyono

A. Pendahuluan

Larasita merupakan wujud inovasi pelayanan publik di bidang pertanahan yang bertujuan untuk mendekatkan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan kepada masyarakat dengan konsep Kantor Pertanahan bergerak. Larasita Kantor Pertanahan Kota Bandung merupakan salah satu contoh pelaksana Larasita di daerah perkotaan yang saat ini dijadikan percontohan di Provinsi Jawa Barat.

Pasal 19 (1) Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah", sebagai tindak lanjutnya, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 secara eksplisit menyatakan sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah. Namun dalam perkembangannya, eksistensi sertipikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum semata, juga segi sosial, ekonomi, politik, pertahanan dan keamanan, bahkan di era globalisasi saat ini lalu lintas transaksi bidang pertanahan menjadi semakin ramai sehingga bermuara kepada upaya efektifitas, efisiensi, dan transparansi penegakan hukum (*law enforcement*) bidang pendaftaran tanah

Larasita merupakan suatu kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan, dan dipikir-

kan oleh masyarakat. Larasita dibangun dan dikembangkan untuk mewujudkan amanat Pasal 33 (3) UUD 1945, UUPA, serta seluruh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan keagrariaan. Kehendak Larasita berangkat dari kehendak dan motivasi untuk mendekatkan Kementrian ATR/BPN RI dengan masyarakat sekaligus mengubah paradigma pelaksanaan tugas pokok dan fungsi BPN RI dari menunggu dan pasif menjadi aktif atau proaktif, mendatangi masyarakat secara langsung. Dengan Larasita Kantor Pertanahan menjadi mampu menyelenggarakan tugas-tugas pertanahan di manapun target kegiatan berada. Pergerakan tersebut juga memberikan ruang interaksi antara aparat BPN RI dengan masyarakat sampai pada tingkat kecamatan, kelurahan atau desa, dan tingkat komunitas masyarakat di seluruh wilayah kerjanya terutama pada lokasi yang jauh dari kantor pertanahan.

Larasita mempunyai tugas pokok dan fungsi sama dengan tugas pokok dan fungsi yang berlaku di kantor pertanahan. Tugas pokok dan fungsi Larasita berdasarkan Peraturan Kepala BPN R.I Nomor 18 Tahun 2009 antara lain adalah: meningkatkan dan mempercepat legalisasi aset tanah masyarakat. Selanjutnya Pasal 92 PMNA No. 3 Tahun 1997 menyatakan "Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal, Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan penandatanganan sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, sekarang Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah." Sebagai tindak lanjut adalah Pasal 92 Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah BPN Nomor 20 Tahun 2013, Kantor Pertanahan yang volume pekerjaan Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah lebih dari 1000 pendaftaran, penandatanganan sertipikat dapat didelegasikan kepada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Volume pekerjaan di Kantor Pertanahan Kota Bandung sangat tinggi dimana pendaftaran tanah sebanyak 1.500 pendaftaran per bulan, dalam memberikan pelayanan, Kepala Kantor juga melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Seksi atau bahkan bisa dilimpahkan kepada Kasubsi yang bersifat teknis dalam hal penan-

datanganan sertipikat. Hal ini dianggap sebagai kebijakan atau terobosan yang dilakukan oleh Kepala Kantor dalam rangka memberi kemudahan dan mempercepat pelayanan kepada masyarakat. Proses pendaftaran tanah pertama kali di Kota Bandung, terdiri dari 2 jenis permohonan yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis diinisiasi oleh pemerintah dan dilakukan secara menyeluruh dalam satu kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan secara individu/perorangan. Pendaftaran tanah pertama kali melalui Larasita termasuk pendaftaran tanah secara sporadik, lebihannya adalah adanya kemudahan yang diberikan oleh BPN dengan cara mendatangi pemohon ke lokasi yang ditentukan sesuai jadwal (jemput bola).

B. Subyek Hak atas Tanah

Subyek hak atas tanah merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah, sehingga namanya dapat dicantumkan di dalam buku tanah selaku pemegang sertipikat hak atas tanah. Subyek hukum (*subject van een recht*) adalah orang perseorangan (*nutuurlijke persoon*) atau badan hukum *rechts persoon* yang mempunyai hak, mempunyai kehendak, dan dapat melakukan perbuatan hukum (Soerdjono Dirdjosisworo, 1991:126).

Sekalipun manusia diakui sebagai penyanggah hak dan kewajiban, namun hukum dapat mengecualikan manusia sebagai makhluk hukum atau hukum bisa tidak mengakuinya sebagai orang dalam arti hukum. Apabila hukum sudah menentukan demikian maka tertutup kemungkinan bagi manusia tersebut menjadi pembawa hak dan kewajiban selaku subyek hukum (Satjipto Rahardjo, 1996:67).

Berbeda menurut hukum adat di Indonesia, tanah selaku obyek hak merupakan benda tak bergerak berwujud, karena dapat dilihat secara nyata (*conkreet denkeen*), sementara hak atas tanah hanya dipandang sebagai bagian yang tidak terpisah dengan bendanya sehingga sewaktu terjadi peralihan haknya tidak perlu diiringi penye-

rahan hak (*levering*), sebagaimana ketentuan pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Obyek pemilikan hak atas tanah yang dimaksud sama dengan obyek pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri dari: bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai; tanah hak pengelolaan; tanah wakaf; hak milik atas satuan rumah susun; hak tanggungan; dan tanah negara.

C. Alas Hak atas Tanah

Alas pemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan merupakan alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, baik secara tertulis ataupun berdasarkan keterangan saksi (Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pembuktian adalah suatu proses bagaimana alat-alat bukti dapat dipergunakan, diajukan ataupun dipertahankan dalam hukum acara. Alat-alat bukti adalah suatu hal, barang, dan non barang yang ditentukan oleh undang-undang dapat digunakan untuk memperkuat atau menolak sesuatu dakwaan, tuntutan, atau gugatan (Bambang Waluyo, 1996:3).

Proses pembuktian perlu adanya alat bukti hak secara tertulis atau pernyataan tertulis dengan sesuatu *title* melalui penguasaan tanah secara nyata dan itikad baik yang tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat setempat, kemudian dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi sesuai ketentuan Pasal 1866 KUHPperdata, yang menyatakan bahwa hak dapat dibuktikan melalui: a). alat bukti tertulis, b). alat bukti saksi-saksi, c). alat bukti pengakuan, dan d). alat bukti sumpah

Kewenangan selanjutnya untuk menilai sesuatu alat bukti haknya oleh hakim pengadilan berdasarkan kebenaran formil, seluas cakupan pemeriksaan terhadap alat buktinya, sepanjang tidak melampaui batas-batas yang diperkarakan, dengan pengertian bahwa dalam mencari kebenaran formil hakim tidak boleh melampaui batas-batas yang diperkarakan, dengan demikian hakim tidak

melihat kepada bobot atau isi, melainkan melihat kepada luas cakupan pemeriksaannya (Bambang Waluyo, 1996:4).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata bahwa alat bukti hak digunakan untuk a) mendalilkan kepunyaan suatu hak; b) meneguhkan kepunyaan hak sendiri; c) membantah kepunyaan hak orang lain; d) menunjukkan kepunyaan hak atas suatu peristiwa hukum.

Dengan demikian, pembuktian pemilikan hak atas tanah merupakan proses yang dapat digunakan pemegangnya untuk mendalilkan kepunyaan, meneguhkan kepunyaan, membantah kepunyaan atau untuk menunjukkan kepunyaan atas sesuatu pemilikan hak-hak atas tanah dalam suatu peristiwa atau perbuatan hukum tertentu.

D. Sistem Pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Bandung

Dalam rangka efisiensi dan efektifitas pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya, Kantor Pertanahan Kota Bandung melakukan pembenahan sistem pelayanan serta pembagian tugas dan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan kepada seluruh komponen dan aparat demi tercapainya percepatan penyelesaian berbagai jenis obyek kegiatan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku. Beberapa hal pembenahan tersebut adalah dengan diterbitkannya berbagai Keputusan Kepala Kantor Kota Bandung tentang pelimpahan kewenangan tugas Kepala Kantor, serta penunjukan petugas pelayanan antara lain:

1. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung No 84/KEP-2.32.73/XI/2014 tentang penunjukan petugas pelayanan pertanahan hari Sabtu dan Minggu pada Kantor Pertanahan Kota Bandung Tahun 2014. Keputusan ini menetapkan/ menunjuk pegawai-pegawai tertentu sebagai petugas pelayanan pertanahan hari Sabtu dan Minggu (mulai pukul 09.00 sampai dengan 13.00 WIB) bertugas melayani masyarakat yang mengurus sendiri pelayanan pertanahan atau tanpa kuasa/perantara. Sebagai kompensasi Petugas pelayanan Sabtu dan Minggu dimaksud diberikan libur pengganti pada hari kerja selama 1 (satu) hari pada Minggu berikutnya.

2. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung No 120/KEP-2.32.73/IX/2015 tentang Penunjukan Pejabat Penandatangan Buku Tanah, Sertipikat, dan Daftar Isian lainnya dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali (Pengakuan Hak) yang berasal dari tanah bekas hak milik adat. Pelimpahan tersebut diberikan kepada:
 - a) Kepala Sub Bagian Tata Usaha, untuk pengakuan hak yang diproses melalui pelayanan rutin.
 - b) Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan, untuk pengakuan hak yang diproses melalui Larasita.
3. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung No 42/KEP2.32.73/III/2016 tentang Revisi Penunjukan Pelaksana Panitia A, Tim Peneliti dan Petugas Konstataasi pada Kantor Pertanahan Kota Bandung. Keputusan ini menetapkan, menunjuk Pegawai-pegawai sebagai Panitia A, Tim Peneliti dan Petugas Konstataasi pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, untuk melaksanakan tugas sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksa Tanah Pasal 6 ayat (1), Pasal 21 dan Pasal 27.
4. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung No 75/KEP-2.32.73/IV/2016 tentang Revisi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung No 2.32.73/VIII/2015 tentang Pelimpahan Kewenangan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu pada Kantor Pertanahan Kota Bandung.
Keputusan ini menetapkan:
Pertama: Melimpahkan kewenangan serta memerintahkan kepada Kepala Seksi:
 - a. Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan (SPP):
 - 1) Pemetaan Tematik Bidang Pertanahan.
 - 2) Pemetaan Zona Nilai Tanah.
 - b. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT):
 - 1) Pendaftaran Surat Keputusan Perpanjangan/Pembaharuan Hak yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor.
 - 2) Pendaftaran Hak Milik dan Satuan Rumah Susun.

- 3) Peralihan Hak Atas Tanah.
- 4) Pemecahan Bidang Tanah.
- 5) Pemisahan Bidang Tanah.
- 6) Sertipikat pengganti dari blanko lama atau pengganti karena rusak.

Kedua: Melimpahkan kewenangan serta memerintahkan para Kepala Sub Seksi sebagai berikut untuk melaksanakan kegiatan:

- a. Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan:
 - 1) Menandatangani Surat Tugas Pengukuran bidang tanah.
 - 2) Menandatangani Peta Bidang Tanah dan/atau Surat Ukur pada kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Satuan Rumah Susun yang dimohon oleh perorangan dan badan hukum swasta.
- b. Kepala Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah:
 - 1) Sertipikat Barang Milik Negara, BUMN, BUMD, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota, program pertanahan yang bersifat strategis dan sertipikat massal.
 - 2) Sertipikat pengganti.
 - 3) Permohonan Zona Nilai Tanah.
- c. Kepala Sub Seksi Penetapan Hak:

Menandatangani/melegalisasi fotocopy Sertipikat untuk keperluan kelengkapan data permohonan hak.
- d. Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah menandatangani:
 - 1) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
 - 2) Perubahan data sertipikat karena pemekaran wilayah pemerintahan.
- e. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, menandatangani:
 - 1) Buku Tanah dan Sertipikat mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai karena jangka waktunya berakhir.
 - 2) Penggabungan Bidang Tanah.
 - 3) Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998.

- 4) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dalam proses Pengakuan Hak.
- 5) Berita Acara Sumpah dalam proses sertipikat pengganti karena hilang.
- f. Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT menandatangani:
 - 1) Pembebanan Hak Tanggungan.
 - 2) Pencatatan Perubahan Hipotik/CV menjadi Hak Tanggungan, Peralihan Hak Tanggungan (Cessie), dan Perubahan Kreditur (Subrogasi).
 - 3) Perbaikan Data Kepemilikan Tanah/Ganti Nama.
 - 4) Penghapusan Pembebanan Hak Tanggungan/Roya.
- g. Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan menandatangani:
 - 1) Buku Tanah dan Sertipikat untuk Pengecekan Sertipikat.
 - 2) Buku Tanah pada Pencatatan Blokir, Sita dan Pengangkatan Sita.
5. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 79/KEP-2.32.73/IV/2016 tentang Pelimpahan Kewenangan Pelayanan Peralihan HGB tertentu sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2016 pada Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Keputusan ini khusus untuk Pelayanan Peralihan HGB tertentu di wilayah tertentu yang luas tanahnya sampai dengan 5.000 (lima ribu) meter persegi. Semua pelimpahan kewenangan dan penunjukan petugas yang tertuang dalam beberapa Keputusan Kepala Kantor Pertanahn Kota Bandung di atas adalah berdasarkan pada ketentuan peraturan yang berlaku, demikian juga kepada pejabat dan/atau petugas yang dilimpahi kewenangan dan ditunjuk, dalam melaksanakan tugasnya wajib berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan, serta melaporkan penyelesaian pekerjaannya kepada Kepala Kantor Pertanahn secara berkala setiap bulan (sesuai ketentuan

yang dimuat pada diktum tersendiri dalam setiap Keputusan Kepala Kantor Pertanahan dimaksud).

Dengan terdistribusinya berbagai kewenangan serta penunjukan petugas tertentu dalam berbagai kegiatan pelayanan tersebut di atas maka jelas terlihat bahwa Kantor Pertanahan Kota Bandung telah melakukan tindakan nyata dalam upaya efisiensi dan efektifitas tata kerja demi percepatan penyelesaian berbagai kegiatan pelayanan pertanahan kepada masyarakat. Kantor Pertanahan telah melakukan desentralisasi tugas kewenangan kepada semua pejabat dan pegawai sebagai petugas kegiatan tertentu, tetapi tetap dibawah kontrol Kepala Kantor Pertanahan (dengan kewajiban melaporkan penyelesaian pelaksanaan kegiatan secara berkala setiap bulan).

Namun demikian, meskipun sistem dan tata kerja sudah terbangun secara baik dan memadai, tanpa didukung dengan jumlah dan kualitas SDM yang cukup dan memadai, maka hambatan penyelesaian kegiatan pelayanan masih saja bisa terjadi. Hal ini yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan, utamanya untuk tenaga-tenaga teknis lapangan seperti petugas ukur dan pengolahan data.

E. Volume Kegiatan Kantor Pertanahan Kota Bandung

Sesuai dengan SK Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 59/Kep-32.11/II/2011 dan Nomor 66/Kep-32.11/II/2013, Kantor Pertanahan Kota Bandung merupakan kantor dengan volume kegiatan pelayanan tinggi dengan beban pekerjaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah lebih dari 1.000 (seribu) dan 3.000 (tiga ribu) kegiatan setiap bulan atau melaksanakan program kegiatan pertanahan yang bersifat strategis, massal dan program lainnya diatas 5.000 bidang per tahun. Sebagai gambaran seberapa besar volume dan jenis kegiatan pelayanan pertanahan dalam setiap bulan dan setiap tahun yang harus di kerjakan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dapat dilihat Tabel 1 Rekapitulasi Jenis dan volume kegiatan pelayanan pertanahan pada Seksi Hak dan Pendaftaran Tanah tahun 2015, dimana dari Tabel 1 dan tersebut cukup memberikan gambaran bahwa beban kerja pelay-

yanan yang harus ditangani pada Kantor Pertanahan Kota Bandung sangat tinggi, baik volume maupun jenisnya.

Tabel 1. Rekapitulasi Jenis dan Volume Kegiatan Pelayanan Pertanahan Seksi Hak dan Pendaftaran Tanah Tahun 2015

No	Jenis Produk(Kegiatan)	Kinerja Tahun 2015 (bidang)			Keterangan
		Permohonan (bid)	Selesai (bid)	Sisa (bid)	
1	Pendaftaran Tanah Pertama Kali-Pengakuan Hak/Penegasan Hak	758	249	509	Menunggu Peta Bidang/ Pengumuman
2	Pendaftaran SK. Pemberian Hak				Menunggu Surat Ukur
3	Pendaftaran SK. Pembaharuan Hak				Menunggu Surat Ukur
4	Pendaftaran SK. Perpanjangan Hak				Menunggu Surat Ukur
5	Penerbitan Sertipikat HMSRS	4.240	4.240	0	
6	Pemisahan Bidang	4.529	4.454	75	Menunggu Surat Ukur
7	Pemecahan Bidang	3.585	3.053	532	Menunggu Surat Ukur
8	Penggabungan Bidang	331	319	12	Menunggu Surat Ukur
9	Perubahan Hak Atas Tanah	2.528	2.528	0	
10	Sertipikat Pengganti Karena Blangko Lama/Rusak				
11	Sertipikat Pengganti Karena Hilang				
12	Penerbitan Sertipikat Hak Wakaf	30			
13	Pengecekan Sertipikat	44.850	44.850	0	
14	SKPT	714	714	0	
15	Pencatatan Blokir	165	165	0	
16	Pencatatan Sita	88	88	0	
17	Pencabutan Blokir	51	51	0	
18	Pengangkatan Sita	78	78	0	
19	Pengecekan Sertipikat	44.850	44.850	0	
	JUMLAH	106.797	105.639	1.128	

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Bandung 2016.

F. Produk Pelaksanaan Larasita di Kota Bandung.

Hasil pelaksanaan Larasita di Kota Bandung sejak Larasita diselenggarakan dari tahun 2008 sampai dengan triwulan pertama tahun 2016 dapat dilihat pada data-data yang didapat dari laporan bulanan Kantor Pertanahan Kota Bandung, yang meliputi Layanan Informasi Pertanahan, Layanan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali, dan Layanan Penyerahan Sertipikat Tanah, sebagaimana tertera pada tabel 4, dan hasil pelaksanaan Larasita tahun 2014, tahun 2015 sampai dengan bulan Maret tahun 2016.

Melalui program ini masyarakat tetap dikenai biaya pembuatan sertifikat sebagaimana biasanya, tetapi masyarakat tidak perlu datang ke kantor pertanahan. Sebab petugas yang akan mendatangi mereka. Masyarakat tinggal menyiapkan persyaratannya seperti KTP, KK, bukti pembayaran PBB, bukti perolehan atau kepemilikan tanah. Waktu penyelesaiannya sekitar 3-4 bulan, sama dengan pengurusan biasa. “Kekuatan hukumnya juga sama. Bedanya hanya masyarakat tidak perlu ke Kantor Pertanahan Kota Bandung,”.

Penghitungan biaya pembuatan sertifikat bergantung pada luasan lahannya dan dihitung dengan rumus yang sudah ditetapkan pemerintah. Perkiraananya, untuk tanah seluas 50 meter persegi biayanya Rp 514.700,00, 100 meter persegi Rp 529.400,00, 150 meter persegi Rp 544.100,00 dan 500 meter persegi Rp 647.000,00. “Biasanya permohonan melalui Larasita ini tanahnya tidak terlalu luas, di bawah 100 meter persegi”.

Bidang yang telah disertipikatkan itu seluas 319.746 meter persegi. Sertipikasinya dimulai sejak Larasita dicanangkan pada tahun 2008. Setiap tahun kira-kira/sekitar 1.500 bidang yang bisa disertipikatkan. Dari sekitar 615 ribu bidang di Kota Bandung, yang sudah bersertipikat sekitar 520 ribu bidang.

Tabel 4. Jumlah Sertipikasi Larasita per Kecamatan 2008 s/d 2014

No.	KECAMATAN	Jumlah Bidang
1	Sukajadi	1333
2	Cicendo	900
3	Coblong	822
4	Bojongloa Kaler	462

5	Cidadap	314
6	Bandung Wetan	240
7	Andir	277
8	Sukasari	232
9	Ujung Berung	192
10	Regol	146
11	Bandung Kulon	170
12	Bojongloa Kidul	158
13	Babakan Ciparay	191
14	Lengkong	86
15	Kiaracondong	78
16	Mandalajati	91
17	Cibeunying Kidul	68
18	Cibiru	79
19	Rancasari	69
20	Astana Anyar	68
21	Arcamanik	63
22	Cibeunying Kaler	60
23	Cinambo	41
24	Panyileukan	43
25	Antapani	32
26	Buah Batu	35
27	Batununggal	27
28	Sumur Bandung	24
29	Bandung Kidul	25
30	Gede Bage	13
	JUMLAH =	6.339

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Bandung, 2016.

Dari Tabel 4 di atas, sebanyak 6.339 bidang tanah di Kota Bandung telah disertipikatkan melalui Larasita sejak Tahun 2008 s/d 2014 (Kondisi per 27-10-2014). Kendala sertifikasi tanah ini antara lain soal kepercayaan atau image masyarakat. Sebelumnya ada oknum-oknum yang mengaku bisa membuatkan sertipikat dengan cepat tetapi dengan biaya yang sangat mahal. Ketika Lara-

sita pertamakali dicanangkan, masyarakat khawatir ini hanya akal-akalan oknum seperti sebelumnya.

Kendala lainnya ialah biaya sertifikasi, BPN berharap Pemerintah Kota Bandung bisa membantu dengan membuat program daerah yang memberikan bantuan kepada masyarakat untuk pembuatan sertifikat melalui APBD. Pemerintah Kota sudah menerbitkan edaran ke seluruh aparat kewilayahan agar mendorong masyarakat mengikuti Larasita ini. Kendala teknis adalah kadang-kadang *blank* tidak ada jaringan internet atau server di Pusat penuh atau nada sibuk, sehingga tidak bisa konek/nyambung.

G. Aspek Legalitas Sertifikat dan Keadilan melalui Layanan Larasita

Program Larasita bertujuan mendekatkan kantor pertanahan kepada masyarakat, khususnya masyarakat yang terkendala dalam hal aksesibilitas atau kemudahan untuk datang ke Kantor Pertanahan Kota Bandung, agar mendapatkan keadilan atau kesempatan yang sama dari pelaksanaan tugas pokok dan fungsi “layanan” kantor pertanahan.

Program Larasita di Kota Bandung mendapat sambutan cukup baik dari masyarakat. Hal ini terlihat dari antusiasme masyarakat yang mendatangi Mobil Larasita yang datang pada jadwal/hari yang telah ditentukan, serta tingginya jumlah produk pelayanan pertanahan yang telah dihasilkan melalui program Larasita ini.

Dengan demikian maka layanan Larasita di Kota Bandung telah terbukti mendekatkan Badan Pertanahan Nasional kepada masyarakat, khususnya masyarakat yang tadinya berakses sulit (karena jarak dan waktu tempuh yang relatif lama) menuju Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Produk layanan Larasita sejak program ini dilaksanakan tahun 2008 sampai dengan Oktober 2014 telah diterbitkan sertifikat sebanyak 6.339 bidang untuk 30 kecamatan, dengan variasi jumlah terendah di Kecamatan Gede Bage sebanyak 13 bidang dan tertinggi di Kecamatan Sukajadi sebanyak 1.333 bidang, Kecamatan Cicendo 900 bidang, Kecamatan Coblong 822 bidang, Kecamatan Bojongloa Kaler 462 bidang, Kecamatan Cidadap 314 bidang serta 7 (tujuh)

kecamatan lain antara 150 sampai dengan 300 bidang dan selebihnya 16 (emam belas) kecamatan yang lain di bawah 100 bidang.

Pada tahun 2014 produk sertipikat dari pendaftaran tanah pertama kali melalui layanan Larasita periode April s/d Desember adalah sejumlah 479 bidang atau rata-rata 53 bidang perbulan. Hasil ini jika dibandingkan dengan produk layanan seripikat dari pendaftaran tanah pertama kali melalui layanan rutin (langsung ke kantor pertanahan) sejumlah 249 bidang (dari 758 permohonan) yang masuk atau rata-rata 21 bidang per bulan, maka produk melalui layanan Larasita adalah 2,5 (dua setengah) kali dari layanan rutin.

Hal ini karena terjangkaunya pemilik bidang-bidang tanah didatangi Kantor Pertanahan Bergerak melalui layanan Larasita sampai ke pelosok Kota Bandung. Capaian ini dari sudut Larasita tentu dapat dipandang sebagai keberhasilan, namun dari fakta yang ada, layanan Larasita ini juga telah membawa dampak terhambatnya pelaksanaan sistem layanan yang lain, antara lain terjadinya tunggakan penyelesaian sertipikat melalui kegiatan rutin yang mencapai 6500 berkas permohonan pada tahun 2014. Hal ini antara lain disebabkan terbatasnya tenaga juru ukur dibandingkan dengan tingginya volume kegiatan yang harus ditangani di Kantor Pertanahan Kota Bandung. Situasi ini telah mendorong Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk menghentikan sementara Layanan Larasita ini pada tahun 2015, untuk melakukan pembenahan secara komprehensif/menyeluruh mengenai sistem organisasi dan tata kerja pelayanan pertanahan baik Larasita maupun program layanan lainnya, sehingga tercipta sistem pembagian tugas dan kewenangan yang tegas untuk setiap jenis kegiatan layanan yang harus ditangani.

Memperhatikan mengenai proses/prosedur Layanan Permohonan Pendaftaran Tanah atau sertifikasi melalui Larasita yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Bandung, mengingat layanan ini perlu pemberkasan yang cermat dan teliti mengenai Subyek (pemohon) dan Obyek (bidang tanah)nya, serta proses tindak lanjut seperti: identifikasi subyek dan obyek, pemeriksaan tanah, pengumuman data fisik dan yuridis, dan sebagainya yang memerlukan waktu, terlebih jika harus melalui pengukuran bidang tanah yang dimohon, maka proses *back office* seperti tindakan

teknis, yuridis, dan administrasi juga ditempuh sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku layaknya permohonan yang disampaikan langsung di Kantor Pertanahan Kota Bandung, sampai dihasilkan produk akhir berupa Sertipikat Hak Atas Tanah, yang pada saatnya siap diserahkan kepada pemohon melalui layanan Larasita. Jadi produk pelayanan melalui Larasita mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan layanan langsung di kantor pertanahan, karena pada dasarnya Mobil Larasita/Kantor Pertanahan Bergerak hanya merupakan “*front office*” sebagai penerima berkas permohonan dan menyampaikan produk layanan.

Jenis layanan Larasita lain yang tidak kalah penting/urgen selain sertipikasi melalui pendaftaran tanah pertama kali adalah layanan Informasi Pertanahan. Layanan ini sangat bermanfaat dan efektif untuk sarana sosialisasi/penyuluhan dan pemberdayaan masyarakat atau peningkatan pengetahuan di bidang pertanahan kepada masyarakat hingga ke pelosok Kota Bandung.

Memperhatikan capaian produk layanan Larasita baik sertifikasi maupun layanan lainnya, serta akses lokasi layanan yang luas hingga menjangkau pada wilayah pelosok Kota Bandung maka layanan Larasita telah mampu menjembatani terwujudnya kesempatan yang sama untuk mendapatkan akses pelayanan bidang pertanahan kepada masyarakat yang secara jarak dan waktu tempuh memerlukan waktu lebih lama untuk mendapatkan layanan langsung di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

H. Urgensi Penerbitan dan Proses Penerbitan Sertipikat Melalui Larasita.

Kantor Pertanahan Kota Bandung telah melaksanakan Larasita sejak tahun 2008, meskipun dalam penyelenggaraannya tidak terlepas dari kendala dan hambatan. Melalui program layanan Larasita, Kantor Pertanahan Kota Bandung memberikan 3 (tiga) jenis pelayanan, khususnya kepada masyarakat yang domisili dan lokasi tanahnya sulit dijangkau dan jauh dari Kantor Pertanahan Kota Bandung, yaitu:

1. Layanan Informasi Pertanahan,

2. Layanan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Tanah Bekas Hak Milik Adat), dan
3. Layanan Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah.

Layanan Informasi pertanahan dan layanan penyerahan sertipikat hak atas tanah merupakan layanan yang dapat diberikan langsung kepada masyarakat, sekaligus dapat dimanfaatkan sebagai media komunikasi dan sosialisasi langsung kepada masyarakat, yang umumnya langsung dapat diselesaikan di tempat layanan Larasita, kecuali ada hal-hal yang perlu persyaratan berkas dan tindak lanjut, misal masalah sengketa pertanahan. Sedang Layanan Permohonan Pendaftaran Tanah atau sertifikasi adalah merupakan layanan yang memerlukan pemberkasan yang cermat dan teliti mengenai Subyek (pemohon) dan Obyek (bidang tanah)nya, serta proses tindak lanjut teknis, yuridis dan administrasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga diperlukan proses/kegiatan *back office* yang memerlukan waktu, seperti: identifikasi subyek dan obyek, pemeriksaan tanah, pengumuman data fisik dan yuridis, dan sebagainya yang memerlukan waktu, terlebih jika harus melalui pengukuran bidang tanah yang dimohon. Jadi diperlukan proses *back office* berupa tindakan yuridis dan administrasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kota Bandung sampai dihasilkan produk akhir berupa Sertipikat Hak Atas Tanah, yang pada saatnya siap diserahkan kepada pemohon melalui layanan Larasita. Pada dasarnya, Mobil Larasita/Kantor Pertanahan Bergerak hanya merupakan "*front office*" sebagai penerima berkas permohonan dan menyampaikan produk layanan. Sejak layanan permohonan pendaftaran tanah ini dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dari tahun 2008 hingga tahun 2014 telah dihasilkan sebanyak 6.339 sertipikat bidang tanah.

Tahun 2015 kegiatan Larasita sempat dihentikan, menurut penjelasan Kantor Pertanahan Kota Bandung, hal ini adalah merupakan langkah kebijakan moratorium yang sengaja ditempuh untuk mengadakan pembenahan lebih lanjut dengan kegiatan-kegiatan layanan yang lain. Kebijakan moratorium ini diambil atas pertimbangan bahwa:

- a) Pada tahun 2015 terdapat tunggakan proses pelayanan sertifikasi yang mencapai 6500 berkas permohonan di tahun 2014 yang harus segera di selesaikan, disebabkan terbatasnya jumlah juru ukur (ada 20 orang), sementara permohonan rata-rata 150 berkas/hari atau sekitar 4000 berkas/bulan.
- b) Diperlukan langkah konsolidasi terhadap Tim Larasita Kantor Pertanahan Kota Bandung, khususnya karena purna tugasnya Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan masyarakat, sebagai ketua Tim Larasita.
- c) Perlu dilakukan pembenahan sistem pelayanan secara komprehensif demi efektifnya penyelesaian berbagai kegiatan pelayanan pertanahan (termasuk Larasita) pada Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk menjamin kepastian penyelesaian produk pelayanan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Untuk itu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung telah mengambil langkah kebijakan strategis, yaitu melalui pembagian dan pelimpahan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung kepada pejabat dibawahnya melalui beberapa keputusan kepala kantor. Hal ini menunjukkan bahwa layanan Larasita mempunyai andil yang nyata dalam peningkatan pruduk dan jangkauan layanan pertanahan.

I. Dampak Penerbitan Sertipikat melalui Larasita

Layanan Larasita di Kota Bandung lebih memberikan dampak positif, layanan Larasita yang diproses tetap mempunyai kekuatan hukum/nilai legalitas sama dengan yang diproses melalui layanan rutin, karena dalam layanan sertifikasi, Mobil Larasita pada dasarnya hanya sebagai *front office* penerima berkas permohonan dan penyerahan produk layanan sertipikat.

Dampak positif lebih jauh justru didapatkan dari layanan Larasita ini, yaitu dengan layanan Larasita yang jangkauannya sampai daerah kota yang sulit aksesnya telah memberikan manfaat dalam penyebaran informasi pertanahan/penyuluhan kepada masyarakat sehingga pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap pertanahan umumnya dan pentingnya sertifikasi tanah khususnya menjadi meningkat. Sehingga dengan demikian BPN akan semakin

mudah dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mengingat tingkat pemahaman dan kesadaran masyarakat tentang pertanahan semakin tinggi dan merakyat.



Foto 1: Mobil Layanan Larasita saat di Kecamatan Bojong Loa Kidul (28 April 2016). Foto 2: Pemeriksaan Berkas di Dalam Mobil Larasita oleh petugas.

J. Kesimpulan

1. Pelaksanaan program Larasita di Kantor Pertanahan Kota Bandung telah memenuhi azas keadilan, karena dengan Larasita jangkauan layanan pertanahan dapat mencapai pada lokasi dan domisili masyarakat hingga di pelosok Kota Bandung, yang berarti masyarakat di pelosok kota telah mendapatkan akses dan kesempatan yang sama dalam mendapatkan pelayanan.
2. Produk sertipikat melalui layanan Larasita mempunyai kekuatan hukum dan/atau nilai legalitas yang sama dengan produk sertipikat melalui kegiatan rutin, karena prosedur dan proses penyelesaian di *back office* secara teknis, yuridis, dan administrasi sama dengan layanan rutin/non Larasita.
3. Dilihat dari hasil yang telah dicapai, layanan permohonan Pendaftaran Tanah melalui Larasita di Kota Bandung ini menjadi urgen dimasukkan dalam sistem dan tata kerja layanan pertanahan, karena telah memberikan manfaat yang cukup signifikan baik kepada BPN maupun kepada masyarakat, dimana BPN menjadi lebih efektif dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya, sedang masyarakat mendapatkan kemudahan/kesempatan yang sama hingga di pelosok kota dalam mendapatkan akses pelayanan di bidang pertanahan.
4. Melalui program Larasita telah memberikan dampak positif baik kepada masyarakat maupun kepada BPN, dimana masyarakat sampai dipelosok kota/yang aksesnya sulit menjadi me-

tingkat pemahaman dan kesadarannya tentang perlunya mensertipikatkan tanahnya, sedangkan BPN akan semakin mudah dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mengingat tingkat pemahaman dan kesadaran masyarakat tentang pertanahan semakin tinggi dan merakyat.

DAFTAR PUSTAKA

- Dirdjosisworo, Soedjono, 1991, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Ketiga, Rajawali Pers, Jakarta.
- Harsono, Budhi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid I Edisi Revisi, Cetakan Kedelapan Belas, Djambatan, Jakarta.
- MD., Moh. Mahfud, 2001, *Politik Hukum di Indonesia*, PT. Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta.
- Palindungan, A.P., 1994, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Rahardjo, Sutjipto, 1996, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Satrio, J., 1999, *Hukum Probadi Bagian I Persoon Alamiah*, PT. Citra Aditya, Bandung.
- Syahrin, Alvi, 2003, *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Berkelanjutan*, Pustaka Bangsa, Press, Medan.
- Waluyo, Bambang, 1966, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Peraturan Kepala Badan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2009 tentang Larasita Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.