

LAPORAN PENELITIAN STRATEGIS

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



Oleh :

Akur Nurasa

Antonius Sriyono

Dwi Wulan Titik Andari

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA 2016

LEMBAR PENGESAHAN  
LAPORAN PENELITIAN STRATEGIS

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

PENELITI :

Akur Nurasa  
Antonius Sriyono  
Dwi Wulan Titik Andari

Telah diseminarkan di hadapan Tim Evaluasi Penelitian  
pada hari            tanggal            Nopember 2016

Kepala Pusat Penelitian dan  
Pengabdian pada Masyarakat

Dr. Sutaryono, M.Si

## DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan.....	i
Daftar Isi .....	ii
<b>I. PENDAHULUAN.</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian .....	5
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Subyek Hak Atas Tanah .....	6
B. Alas Hak AtasTanah .....	7
<b>III. METODE PENELITIAN</b>	
A. Lokasi Penelitian .....	14
B. Data Penelitian .....	14
C. Cara Pengumpulan Data .....	14
D. Teknis Analisis .....	15
<b>IV. PROFIL KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG</b>	
A. Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kota Bandung .....	16
B. Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan Kota Bandung .....	19
C. Volume Kegiatan Kantor Pertanahan Kota Bandung .....	26
<b>V. LARASITA BADAN PERTANAHAN NASIONAL</b>	
A. Larasita Sebagai Kebijakan Mendekatkan Pelaksanaan Tugas Pokok dan Fungsi BPN Kepada Masyarakat.....	30
B. Pelaksanaan Larasita Pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.....	32
C. Pelaksanaan Larasita Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung.....	33
<b>VI. ANALISA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>50</b>
A. Aspek Legalitas Sertipikat dan Keadilan Dalam Layanan Larasita .....	50
B. Urgensi Penerbitan dan Proses Penerbitan Sertipikat Melalui Larasita ....	54
C. Dampak Penerbitan Sertipikat Melalui Larasita .....	57
<b>VII. KESIMPULAN .....</b>	<b>58</b>
<b>VIII. DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>60</b>

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang individualistik komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya (Moh. Mahfud MD, 2001 : 346).

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria *Juncto* Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah 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, antara lain melalui upaya penyatuan persepsi peraturan perundang-undangan terkait dengan persyaratan permohonan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan.

Persyaratan permohonan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan dimaksud, berkaitan dengan sekumpulan peraturan perundang-undangan yang tertulis atau tidak tertulis sepanjang mengenai persyaratan data fisik dan yuridis yang seh

LARASITA (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah), merupakan suatu kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan dan difikirkan oleh masyarakat. Larasita dibangun dan dikembangkan untuk mewujudkan amanat Pasal 33 ayat 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 dimanapun 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 diseluruh wilayah kerjanya terutama pada lokasi yang jauh dari Kantor Pertanahan.

Pengembangan perlu dilaksanakan untuk memberikan keadilan bagi masyarakat memudahkan pengurusan pertanahan, mempercepat proses pengurusan pertanahan, meningkatkan cakupan wilayah pengurusan pertanahan, dan untuk menjamin pengurusan pertanahan tanpa perantara di lingkungan Kementrian ATR/BPN RI. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya 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 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2009 tanah adalah :

- a. menyiapkan masyarakat dalam pelaksanaan pembaruan agraria nasional (reforma agraria);
- b. melaksanakan pendampingan dan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- c. melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah terlantar;
- d. melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah yang diidentifikasi bermasalah;
- e. memfasilitasi penyelesaian tanah bermasalah yang mungkin diselesaikan dilapangan;
- f. menyambungkan program Kementrian ATR/BPN RI dengan aspirasi yang berkembang di masyarakat; dan
- g. **Meningkatkan** dan **mempercepat** legalisasi asset tanah masyarakat.

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 masal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan penandatanganan sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, sekarang Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.”*

Dalam memberikan pelayanan, ada kalanya Kepala Kantor melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Seksi atau Kasubsi yang bersifat teknis dan hal penandatanganan sertipikat. Hal ini dianggap kebijakan yang biasa dilakukan oleh Kepala Kantor dalam rangka memberi kemudahan dan mempercepat pelayanan kepada masyarakat.

Kota Bandung dengan volume pekerjaan pendaftaran tanah sebanyak 12.000 pendaftaran, sudah saat nya penandatanganan sertipikat didelegasikan kepada Kepala Seksi dan Kepala Sub Seksi.

Sesuai surat edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional nomor 20 tahun 2013, Kantor Pertanahan yang volume pekerjaan Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah lebih dari 1000 pendaftaran, penandatanganan sertipikat didelegasikan kepada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Proses sertifikasi tanah pertama kali di Kota Bandung, terdiri dari 2 jenis permohonan yaitu sertifikasi sistematis dan sporadis.

Sertifikasi secara sistematis diinisiasi oleh pemerintah dan dilakukan secara menyeluruh dalam satu kelurahan, sedangkan pendaftaran secara sporadis dilakukan secara individu/perorangan. Sertifikasi pertama kali melalui Larasita termasuk pendaftaran tanah secara sporadis, hanya ada kemudahan yang diberikan oleh BPN dengan cara mendatangi pemohon ke lokasi yang ditentukan sesuai jadwal.

Proses penandatanganan sertipikat pertama kali di Kota Bandung terdiri dari 2 (dua) macam yaitu diproses di Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk sertipikat rutin di luar Larasita, sedang untuk Pendaftaran Pertama kali diproses di Sub Bag Tata Usaha untuk permohonan yang langsung ke Kantor Pertanahan serta diproses di Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan untuk permohonan yang melalui layanan Larasita. Dengan adanya dua macam

sertipikat itu, peneliti tertarik untuk melaksanakan penelitian tentang "LEGALITAS SERTIPIKASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI MELALUI LARASITA DI KOTA BANDUNG".

## **B. Permasalahan**

Terbitnya sertipikat Larasita di Kota Bandung perlu dikaji secara legal-administratif dan ditinjau dari sudut pandang sosial ekonomi, sehingga dapat diajukan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apakah penerbitan sertipikat Larasita di Kota Bandung memenuhi azas legalitas serta mencerminkan azas keadilan dalam mewujudkan sebesar-besar kemakmuran di tengah-tengah masyarakat
2. Bagaimana urgensi lahirnya sertipikat pendaftaran tanah pertama kali dan proses penerbitan sertipikat Larasita di Kota Bandung;
3. Bagaimana dampak penerbitan sertipikat pertama kali melalui Larasita di Kota Bandung baik bagi subjeknya, masyarakat pada umumnya, maupun aspek administrasi pertanahannya.

## **C. Tujuan Penelitian.**

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui apakah penerbitan sertipikat Larasita di Kota Bandung memenuhi azas legalitas serta mencerminkan azas keadilan dalam mewujudkan sebesar-besar kemakmuran di tengah-tengah masyarakat
2. mengetahui urgensi lahirnya sertipikat pendaftaran tanah pertama kali dan proses penerbitan sertipikat Larasita di Kota Bandung;
3. mengetahui dampak penerbitan sertipikat pertama kali melalui Larasita di Kota Bandung baik bagi subjeknya, masyarakat pada umumnya, maupun aspek administrasi pertanahannya.

## **D. Kegunaan Penelitian.**

Kegunaan penelitian ini adalah :

1. Bagi masyarakat penelitian ini akan memberi informasi mengenai dampak daripada penerbitan sertipikat pertama kali melalui Larasita di Kota Bandung.
2. Bagi BPN RI akan merupakan masukan untuk mencermati fenomena penerbitan sertipikat pendaftaran pertama kali melalui Larasita, dan tindakan lebih lanjut dalam mengantisipasi dampaknya.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. 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 didalam 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).

Pendapat tersebut dikaitkan dengan isi Undang-Undang Pokok Agraria maka subyek hukum hak atas tanah merupakan orang atau badan hukum yang dapat mempunyai sesuatu hak atas tanah dan dapat melakukan perbuatan hukum untuk mengambil manfaat bagi kepentingan dirinya, keluarganya, bangsa dan negara kesatuan Republik Indonesia.

Orang perseorangan selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku Warga Negara Indonesia atau warga negara asing, berdomisili di dalam atau di luar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah.

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 (lihat juga 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 penyerahan 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 :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah negara.

## **B. 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 (lihat juga 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).

### **1. Alat Bukti Hak**

Pada proses pembuktian mengisyaratkan 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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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 hak 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).

Selanjutnya, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menetapkan alat bukti hak atas tanah sebagai berikut.

Pasal 59 : Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh

pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran Sistematis atau Kepala Kantor untuk pendaftaran Sporadik.

Pasal 67 : Berdasarkan alat bukti sesuai dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak sesuai dimaksud dalam pasal 65 dan penetapan pemberian hak sesuai dimaksud dalam

pasal 66 hak-hak atas tanah, hak pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

## **2. Kegunaan Alat Bukti Hak**

Berdasarkan ketentuan pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata 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.

## **3. Pembuktian Hak Lama Atas Tanah**

Pembuktian hak lama menunjukkan alat bukti yang sudah ada sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sebelum tanggal 8 Oktober 1997 sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 24, Ayat 1 dan Ayat 2.

Ayat 1 : Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pemilik dan membebaninya.

Ayat 2 : Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-

alat pembuktian sesuai disebutkan pada Ayat 1, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagai dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

#### **4. Cara Perolehan Pembuktian Hak Lama Atas Tanah**

Pembuktian hak lama berdasarkan kepemilikan tanah dinyatakan secara tertulis sesuai konversi hak hak lama di dalam penjelasan pasalnya, yakni seperti berikut :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (Staatsblad 1824-27) yang telah dibubuhi cacatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (Staatsblad 1824-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan pemerintah swapraja yang bersangkutan, atau
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1959, atau

- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai dengan kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini disertai alas hak yang dialihkan, atau
- g. Akta pemindah hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah sebagai pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah, atau
- k. Petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 disertai alas hak yang dialihkan, atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sesuai dengan dimaksud Pasal II, Pasal IV, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Pembuktian hak lama berdasarkan penguasaan tanah di buktikan berdasarkan pernyataan tertulis yang bersangkutan dan dikuatkan

saksi-saksi, sebagaimana ditentukan dalam penjelasan Pasal 24 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat, sebagai berikut :

- (1) Bahwa penguasaan tanah yang digunakan secara nyata dengan itikad baik, selama atau lebih dari 20 (dua puluh) tahun berturut-turut.
- (2) Bahwa penguasaan tanah tersebut dihormati dan tidak diganggu gugat oleh pihak lain.
- (3) Bahwa penguasaan tanah tersebut dikuatkan oleh saksi-saksi yang dipercaya.
- (4) Bahwa untuk pendaftaran hak atas tanahnya harus diteliti terlebih dahulu oleh Panitia A dan diumumkan sesuai ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta dikeluarkan surat keputusan pengakuan haknya oleh pejabat berwenang.

Permohonan sertipikat melalui Larasita, tidak berbeda dengan melalui rutin atau proyek (misal Prona), baik syarat-syarat maupun prosedur. Yang membedakan antara permohonan melalui Larasita dengan permohonan melalui rutin adalah cara mendaftar. Jika permohonan melalui Larasita pemohon hanya datang ke mobil Larasita yang datang ke lokasi pada hari yang ditentukan. Masyarakat hanya menyiapkan dokumen dan persyaratan yang diperlukan, sedangkan persyaratan lainnya dari BPN berupa formulir disediakan oleh BPN. Masyarakat tinggal mengisi dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan dan selanjutnya diserahkan ke petugas di mobil Larasita sekaligus perjanjian waktu mengukur tanah. Mobil Larasita berfungsi sebagai Kantor Pertanahan yang bergerak sesuai jadwal yang ditentukan.

### **III. METODE PENELITIAN**

Penelitian menggunakan metode deskriptif, yang mencoba mengupas urgensi lahirnya sertipikat Larasita di Kota Bandung dan proses terbitnya sertipikat Larasita di Kota Bandung, beserta dampak yang ditimbulkannya. Pendekatan hukum normatif dan empiris, serta pendekatan keruangan dipakai sebagai dasar analisis.

#### **A. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilaksanakan di Kota Bandung. Alasan pemilihan lokasi ini karena penerbitan sertipikat Larasita di Kota Bandung telah berlangsung cukup lama, yaitu semenjak tahun 2008, sehingga diharapkan kajian akan mendapatkan data yang cukup. Demikian juga peraturan-peraturan yang ada telah berulang kali direvisi, sehingga perkembangan, arah/orientasi dan dampak dari penerbitan itu dapat dikaji pula. Penelitian akan dilakukan di Kantor Pertanahan di Kota Bandung, dan lokasi dimana terdapat sertipikat Larasita di Kota Bandung.

#### **B. Data Penelitian**

Data penelitian meliputi data sekunder dan data primer. Data sekunder meliputi : a) peraturan (Perda, Juklak, dan Juknis) penerbitan sertipikat Larasita di Kota Bandung; b) bentuk dan isi sertipikat Larasita di Kota Bandung; c) dokumen permohonan sertipikat Larasita di Kota Bandung sebagai "alas hak"; d) dan e) kondisi ruang (dan pertanahan) serta sosial ekonomi di kolasi terbitnya sertipikat Larasita di Kota Bandung.

Data primer meliputi : a) urgensi penerbitan sertipikat Larasita di Kota Bandung; b) teknis pelayanan sertipikat Larasita di Kota Bandung; c) alasan sertipikat Larasita di Kota Bandung d) syarat dan proses pengurusan sertipikat Larasita di Kota Bandung oleh pemohon; e) dampak yang ditimbulkan daripada sertipikat Larasita di Kota Bandu

#### **C. Cara Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, wawancara, dan observasi. Studi dokumen meliputi perda, Juklak, dan Juknis Penerbitan

sertipikat Larasita di Kota Bandung, arsip dokumen sertipikat Larasita di Kota Bandung yang didapat dari Kantor Pertanahan.

Wawancara dilakukan untuk memperoleh :

- a. Kejelasan urgensi penerbitan sertipikat Larasita di Kota Bandung;
- b. Tanggapan masyarakat terhadap diterbitkannya sertipikat Larasita Larasita di Kota Bandung dapat dijadikan alas;
- c. Syarat dan proses pengurusan sertipikat Larasita di Kota Bandung oleh pemohon;
- d. Dampak yang ditimbulkan dari sertipikat Larasita di Kota Bandung dan sertifikasi tanahnya;

Wawancara untuk butir a, b, c dilakukan terhadap pihak Kantor Pertanahan, masyarakat penerima, dan instansi terkait dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat.

Observasi dilakukan pada teknis pelayanan penerbitan sertipikat Larasita di Kota Bandung di loket mobil Larasita. Observasi lapangan juga dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Larasita di Kota Bandung .

#### **D. Teknis Analisis**

Analisis dimulai dari urgensi penerbitan sertipikat Larasita di Kota Bandung, dan tanggapan masyarakat serta akibat hukum yang ditimbulkan. Untuk menganalisis hal ini dilakukan secara legal-normatif dengan mencermati daripada alasan yang dikemukakan. Berikutnya, syarat dan proses pengurusan sertipikat Larasita di Kota Bandung oleh pemohon, beserta dampaknya dianalisis secara tabulatif, dan dideskripsikan. Terakhir, ketepatan sasaran dalam pemberian sertipikat Larasita di Kota Bandung beserta sertifikasinya, dan dampaknya terhadap masyarakat luas.

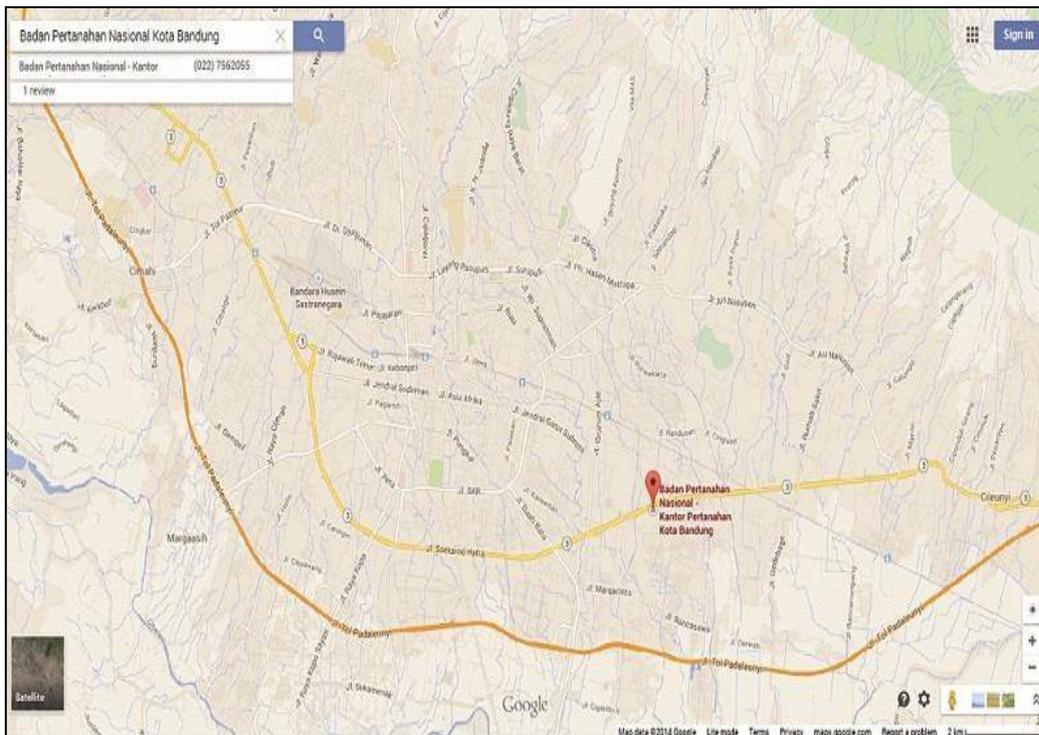
#### **IV. PROFIL KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**

##### **A. Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kota Bandung.**

Wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Bandung meliputi seluruh kota Bandung seluas 167,31 Km<sup>2</sup> , terletak pada koordinat 6,87 - 6,96 Lintang Selatan dan 107,57 - 107,72 Bujur Timur, ketinggian antara 666 m s/d 891 diatas permukaan laut.

Secara administrasi Kota Bandung terbagi atas 30 wilayah Kecamatan, dengan wilayah Kelurahan. Menurut Badan Pusat Statistik tahun 2015 , luas wilayah Kota Bandung adalah seluas 167,31 Km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk sebesar 2.470.807 jiwa yang berarti bahwa kota Bandung mempunyai kepadatan penduduk sebesar 14.768 jiwa per kilometer persegi, jadi termasuk dalam kategori sangat padat. Hal ini bisa difahami mengingat kota Bandung merupakan kota terbesar ke enam Indonesia dengan predikat kota mode dan kota metropolitan bahkan juga sebagai kota pendidikan dan kota budaya. Kota Bandung merupakan kota yang penduduknya mempunyai aktifitas dan mobilitas yang tinggi dalam gerak sosial, ekonomi, serta pemerintahan sehingga kota Bandung juga merupakan kota yang mempunyai kepadatan lalu lintas yang tinggi dan penuh kemacetan di jalan – jalan pada waktu masyarakat melaksanakan aktifitasnya. Oleh karena itu maka mobilitas dan aksesibilitas masyarakat sangat terhambat kecepatannya baik dari tempat tinggal ke tempat bekerja, maupun dari suatu tempat ketempat lainnya, sehingga waktu tempuh dari tempat tinggal ke Kantor Pertanahan Kota Bandung pun menjadi lebih lama. Oleh karena itu untuk menjembatani masalah jarak dan waktu tempuh tersebut perlu dilakukan suatu terobosan inovatif demi mendekatkan Kantor Pertanahan dengan masyarakat melalui konsep Kantor Pertanahan Bergerak mendatangi masyarakat bukan masyarakat yang harus mendatangi Kantor Pertanahan.

## Peta kota Bandung



Waktu tempuh yang relatif lama menuju Kantor Pertanahan bukan satu satunya kendala bagi masyarakat untuk datang langsung ke Kantor Pertanahan Kota Bandung. Sebagian masyarakat merasa kurang nyaman dengan hal-hal formal. Misalnya, untuk datang ke Kantor Pertanahan Kota Bandung harus dengan berpakaian rapih dan bersepatu, belum lagi harus memahami istilah-istilah formal di kantor, seperti: Pengakuan Hak, Penegasan Hak, Konversi, Peralihan Hak, Roya atau Hak Tanggungan dan lain-lain. Dengan Mobil LARASITA semua itu menjadi mudah.

Dengan kehadiran Larasita, masyarakat dapat menggunakan layanan pertanahan dengan leluasa dan lepas dari hal-hal formal. Dengan Larasita, masyarakat dapat mengakses layanan pertanahan dengan nyaman meskipun mengenakan kaos/celana pendek dan sandal jepit. Lebih dari itu, masyarakat dapat leluasa dengan gaya dan bahasa yang dianut oleh budayanya, berkomunikasi dengan petugas Larasita tentang layanan-layanan pertanahan

Tabel 1. LUAS WILAYAH KECAMATAN DI KOTA BANDUNG

Nomor.	Wilayah Kecamatan	Luas (Km2)						
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Bandung Kulon	7.45	7.45	7.45	7.45	7.45	7.45	7.45
2.	Babakan Cuparay	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46
3.	Bojongloa Kaler	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03
4.	Bojongloa Kidul	6.26	2.89	6.26	6.26	6.26	6.26	6.26
5.	Astana Anyar	4.30	6.26	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89
6.	Regol	2.89	5.90	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
7.	Lengkong	5.90	4.30	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90
8.	Bandung Kidul	6.06	7.93	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06
9.	Buah Batu	7.93	6.06	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93
10.	Rancasari	7.33	9.58	7.33	7.33	7.33	7.33	7.33
11.	Gedebage	6.32	7.33	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58
12.	Cibiru	9.58	5.10	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32
13.	Panyileukan	5.10	6.32	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10
14.	Ujung Berung	6.40	3.68	6.40	6.40	6.40	6.40	6.40
15.	Cinambo	3.68	6.40	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68
16.	Arcamanik	5.87	3.79	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87
17.	Antapani	3.79	5.87	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79
18.	Mandalajati	6.67	6.12	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67
19.	Kiaracondong	6.12	6.67	6.12	6.12	6.12	6.12	6.12
20.	Batununggal	5.03	3.40	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03
21.	Sumur Bandung	3.40	5.03	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
22.	Andir	3.71	6.86	3.71	3.71	3.71	3.71	3.71
23.	Cicendo	6.86	3.71	6.86	6.86	6.86	6.86	6.86
24.	Bandung Wetan	3.39	5.25	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39
25.	Cibeunying Kidul	5.25	3.39	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25
26.	Cibeunying Kaler	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
27.	Coblong	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35
28.	Sukajadi	6.27	6.27	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
29.	Sukasari	4.30	4.30	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27
30.	Cidadap	6.11	6.11	6.11	6.11	6.11	6.11	6.11
	<b>Kota Bandung</b>	<b>167.29</b>	<b>167.29</b>	<b>167.31</b>	<b>167.31</b>	<b>167.31</b>	<b>167.31</b>	<b>167.31</b>

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Bandung 2015

Dari data diatas terlihat bahwa Kota Bandung mempunyai wilayah se luas 167,31 Km2 terbagi atas 30 ( tiga puluh ) wilayah Kecamatan dengan luasan per wilayah kecamatan terendah 3.03 Km2 di Bojongloa Kaler, dan terbesar 9.58 Km2 di kecamatan Cibiru. Dengan wilayah kerja yang cukup luas, padat serta wilayah administrasi yang besar, maka adanya jalinan kerjasama dengan

Pemerintah Daerah Kota Bandung menjadi hal yang penting untuk dipertimbangkan dalam rangka meningkatkan aksesibilitas masyarakat. Untuk

itu tahun 2016 ini Pemerintah Kota Bandung akan memberikan bantuan 1 unit mobil lengkap dengan perangkat pelayanan pertanahan sebagai Kantor Pertanahan Bergerak ( Mobile Office ) di Kota Bandung.

## **B. Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan Kota Bandung**

Organisasi dan tata kerja yang adalah sebagai dasar dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, dengan struktur organisasi sebagaimana bagan berikut, yaitu terdiri dari seorang Pejabat Kepala Kantor (eselon III) membawahi 6 (enam ) Pejabat eselon IV terdiri dari seorang Kepala Sub Bagian Tata Usaha dan 5 (lima ) orang Kepala Seksi, serta 12 ( dua belas ) Pejabat eselon v.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai kedudukan, tugas pokok dan fungsi Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

### 1. Kedudukan

Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang dipimpin oleh seorang kepala kantor, berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat.

### 2. Tugas Pokok

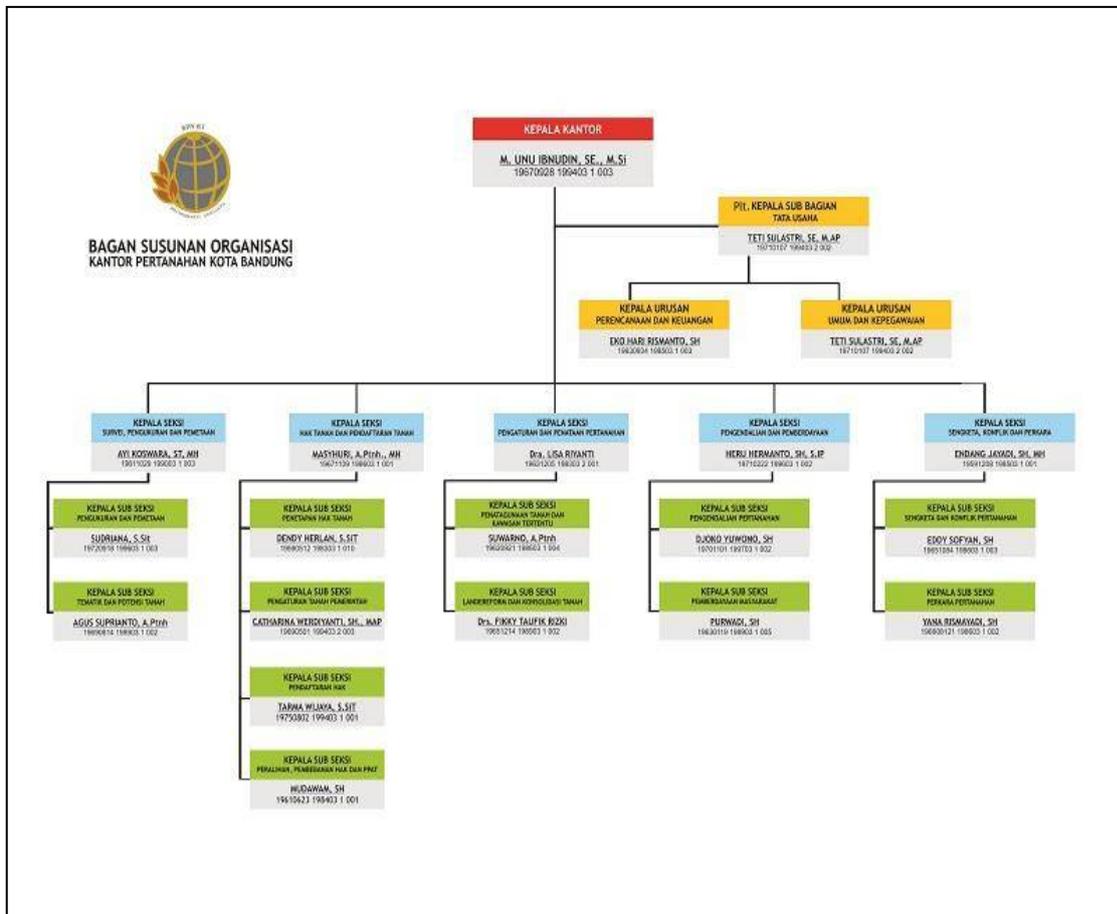
Tugas Pokok Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional pada kota Bandung.

### 3. Fungsi

Fungsi untuk melaksanakan tugas pokok yang dimaksud diatas, Kantor Pertanahan Kota Bandung mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam angka tugas pertanahan,
- b. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan,
- c. Pelaksanaan survey, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survey potensi tanah,
- d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, dan konsolidasai tanah, pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah,
- e. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengolahan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat,
- f. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan,
- g. Pengolahan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (Simtanas),
- h. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta,
- i. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

## STRUKTUR ORGANISASI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG (Peraturan Ka. BPN No.4 tahun 2006)



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 pelayanan pertanahan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku. Beberapa contoh pembenahan sistem pelayanan dimaksud adalah dengan diterbitkannya berbagai Keputusan Kepala Kantor Kota Bandung tentang pelimpahan kewenangan tugas Kepala Kantor, serta penunjukan petugas pelayanan antara lain :

- 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) disamping tugas-tugas pokok sehari-hari. Yaitu 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.

- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung No : 120/KEP-2.32.73/IX/2015 tentang Penunjukan Pejabat Penandatanganan Buku Tanah, Sertipikat, dan Daftar Isian Lainnya Dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali ( Pengakuan Hak ) yang berasal dari Tanah bekas Milik Adat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung  
Keputusan ini menetapkan, menunjuk Pejabat penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat serta Daftar Isian lainnya dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali ( pengakuan hak ) yang berasal dari tanah bekas milik adat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, sebagai berikut :
  1. Kepala Sub Bagian Tata Usaha, untuk pengakuan hak yang diproses melalui pelayanan rutin.
  2. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan, untuk pengakuan hak yang diproses melalui Larasita.
  
- 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.

- 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 :

1. Pemetaan Tematik Bidang Pertanahan.
2. Pemetaan Zona Nilai Tanah.

B. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah :

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. Pemisahhan Bidang Tanah.
6. Sertipikat pengganti dari blanko lama atau pengganti karena rusak.

**Kedua** : Melimpahkan kewenangan serta memerintahkan para Kepala Sub Seksi 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.

- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor : 79/KEP-2.32.73/IV/2016 tentang Pelimpahan Kewenangan Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu Sebagaimana Dimaksud Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2016 pada Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Keputusan ini menetapkan dan memerintahkan kepada Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT untuk melaksanakan penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat, khusus untuk Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah tertentu yang luas tanahnya sampai dengan 5.000 ( lima ribu ) meter persegi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2016.

Semua pelimpahan kewenangan dan penunjukan petugas yang tertuang dalam beberapa Keputusan Kepala Kantor Pertanahn Kota Bandung dimaksud diatas 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-petugas tertentu dalam berbagai kegiatan pelayanan tersebut diatas 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 umumnya dihadapi oleh Kantor Pertanahan, tidak terkecuali Kantor Pertanahan Kota Bandung, utamanya untuk tenaga-tenaga teknis lapangan seperti petugas ukur dan pengolahan data.

### **C. Volume Kegiatan Kantor Pertanahan Kota Bandung.**

Sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat. Nomor : 59/Kep-32.11/II/2011 dan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat 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 pada tabel 2. Rekapitulasi penyelesaian pendaftaran tanah dari tahun 1960 s/d 2015. dan Tabel 3. Rekapitulasi Jenis dan volume kegiatan pelayanan pertanahan pada Seksi Hak dan Pendaftaran Tanah tahun 2015, dimana dari tabel 2 dan tabel 3 tersebut cukup memberikan gambaran bahwa beban kerja pelayanan yang harus ditangani pada Kantor Pertanahan Kota Bandung sangat tinggi, baik volume maupun jenisnya.

Menghadapi beban kerja yang sangat tinggi tersebut, Kantor Pertanahan Kota Bandung telah melakukan terobosan konsolidasi dengan pembagian tugas dan pelimpahan kewenangan tugas pokok dan fungsi Kepala Kantor Pertanahan kepada pejabat struktural eselon IV dan eselon V melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan dengan tetap memperhatikan ketentuan dan peraturan yang berlaku, sehingga semua produk pelayanan pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung tetap prosedural dan legal tidak cacat hukum maupun administrasi. Pembagian tugas dan pelimpahan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kota

Bandung dimaksud adalah sebagaimana diuraikan pada sub bab Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan Kota Bandung didepan

Tabel 2. REKAPITULASI TANAH TERDAFTAR  
DARI TAHUN 1960 S.D. DESEMBER 2015

No.	Kabupaten/Kota Bandung	Jumlah Semua		Jumlah Seluruh Tanah Terdaftar		KETERANGAN
		Bidang	Luas (Ha)	Bidang	Luas (Ha)	
1	2	3	4	5	6	7
1	Desember 2014	± 615400	± 16730	610124	21707,3	Tanah terdaftar adalah berupa HM, HGB , HGU, HP, HPI, HMSRS dan Wakaf.
2	Januari 2015	± 615400	± 16730	611846	21752,3	
3	Februari 2015	± 615400	± 16730	612934	21841,9	
4	Maret 2015	± 615400	± 16730	614105	21868,4	
5	April 2015	± 615400	± 16730	616743	21895,2	
6	Mey 2015	± 615400	± 16730	617734	21916,3	
7	Juni 2015	± 615400	± 16730	610563	21941,8	
8	Juli 2015	± 615400	± 16730	619195	21951,3	
9	Agustus 2015	± 615400	± 16730	630092	22224,9	
10	September 2015	± 615400	± 16730	641368	22534,8	
11	Oktober 2015	± 615400	± 16730	626443	22049,7	
12	Nopember 2015	± 615400	± 16730	626747	22059,6	
13	Desember 2015	± 615400	± 16730	627836	22094,3	

**Sumber : Kantor Pertanahan Kota Bandung 2016.**

Dari tabel 2. diatas dapat dilihat bahwa volume kegiatan pelayanan pertanahan untuk proses pendaftaran tanah saja mencapai 17.712 bidang dalam satu tahun atau rata-rata hampir 1500 bidang setiap bulan.

Tabel 3. REKAPITULASI JENIS DAN VOLUME KEGIATAN PELAYANAN PERTANAHAN  
SEKSI HAK DAN PENDAFTARAN TANAH TAHUN 2015

No	Jenis Produk(Kegiatan)	Kinerja Tahun 2015 (bidang)			Keterangan
		Perm (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	44.85 0	44.85 0	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	44.85 0	44.85 0	0	
	<b>JUMLAH</b>	<b>106.7 97</b>	<b>105.6 39</b>	<b>1.128</b>	

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Bandung 2016.

Dari tabel 3. Juga menegaskan mengenai besarnya beban kerja atau volume kegiatan pelayanan pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung selama tahun 2015 mencapai 106.797 bidang dengan 19 jenis pelayanan, khususnya pada Seksi Hak dan Pendaftaran Tanah saja. Jenis kegiatan pelayanan terbesar adalah pengecekan sertipikat, pemisahan bidang, penerbitan sertipikat HMSRS dan pemecahan bidang.

## **V. LARASITA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA.**

### **A. Larasita Sebagai Kebijakan Mendekatkan Pelaksanaan Tugas Pokok dan Fungsi BPN kepada Masyarakat**

Dalam rangka mewujudkan tindakan nyata mengenai pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dan melaksanakan ketentuan peraturan perundang undangan yang mengatur pertanahan perlu dikembangkan pola pengelolaan pertanahan yang secara aktif dapat dilakukan Badan Pertanahan Nasional bagi masyarakat dengan maksud untuk memberikan keadilan bagi masyarakat dalam mendapatkan kemudahan pengurusan pertanahan, mempercepat proses pengurusan pertanahan, meningkatkan cakupan wilayah pengurusan pertanahan, dan menjammin pengurusan pertanahan tanpa perantara dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa untuk pengembangan pola tersebut diatas maka perlu dilakukan dengan cara mendekatkan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional kepada masyarakat melalui sistem pelayanan LARASITA

Untuk mewujudkan pola pelayanan dimaksud diatas untuk seluruh wilayah Republik Indonesia telah diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2009 tentang Larasita Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Larasita adalah merupakan pola pengelolaan pertanahan dalam rangka mendekatkan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional pada masyarakat.

Sesuai pasal 1 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2009, Larasita adalah merupakan Kantor Pertanahan Berrgerak yang mempunyai tugas pokok dan fungsi sama dengan tugas pokok dan fungsi yang berlaku pada Kantor Pertanahan. Disamping melaksanakan tugas pokok dan fungsi sebagai Kantor Pertanahan, Larasita juga mempunyai tugas :

- a. Menyiapkan masyarakat dalam pelaksanaan pembaruan agraria nasional (reforma agraria);
- b. Melaksanakan pendampingan dan pemberdayaan masyarakat dibidang pertanahan;
- c. Melakukan pendeteksian awal atas tanah- tanah terlantar;
- d. Melakukan pendeteksian awal atas tanah- tanah yang diindikasikan bermasalah;
- e. Memfasilitasi penyelesaian tanah bermasalah yang mungkin diselesaikan di lapangann;
- f. Menyambungkan program Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan aspirasi rakyat.

Dalam melakukan tugas pokok dan fungsinya Larasita berdasar pada ketentuan peraturan perundang undangan, serta dengan dukungan kendaraan atau alat transportasi lainnya, teknologi informasi dan komunikasi, dan/atau sarana dan prasarana yang tersedia di Kantor Pertanahan.

Untuk keseragaman dan efektifitas pelaksanaan dilapangan diatur mengenai pengorganisasian, tata laksana, pendelegasiann kewenangan, mekanisme pengamanan dan ketentuan lainnya sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomer 18 Tahun 2009 tentang Larasita Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

## **B. Pelaksanaan Larasita Pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.**

Larasita sebagai kebijakan inovatif untuk memenuhi rasa keadilan kepada masyarakat, dibangun dan dikembangkan untuk mewujudkan amanat pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945, Undang Undang Pokok Agraria, serta seluruh peraturan perundang-undangan dia bidang pertanahan dan keagrariaan.

Pengembangan Larasita berangkat dari kehendak dan motivasi untuk mendekatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan masyarakat, sekaligus merubah paradigma pelaksanaan tugas pokok dan fungsi BPN dari menunggu (

pasif ) menjadi proaktif, mendatangi masyarakat secara langsung, sebagai Kantor Pertanahan Bergerak, menjalankan tugas pokok dan fungsi yang ada pada Kantor Pertanahan, Larasita di Kabupaten/Kota adalah melaksanakan tugas sebagai berikut :

1. Tugas pokok dan fungsi Kantor Pertanahan yang dapat dilaksanakan dan diselesaikan di lapangan. .
2. Tugas pokok dan fungsi Kantor Pertanahan yang sebagian dilaksanakan di lapangan dan prosedur selanjutnya dilakukan di kantor sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Organisasi dan tata kerja Larasita di Kabupaten/Kota disebut Tim Larasita yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, sebagai berikut :

- a. Keanggotaan Tim Larasita Kabupaten/Kota 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 penan penilaian dianggap cakap dan mampu untuk melaksanakan Larasita.
- b. Penunjukan keanggotaan Tim Larasita dilakukan bergantian sesuai dengan kebutuhan dan/atau beban kerja pada Kantor Pertanahan.

Untuk fungsi pembinaan dan pengendalian pelaksanaan tugas Larasita, Tim Larasita Kabupaten/Kota, dibentuk Tim Pembina Larasita di BPN RI yang ditetapkan melalui Keputusan Kepala BPN RI, dengan Kepala BPN selaku Pembina. Sedang Tim Kendali Pelaksana Larasita, dibentuk pada setiap wilayah kerja Kantor Wilayah BPN Provinsi melalui Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN setempat. Keanggotaan Tim Kendali Pelaksanaan Larasita diketuai oleh pejabat setingkat eselon III, dengan anggota minimal eselon III. Adapun tugas Tim Kendali Pelaksana Larasita adalah :

- 1) Melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan Larasita di wilayah kerjanya;
- 2) Melaporkan secara periodik pelaksanaan Larasita kepada Tim Pembina Larasita.

Dengan demikian, secara organisasi dan tata kerja, pelaksanaan Larasita telah terstruktur dengan baik dari tingkat pusat hingga pada Tim Larasita sebagai pelaksana di tingkat Kabupaten /Kota. Hal yang perlu diperhatikan di tingkat pelaksana adalah masalah kesiapan dan soliditas tenaga/petugas baik secara kuantitas maupun kualitas, mengingat pelayanan pertanahan melalui sistem Larasita dibutuhkan kepastian penyelesaian yang tinggi sejak permohonan, proses, hingga produk akhir pelayanan.

### **C. Pelaksanaan Larasita Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung.**

#### **1. Perkembangan pelaksanaan Larasita di Kota Bandung.**

Pada awal - awal dikenalkannya konsep Kantor Pertanahan bergerak melalui Larasita di Kota Bandung, kehadirannya kurang mendapatkan respon yang positif dari masyarakat serta meragukan dan mempertanyakan kinerja dari program layanan Larasita dimaksud. Larasita dianggap hanya hebat di konsep dan misi , namun sangat miskin dalam implementasinya. Dalam perjalanannya pelaksanaan Larasita pada Kantor Pertanahan Kota Bandung ini memang mengalami berbagai hambatan dan kendala yang disebabkan baik sarana/prasarana maupun kendala sumber daya manusia ( SDM ) yang kurang memadai.

Kantor Pertanahan Kota Bandung telah melaksanakan program Larasita sejak tahun 2008 dan ditetapkan sebagai contoh pelaksanaan Larasita di daerah perkotaan sekaligus sebagai percontohan Larasita di Provinsi Jawa Barat. Mengapa Larasita dilaksanakan di daerah perkotaan adalah atas pertimbangan utama untuk mendekatkan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional langsung kepada masyarakat, untuk memberikan keadilan bagi masyarakat dalam memudahkan pengurusan pertanahan, mempercepat proses pengurusan pertanahan, meningkatkan cakupan wilayah pengurusan pertanahan, dan untuk menjamin pengurusan pertanahan tanpa perantara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Atas dasar pertimbangan- pertimbangan tersebut maka hal - hal pokok yang perlu mendapat perhatian dalam pelaksanaan Larasita adalah masalah "waktu tempuh" dari tempat tinggal masyarakat ke Kantor Pertanahan Kota Bandung dan

menghindari adanya “jasa perantara” dalam pengurusan pelayanan pertanahan. Oleh karena itu maka Larasita dilengkapi dengan sarana pelayanan (Kantor Pertanahan) yang dapat bergerak mendekati masyarakat, seperti sarana transportasi, dimana dalam Larasita ini berupa Mobil lengkap dengan peralatan pelayanan layaknya Kantor Pertanahan (termasuk di dalamnya alat komunikasi dan internet), oleh karena itu juga disebut sebagai Mobil Larasita dan/atau sebagai Kantor Pertanahan Bergerak.

Layanan Mobil Larasita dilaksanakan berdasarkan jadwal kunjungan yang telah dibuat/ditentukan di setiap lokasi dalam wilayah Kecamatan sehingga masyarakat tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan tapi cukup menuju Mobil Larasita dengan membawa persyaratan yang diperlukan.

Dalam pelaksanaan layanan Larasita selalu didahului dengan penyuluhan sekaligus melaksanakan sosialisasi serta dilengkapi dengan brosur-brosur mengenai prosedur dan persyaratan untuk berbagai jenis pelayanan pertanahan



Foto No. 1. Mobil Larasita Kantor Pertanahan Kota Bandung saat melakukan pelayanan di Kecamatan Bojong Loa Kidul ( 28 April 2016 ).



Foto No. 2. Pelayanan pendaftaran permohonan saat kunjungan Mobil Larasita.

Jenis pelayanan pertanahan yang berdasarkan ketentuan peraturan atau secara prosedural dapat difinalkan dilapangan, maka bisa langsung diselesaikan., dan sebaliknya apabila jenis pelayanan dimaksud secara prosedural tidak boleh langsung diselesaikan di lapangan maka selanjutnya di lakukan di Kantor Pertanahn sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, dan jika proses pelayanan sudah selesai maka produk dari pelayanan tersebut dapat diserahkan /diambil di Mobil Larasita pada kunjungan berikutnya. Dengan demikian Mobil Larasita juga merupakan front office sebagai penerimaan berkas dan penyampaian produk pelayanan .



Foto No.3. Layanan Pemeriksaan Berkas di Dalam Mobil LARASITA,

Gambar/foto No.3 diatas tim Larasita sedang melaksanakan pemeriksaan berkas di dalam mobil Larasita, dan gambar/foto No. 4 dibawah adalah menunjukkan antusias yang tinggi dari masyarakat Kota Bandung dalam merespon pelayanan pertanahan melalui Larasita.



Foto No. 4. Antusias warga dalam Pelayanan Pertanahan Melalui LARASITA Car Free Day

Selain layanan Larasita yang terjadwal disetiap Kecamatan , Kantor Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Bandung juga mengembangkan layanan Larasita Car Free Day ( gambar /foto No.5 )



Foto No.5. Pelayanan Pertanahan Melalui LARASITA Car Free Day

Larasita Car Free Day termasuk dalam Week End Service ( pelayanan hari Sabtu dan Minggu ). Layanan Car Free Day banyak dimanfaatkan masyarakat untuk konsultasi tentang layanan pertanahan, sekaligus sebagai ajang sosialisasi dan penyuluhan oleh petugas.

Pada tahun 2015 tidak ada kegiatan ( terjadi kevacuman ) layanan permohonan pendaftaran tanah yang merupakan jenis kegiatan utama dari tujuan dan ide dasar dilaksanakannya program Larasita.

Tidak adanya kegiatan layanan pendaftaran tanah di tahun 2015 tersebut, menurut penjelasan Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah merupakan langkah kebijakan moratorium yang sengaja ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung atas pertimbangan sebagai berikut :

- Memfokuskan pada penyelesaian tunggakan proses pelayanan sertifikasi yang mencapai 6500 berkas permohonan di tahun 2014. Hal ini disebabkan terbatasnya jumlah juru ukur ( 20 orang ), sementara permohonan rata-rata 150 berkas/hari atau sekitar 4000 berkas/bulan, yang berarti volume pekerjaan rata-rata 7 sampai 8 permohonan setiap juru ukur/per hari.

- 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.
- Perlu dilakukan pembenahan sistem pelayanan secara komprehensif demi lebih efektivitasnya berbagai kegiatan pelayanan pertanahan ( termasuk Larasita ) pada Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk menjamin kepastian penyelesaian produk pelayanan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, yaitu melalui pembagian dan pelimpahan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung kepada pejabat dibawahnya.

## **2. 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 pemilikan 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. Perkiraannya, 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. Sertifikasinya 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 LARASITA PER KECAMATAN 2008 s/d 2014**

<b>No.</b>	<b>KECAMATAN</b>	<b>Jumlah Bidang</b>
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

<b>22</b>	<b>CIBEUNYING KALER</b>	<b>60</b>
<b>23</b>	<b>CINAMBO</b>	<b>41</b>
<b>24</b>	<b>PANYILEUKAN</b>	<b>43</b>
<b>25</b>	<b>ANTAPANI</b>	<b>32</b>
<b>26</b>	<b>BUAH BATU</b>	<b>35</b>
<b>27</b>	<b>BATUNUNGGAL</b>	<b>27</b>
<b>28</b>	<b>SUMUR BANDUNG</b>	<b>24</b>
<b>29</b>	<b>BANDUNG KIDUL</b>	<b>25</b>
<b>30</b>	<b>GEDE BAGE</b>	<b>13</b>
<b>Jumlah</b>		<b>6.339</b>

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Bandung 2016.

Sebanyak 6.339 bidang tanah di Kota Bandung telah disertifikatkan melalui Larasita (Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah) sejak Tahun 2008 s/d 2014 (27-10-2014). Diperkirakan masih banyak masyarakat yang belum mensertifikatkan tanah yang dimiliki.

Kendala sertifikasi tanah ini antara lain soal kepercayaan atau image masyarakat. Sebelumnya ada oknum-oknum yang mengaku bisa membuat sertifikat dengan cepat tetapi dengan biaya yang sangat mahal. Ketika Larasita pertamakali dicanangkan, masyarakat khawatir ini hanya akal-akalan oknum seperti sebelumnya.

Kendala lainnya ialah biaya, 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 atau server di Pusat penuh atau nada sibuk, sehingga tidak bisa konek/nyambung

## PELAKSANAAN LARASITA TAHUN 2014.

### I. Layanan Informasi Pertanahan

No	Bulan	Frekuensi	Lokasi	Jumlah Pelanggan (orang)	Ket
1	April 2014	13 kali	10 kecamatan	79	Sesuai buku daftar Kunjungan / Pelanggan
2	Mey 2014	8 kali	6 Kecamatan	79	
3	Juni 2014	12 kali	9 Kecamatan	68	
4	Juli 2014	3 kali	3 Kecamatan	-	
5	Agustus 2014	9 kali	7 Kecamatan	-	
6	September 2014	12 kali	8 Kecamatan	-	
7	Oktober 2014	14 kali	11 Kecamatan	-	
8	November 2014	9 kali	7 Kecamatan	-	
9	Desember 2014	8 kali	6 kecamatan		

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Bandung 2016.

### II. Layanan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali ( Tanah Bekas Milik Adat )

**April 2014** Sebanyak 56 bidang dengan total Luas 5.602 M2, terdiri dari 33 Kelurahan

**Mey 2014** Sebanyak 56 bidang dengan total Luas 5.120 M2, terdiri dari 30 Kelurahan

**Juni 2014** Sebanyak 44 bidang dengan total Luas 3.328 M2, terdiri dari 19 Kelurahan

**Juli 2014** Sebanyak 65 bidang dengan total Luas 5.764 M2, terdiri dari 34 Kelurahan

**Agustus 2014** Sebanyak 40 bidang dengan total Luas 4, 047 M2, terdiri dari 24 Kelurahan

**September 2014** Sebanyak 48 bidang dengan total Luas 4,324 M2, terdiri dari 25 Kelurahan

**Oktober 2014** Sebanyak 49 bidang dengan total Luas 4,208 M2, terdiri dari 21 Kelurahan

**November 2014** Sebanyak 37 bidang dengan total Luas 3,047 M2, terdiri dari 24 Kelurahan

**Desember 2014** Sebanyak 84 bidang dengan total Luas 7,737 M2, terdiri dari 35 Kelurahan

### iii. Layanan Penyerahan Sertipikat HAT

April 2014 sebanyak : 27 Bidang, di 12 Kecamatan

Mey 2014 sebanyak 49 Bidang, di 22 Kecamatan

Juni 2014 Sebanyak 44 bidang dengan total Luas 3.328 M2, di 19 Kelurahan

Juli 2014 sebanyak 53 Bidang, di 19 Kecamatan

Agustus 2014 Sebanyak 40 bidang dengan total Luas 4, 047 M2, di 24 Kelurahan

September 2014 sebanyak 71 Bidang di 18 Kecamatan

Oktober 2014 sebanyak 33 Bidang, di 13 Kecamatan

NOvember 2014 sebanyak 28 Bidang, di 12 Kecamatan

Desember 2014 sebanyak 18 Bidang, di 8 Kecamatan.

## **PELAKSANAAN LARASITA TAHUN 2015**

( Sumber : Laporan Bulanan 2015 )

### **I. Layanan Informasi Pertanahan**

JANUARI : Melalui kegiatan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan di 3 kelurahan yaitu :

1. Kel. Pasir Wangi Kec. Ujungberung
2. Kel. Cisaranten Endah Kec. Arcamanik
3. Kel. Sukawarna Kec. Sukajadi

FEBRUARI : Melalui kegiatan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan di 6 kelurahan yaitu :

1. Kel. Pasir Endah Kec. Ujungberung
2. Kel. Ancol Kec. Regol
3. Kel. Cipamokolan Kec. Rancasari
4. Kel. Cibadak Kec. Astanaanyar
5. Kel. Palasari Kec. Cibiru
6. Kel. Kebon Kangkung Kec. Kiaracandong

MARET s/d DESEMBER : tidak ada kegiatan.

### **II. Layanan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali ( Tanah Bekas Milik Adat )**

JANUARI s/d DESEMBER : tidak ada kegiatan.

### **III. Layanan Penyerahan Sertipikat HAT**

JANUARI 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 31 Bidang di 15 Kecamatan

FEBRUARI 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 20 Bidang,di 11 Kecamatan

MARET 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 62 Bidang,di 16 Kecamatan

APRIL 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 15 Bidang,di 8 Kecamatan

MEY 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 27 Bidang,di 12 Kecamatan

JUNI 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 14 Bidang,di 9 Kecamatan

JULI 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 28 Bidang, di 10 Kecamatan  
AGUSTUS 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 98 Bidang, di 18 Kecamatan  
SEPTEMBER 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 68 Bidang 20 Kecamatan  
OKTOBER 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 21 Bidang di 12 Kecamatan  
NOPEMBER 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 54 Bidang di 17 Kecamatan  
DESEMBER 2015 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 27 Bidang, di 11 Kecamatan

#### **PELAKSANAAN LARASITA BULAN JANUARI - MARET 2016**

##### **I Layanan Informasi Pertanahan**

- Januari s/d Maret tidak ada kegiatan

##### **II Layanan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali ( Tanah Bekas Milik Adat )**

- Januari s/d Maret tidak ada kegiatan

##### **III Layanan Penyerahan Sertipikat HAT**

- JANUARI 2016 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 17 Bidang di 7 Kecamatan
- FEBRUARI 2016 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 12 Bidang di 6 Kecamatan.
- MARET 2016 : Penyerahan Sertipikat sebanyak 12 Bidang di 4 Kecamatan

Berdasarkan data-data hasil pelaksanaan Larasita dari tahun 2008 sampai dengan Maret tahun 2016 diatas dapat dilihat bahwa produk Larasita yang dicapai cukup beragam jenisnya, yaitu bukan hanya berupa produk pendaftaran

tanah/pensertipikatan tanah saja, tetapi juga mencakup pada layanan informasi pertanahan dan layanan penyerahan sertipikat.

### **3. Proses Layanan Pertanahan Melalui Larasita di Kota Bandung.**

Sebagaimana telah diuraikan di depan, bahwa sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2009 Pasal 1 : Larasita adalah merupakan Kantor Pertanahan Bergerak dalam rangka mendekatkan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional kepada masyarakat. Pasal 2 : Larasita mempunyai tugas pokok dan fungsi sama dengan tugas pokok dan fungsi yang berlaku pada Kantor Pertanahan. Demikian juga mengenai pembiayaan, pengadministrasian dan penanda tangan dokumen proses pelayananpun tetap sama dengan proses pelayanan pada Kantor Pertanahan ( Larasita dapat dikatakan sebagai Front Office Kantor Pertanahan yang langsung mendatangi masyarakat di lokasi obyek dengan Mobil Larasita yang dilengkapi sarana dan prasarana yang tersedia di Kantor Pertanahan, termasuk didalamnya teknologi informasi dan komunikasi ).

Terdapat banyak jenis pelayanan pertanahan yang harus diterima dan diproses namun tiap jenis pelayanan mempunyai prosedur penyelesaian yang berbeda-beda disesuaikan dengan ketentuan yuridis dan administrasi yang harus dilalui. Standart Operasional tiap jenis pelayanan ini telah diatur dan didelegasikan pembagian kewenangannya melalui Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, sebagaimana diuraikan pada Sub Bab Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan didepan. Sebagai contoh :

- Keputusan Kepala KantorPertanahan Kota Bandung Nomor : 120/KEP-2.32.73/IX/2015 tentang Penunjukan Pejabat Penandatanganan Buku Tanah, Sertipikat dan Daftar Isian lainnya Dalam Pelayanan

Pendaftaran Tanah Pertama Kali ( Pengakuan Hak ) yang Berasal Dari Tanah Bekas Milik Adat Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, atas pertimbangan untuk percepatan dan peningkatan pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali ( Pengakuan Hak ) yang berasal dari tanah bekas milik adat, dan dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung menunjuk Pejabat penanda tangan Buku Tanah dan Sertipikat serta Daftar Isian lainnya dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali ( pengakuan hak ) yang berasal dari tanah bekas milik adat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, sebagai berikut :

1. **Kepala Sub Bagian Tata Usaha**, untuk pengakuan hak yang diproses melalui pelayanan rutin.
2. **Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan**, untuk pengakuan hak yang diproses melalui program Larasita.

- 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 :
  1. Pemetaan Tematik Bidang Pertanahan.
  2. Pemetaan Zona Nilai Tanah.
- B. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah :
  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. Pemisahhan Bidang Tanah.
6. Sertipikat pengganti dari blanko lama atau pengganti karena rusak.

**Kedua** : Melimpahkan kewenangan serta memerintahkan para Kepala Sub Seksi 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.

Jadi apapun jenis pelayanan pertanahan yang dimohon baik langsung melalui Kantor Pertanahan maupun melalui layanan Larasita, proses penyelesaiannya harus memenuhi alur dan kewenangan yang telah ditentukan, misal : Layanan Pembebanan Hak Tanggungan harus ditandatangani oleh Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, layanan Penggabungan Bidang Tanah harus ditandatangani oleh Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, Surat Tugas Pengukuran bidang tanah harus ditandatangani oleh Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan, dan sebagainya untuk jenis-jenis layanan yang lain.

Sehingga dengan demikian, produk dan dokumen pelayanan yang dihasilkan adalah legal adanya, dalam arti terpenuhi secara prosedur administrasi dan ketentuan yuridis.

## **VI. ANALISA DAN PEMBAHASAN**

### **A. Aspek Legalitas Sertipikat dan Keadilan melalui Layanan Larasita.**

Wilayah Kota Bandung seluas 167,31 Km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk 2.470.807 jiwa dengan kepadatan 14.786 jiwa/Km<sup>2</sup> ( sangat padat ), dan terbagi atas 30 wilayah Kecamatan, serta dengan aktifitas dan mobilitas penduduk yang tinggi karena kota Bandung menyandang sebagai kota mode, kota wisata, kota budaya, dan kota pendidikan. Dengan demikian maka sudah barang tentu kemacetan di jalan - jalan pada jam – jam kerja menjadi hal yang wajar, sehingga masyarakat perlu waktu lebih lama untuk menuju tempat kegiatan rutin dalam kesehariannya ( waktu tempuh dari tempat tinggal ke tempat tujuan kegiatan menjadi lebih lama ). Dalam situasi seperti ini, manusia sebagai makhluk sosial yang diberi akal sudah selayaknya berusaha mencari cara untuk mendapatkan yang terbaik dalam kegiatan usahanya/pekerjaannya. Para pelaku ekonomi, pelaku usaha, pedagang , jasa dan sebagainya tidak lagi menunggu konsumen mendatangnya tapi juga harus bergerak mendatangi konsumen dan/atau memanfaatkan teknologi komunikasi ( online ). Hal inilah yang sebenarnya menjadi salah satu inspirasi dan ide dasar digulirkannya program Larasita ( Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah ) melalui sistem jemput bola mendatangi masyarakat yang dilayani dengan perangkat Mobil Larasita atau Kantor Pertanahan Bergerak.

Program Larasita bertujuan mendekatkan Badan Pertanahan Nasional kepada masyarakat, khususnya masyarakat yang terkendala dalam hal aksesibilitas atau kemudahan untuk datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, agar mendapatkan keadilan atau kesempatan yang sama dari pelaksanaan tugas pokok dan fungsi ( “layanan” ) Badan Pertanahan Nasional. Program ini telah ditetapkan menjadi program nasional melalui Keputusan

Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor : 18 Tahun 2009 tentang Larasita Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Program Larasita di Kota Bandung ternyata mendapat sambutan cukup baik dari masyarakat. Hal ini terlihat dari antusiasme masyarakat yang mendatangi Mobil Larasita ( Kantor Pertanahan Bergerak ) 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 sertipikat 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, kec Cicendo 900 bidabg, 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 dibawah 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 perbulan, maka produk melalui layanan Larasita adalah 2,5 ( dua setengah ) kali dari layanan rutin.

Hal ini dimungkinkan karena terjangkaunya pemilik bidang-bidang tanah sampai ke pelosok kota Bandung oleh datangnya Kantor Pertanahan Bergerak melalui layanan Larasita. 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 sertifikasi 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.

.

## **B. 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 di pelosok Kota 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., karena 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 itanah.

Sebagaimana telah diuraikan didepan, bahwa pada tahun 2015 kegiatan layanan pendaftaran tanah pertama kali melalui Larasita dimaksud sempat dihentikan, dimana menurut penjelasan Kantor Pertanahan Kota Bandung, hal ini adalah merupakan langkah kebijakan moratorium yang sengaja ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk diadakan pembenahan lebih lanjut dengan kegiatan-kegiatan layanan yang lain, mengingat penyelesaian produk layanan Larasita memerlukan kepastian yang tinggi.

Kebijakan moratorium ini diambil atas pertimbangan bahwa :

- 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 ( 20 orang ), sementara permohonan rata-rata 150 berkas/hari atau sekitar 4000 berkas/bulan.
- 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.
- 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, sebagaimana diuraikan pada Sub Bab Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahann Kota Bandung.

Beberapa fakta yang telah diuraikan diatas seperti : tingginya produk sertifikasi melalui layanan Larasita hingga di pelosok kota dan daerah yang aksesnya sulit , tingginya antosiasme sambutan masyarakat terhadap program layanan

Larasita, terjadinya tunggakan sertifikasi melalui layanan rutin karena tingginya volume kegiatan dan adanya program Larasita, serta sampai diambilnya kebijakan moratorium dan penetapan kebijakan komprehensif Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk membenahi sistem dan tata kerja pelayanan baik melalui layanan rutin maupun melalui layanan Larasita, yaitu dengan diterbitkannya beberapa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tentang pelimpahan tugas kewenangan termasuk dalam hal layanan Larasita kepada pejabat dibawahnya. Hal ini menunjukkan bahwa layanan Larasita mempunyai andil yang nyata dalam peningkatan pruduk dan jangkauan layanannya. Sehingga Larasita menjadi urgen untuk dipakai sebagai model layanan pertanahan baik dalam sertifikasi maupun layanan informasi pertanahan dan sebagainya.

### **C. Dampak Penerbitan Sertipikat Melalui Larasita.**

Berdasarkan beberapa hal yang telah diuraikan diatas, yaitu mengenai : bagaimana proses penerbitannya, produk yang telah dicapai, tanggapan masyarakat, jangkauan pelayanannya, serta pengadministrasiannya, maka layanan Larasita di Kota Bandung lebih memberikan dampak positif daripada negatifnya, dimana dengan layanan Larasita : sertipikat tanah 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, Larasita terbukti telah memberikan manfaat dalam penyebaran informasi pertanahan /penyuluhan kepada masyarakat sehingga pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap pertanahan umumnya serta kesadaran tentang 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.

## **VI. 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.

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.

2. 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.
3. Melalui program Larasita telah memberikan dampak positif baik kepada masyarakat maupun kepada BPN, dimana :  
Masyarakat sampai dipelosok kota /yang aksesnya sulit menjadi meningkat 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

- Abdulhay, Marhainis, 1984, *Hukum Perdata Material*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- 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.