

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

oleh:
Arinny Rosmala Dewi
Hj. Sri Pursetyowati[■]

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting, karena salah tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat. Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa Pemerintah berkewajiban untuk melaksanakan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Indonesia. Salah satu pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah adalah pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program LARASITA (Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah). Program LARASITA merupakan sebuah kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan dan diharapkan dan dipikirkan oleh masyarakat. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui Program LARASITA proses pelaksanaannya dilaksanakan dengan memadukan teknologi informasi dengan petugas pelayanan di bidang pertanahan dalam bentuk layanan bergerak.

A. Pendahuluan

Tanah adalah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia. Hal ini disebabkan karena seluruh aspek kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah, dari mulai sebagai sumber makanan untuk kelangsungan hidup, tempat tinggal, sampai pada kegiatan perekonomian dan juga tempat dimana jasad mereka dikubur.

Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh Pemerintah Indonesia. Tetapi adanya peningkatan kebutuhan masyarakat, baik secara kualitas maupun kuantitasnya tersebut tidak diimbangi dengan adanya ketersediaan tanah yang jumlah luasnya tetap, sehingga kebutuhan manusia akan tanah yang relatif sempit menjadi semakin luas. Akibatnya timbul berbagai sengketa mengenai tanah yang terkait dengan semakin kompleksnya hubungan timbal balik antara manusia dengan tanah, diantaranya sengketa mengenai penerbitan sertifikat.

Bagi rakyat Indonesia, tanah merupakan masalah yang paling pokok. Masalah mengenai tanah merupakan masalah yang menjadi tanggung jawab pemerintah secara nasional untuk mewujudkan pemanfaatan, penguasaan dan

■ Dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

pemilikan tanah bagi masyarakat secara merata dan berkeadilan serta menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak tanah, seperti yang diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi :“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan ketersediaan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.¹⁾

Guna mewujudkan hal tersebut maka pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkanlah Peraturan yang mengatur keagrariaan khususnya mengenai tanah yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang disingkat UUPA yang diterbitkan dalam Lembar Negara RI Nomor 104 Tahun 1960 dan tambahan lembar Negara tahun 2043.

Tujuan diundangkannya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan, meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui upaya penyelenggaraan pendaftaran tanah. Atas dasar tersebut Pemerintah membentuk Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran saja dan

¹⁾Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djembatan, Jakarta, 2007, hlm.470.

hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan kepentingan lain seperti perpajakan.²⁾

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses akhir pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.³⁾ Berdasarkan peraturan hukum agraria, tanda bukti hak (sertipikat) baru akan keluar setelah diadakan pendaftaran tanah, maka tanah tersebut sudah menjadi hak sesuai dengan jenis hak yang diberikan. Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Upaya meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan khususnya dalam mempercepat dan meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah serta untuk menghilangkan anggapan masyarakat bahwa pengurusan sertipikat itu sulit, lama dan berbelit-belit, lokasi kantor pertanahan yang jauh, dan biaya mahal, maka pemerintah dituntut untuk lebih aktif dan tidak hanya bersifat menunggu pada masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya.

Pemerintah selama ini telah melakukan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam berbagai bentuk program kerja lembaga pertanahan antara lain PRONA, program adjudikasi, konsolidasi tanah, redistribusi tanah objek *landreform* dan program sertipikasi massal swadaya lainnya. Untuk itu pemerintah sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam mengupayakan pendaftaran tanah telah melakukan suatu kebijakan dalam memberikan kemudahan kepada masyarakat agar mempunyai kepastian hukum atas hak tanah yang dimilikinya.

Salah satu program unggulan kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah adalah Program Layanan Rakyat untuk Sertipikasi Tanah atau disingkat LARASITA. Program LARASITA merupakan sebuah program pensertipikatan tanah yang dilakukan oleh pemerintah guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan. Dengan adanya Program LARASITA diharapkan mampu menumbuhkan kesadaran masyarakat tentang kepemilikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah. Kesadaran tersebut akan mendorong masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya agar memperoleh jaminan kepastian hukum.

Program LARASITA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 tentang LARASITA Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. LARASITA (Layanan Rakyat Untuk Sertipikasi Tanah) merupakan kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan, dan dipikirkan oleh masyarakat. LARASITA dilaksanakan untuk memberikan keadilan bagi masyarakat dalam memudahkan pengurusan pertanahan, mempercepat proses pengurusan pertanahan,

²⁾Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm.167.

³⁾Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm.5.

meningkatkan cakupan wilayah pengurusan pertanahan, dan untuk menjamin pengurusan pertanahan tanpa perantara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. LARASITA dilakukan dengan cara mendekatkan tugas dan fungsi pokok Kantor Pertanahan.

LARASITA merupakan pelayanan pertanahan dengan cara jemput bola yaitu dengan mendatangi masyarakat. Program Larasita dijalankan oleh satuan tugas bermotor dari Kantor Pertanahan setempat untuk melaksanakan semua tugas kantor pertanahan dalam wilayah administratif Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, secara online dengan pemanfaatan teknologi mutakhir di bidang pendaftaran tanah, dengan IT yang dihubungkan dengan pemanfaatan fasilitas internet dan “*wireless communication system*”.⁴⁾

LARASITA merupakan program yang menggunakan metode baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Wilayah Kota Bandung ditetapkan sebagai salah satu daerah yang melaksanakan LARASITA. Di dalam pelaksanaan Program LARASITA di Kota Bandung tentu ada berbagai kendala penyelenggaraan Program LARASITA diharapkan dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuan utamanya yaitu mempermudah proses pendaftaran tanah bagi masyarakat. Salah satu yang terpenting adalah mengenai sosialisasi Program LARASITA kepada masyarakat di Kota Bandung, karena program LARASITA merupakan suatu metode pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah, dan tidak semua masyarakat mengetahui tentang program ini.

B. Pembahasan

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

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

Program-program pemerintah dalam bidang pertanahan yang dilaksanakan melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional merupakan upaya pemerintah untuk meningkatkan pendaftaran tanah. Program pemerintah di bidang pertanahan yang telah dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, diantaranya sertifikasi Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona), Program Ajudikasi, Sertifikat Massal Swadaya dan LARASITA. Program-program tersebut pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan minat masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah sebagai salah satu cara pemberian jaminan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah kepada masyarakat oleh pemerintah.

⁴⁾Iman Al Fahmi, “*Larasita (Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah)*”, *artikelbpn.blogspot.com*, 6 Juli 2015, pukul 20.45 WIB

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

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

LARASITA merupakan program dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dengan menggunakan metode jemput bola. Dimana petugas BPN secara aktif mendatangi secara langsung masyarakat dengan menggunakan *mobile land service* berupa armada LARASITA. Pada intinya LARASITA mengurangi beban masyarakat dalam hal biaya transportasi, pengurangan praktek percaloan dan penghematan waktu.

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

Proses pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LARASITA pada dasarnya adalah sama dengan pendaftaran tanah yang biasa dilakukan secara rutin di Kantor Pertanahan, yang membedakan pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan langsung dan melalui LARASITA adalah tempat dilaksanakannya pendaftaran tanah. Jika pemohon akan mendaftarkan tanahnya melalui Kantor Pertanahan secara langsung yaitu dengan mendatangi langsung kantor pertanahan dan menyerahkan persyaratan yang harus dilengkapi dan kemudian petugas kantor pertanahan akan langsung memproses data tersebut, sedangkan jika pemohon akan mendaftarkan tanah melalui LARASITA, maka pemohon tidak perlu mendatangi langsung kantor pertanahan karena petugas dari kantor yang akan mendatangi masyarakat langsung ke desa-desa atau kecamatan. Dengan adanya petugas kantor pertanahan yang datang langsung mendatangi

masyarakat, maka memudahkan masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah.

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

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

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

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

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

1. Sosialisasi

Sosialisasi dilaksanakan oleh Petugas Kantor Pertanahan Kota Bandung bekerjasama dengan petugas kelurahan, lurah juga melibatkan masyarakat. Sosialisasi tersebut untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang

pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LARASITA. Petugas Kantor Pertanahan memberikan arahan tentang pelaksanaannya, syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LARASITA, dan hal-hal lainnya yang perlu disampaikan kepada masyarakat.

Pelaksanaan sosialisasi biasanya dilakukan dengan mengundang masyarakat dan bertempat di Kantor Kelurahan. Akan tetapi kehadiran atau partisipasi masyarakat dalam kegiatan LARASITA tersebut masih jauh dari harapan. Dari beberapa desa dan kelurahan yang telah dikunjungi oleh petugas Kantor Pertanahan Kota Bandung, rata-rata yang menghadiri acara sosialisasi tersebut tidak mencapai setengah dari masyarakat yang diundang.

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

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

2. Perangkat IT LARASITA

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

LARASITA mempunyai fungsi sama dengan loket pelayanan (*front office*) yang ada di Kantor Pertanahan, akan tetapi dalam pelaksanaan di lapangan, konsep tersebut belum dapat diterapkan sepenuhnya, karena jaringan internet terkadang sering mengalami gangguan, apalagi bila kegiatan dilaksanakan di daerah yang belum terjangkau oleh jaringan internet. Hal ini tentunya menjadi suatu hambatan bagi pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LARASITA. Untuk mengantisipasi kendala tersebut, petugas yang turun ke lapangan akan mengantisipasi jaringan internet yang mengalami gangguan dengan cara membawa kartu *provider* lebih dari 1 (satu) apabila salah satu kartu *provider* tidak berfungsi disuatu wilayah tersebut dapat menggunakan

kartu *provider* yang lain sehingga pendaftaran tanah masih dapat tetap dilaksanakan. Apabila jaringan internet masih mengalami gangguan, maka Kantor Pertanahan Kota Bandung melaksanakan pendaftaran tanah melalui LARASITA tanpa menggunakan jaringan internet, kegiatan dilakukan secara manual, meskipun cukup efektif akan tetapi sedikit banyak memakan waktu dan tenaga dalam pelaksanaannya.

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

3. Biaya Pendaftaran Tanah

Biaya pelayanan pendaftaran tanah yang dipungut dalam pendaftaran tanah melalui LARASITA adalah berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional, namun sekarang peraturan tersebut diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional. Biaya yang harus dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah melalui LARASITA sama dengan biaya pendaftaran tanah apabila masyarakat melakukan pendaftaran tanah secara langsung ke Kantor Pertanahan.

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

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

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

4. Kesadaran Hukum dan Pemahaman Masyarakat

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

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

C. Penutup

1. Kesimpulan

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Program Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah (LARASITA) belum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah melalui Program Larasita diharapkan bisa memperbaiki sistem pelayanan kepada masyarakat, karena belum semua masyarakat dapat menikmatinya. Pendaftaran tanah melalui Program Larasita belum bisa optimal di lapangan karena pendaftaran yang seharusnya dilakukan secara *online* belum dapat direalisasikan karena adanya gangguan dari perangkat teknologi Larasita dan dalam hal biaya pendaftaran tanah banyak masyarakat yang merasa keberatan terutama masyarakat ekonomi lemah.

Pelaksanaan Pendaftaran tanah melalui Program LARASITA merupakan sebagai suatu upaya peningkatan pendaftaran tanah di Kota Bandung masih tersandung berbagai kendala, antara lain masalah sosialisasi, perangkat IT Larasita yang terkadang mengalami gangguan, biaya pendaftaran tanah yang sama dengan biaya pendaftaran tanah secara langsung ke Kantor Pertanahan, sehingga masyarakat lebih memilih untuk mendaftarkannya melalui Program Prona, kesadaran hukum dan pemahaman masyarakat tentang pendaftaran tanah melalui Program Larasita masih kurang karena masyarakat masih belum memahami apa itu Program Larasita. Upaya-upaya yang telah

dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk mengatasi kendala dalam LARASITA adalah lebih meningkatkan sosialisasi tidak hanya di kelurahan atau kecamatan, tetapi tempat yang masyarakat banyak berkumpul salah satunya seperti acara *car free day* dan juga melalui media cetak dan elektronik.

2. Saran

Pemerintah harus lebih maksimal dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan memberikan penyuluhan-penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah melalui Program Larasita merupakan suatu inovasi dalam program pertanahan sehingga harus ditunjang dengan teknologi yang lebih memadai. Selain itu harus lebih meningkatkan koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan perangkat Kelurahan, Kecamatan, RT/RW serta masyarakat, sehingga Program Pemerintah dalam mendaftarkan tanah melalui Program Larasita sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Diharapkan masyarakat dapat meningkatkan kesadaran tentang pentingnya mendaftarkan tanah agar dikemudian hari terhindar dari sengketa-sengketa tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2007,
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010,
- Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010,
- Iman Al Fahmi, “*Larasita (Layanan Rayat untuk Sertifikasi Tanah)*”, *artikelbpn.blogspot.com*, 6 Juli 2015, pukul 20.45 WIB