

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAYANAN
PERSERTIFIKASIAN TANAH MELALUI PROGRAM LAYANAN
RAKYAT UNTUK SERTIFIKAT TANAH (LARASITA)**

Oleh :

**Eman Chrisna Aldiro Rampi¹
(email : emanchrisnaaldirorampi@gmail.com)**

**Dosen Pembimbing :²
Prof. Dr. Telly Sumbu, SH, MH
Toar N. Palilingan, SH, MH**

Abstrack :

Bentuk pelayanan sertifikasi tanah melalui Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikat Tanah atau LARASITA merupakan bentuk pelayanan yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI kabupaten/kota berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI No. 18 Tahun 2009 Tentang LARASITA. Program LARASITA bersifat mobile (mobile faont office) dan mobil dilengkapi peralatan teknologi dan komunikasi yang terhubung pada kantor BPN setempat, juga mobil digunakan untuk kegiatan penyuluhan pertanahan, menerima pengaduan dan lainnya yang secara langsung dilayani oleh petugas dari kantor pertanahan. Kepastian Hukum Terhadap Pelayanan Sertifikasi Tanah Melalui Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikat Tanah (LARASITA), landasan hukumnya selain UUD Tahun 1945 yaitu: "mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia", juga dijabarkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 yang menyatakan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat". Juga diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebagai peraturan dasar, dimana UUPA memerlukan peraturan-peraturan pendukung lainnya seperti Perpres RI No. 63 tahun 2013; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala BPN No. 2 Tahun 2015

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Nim 120711445

² Dosen Pembimbing Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado

tentang standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal.

Kata Kunci : Pelayanan, Tanah dan Sertifikat.

A. PENDAHULUAN

Tanah dan sertifikasi tanah, menjadi sangat penting mengingat jumlah dan luas tanah yang dikuasai negara tetap, sedangkan pertumbuhan penduduk semakin lama semakin cepat pertambahan jumlahnya. Di Indonesia sebelum pengaturan mengenai pertanahan masih menggunakan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) di mana ketentuan KUH Perdata memberi kedudukan yang khusus bagi tanah dalam aturan-aturannya.³

Diketahui bahwa Undang-undang Pokok Agraria mencabut sampai ke akar-akarnya seluruh ketentuan mengenai hukum agraria, yang dalam hal ini meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi, yang berlaku dan dikeluarkan selama masa penjajahan Hindia Belanda. Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, praktis ketentuan mengenai hipotek yang diatur dalam Buku II KUH Perdata, sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah menjadi tidak berlaku lagi.⁴ Melalui Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2015 ini telah ditetapkan Standart Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal untuk dilaksanakan oleh seluruh Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Kota. Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2015 ini ditetapkan dengan tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik dalam rangka kegiatan penanaman modal serta untuk mendukung pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (SAMSAT).

Bila dilihat model pelayanan pada LARASITA adalah Layanan Rakyat untuk Sertifikat Tanah di kabupaten/kota dengan

³ Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

⁴ UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

menggunakan suatu sistem aplikasi pelayanan LOC (*Land Office Computerization*)⁵ yang dilakukan secara *mobile* dengan memanfaatkan teknologi *WiFi* atau disebut *LOC Mobile* yang dapat mengunjungi masyarakat di wilayah kabupaten/kota di wilayah kerja BPN setempat. Hal ini ditujukan untuk mempercepat proses pelayanan, dan lebih mendekatkan pelayanan kepada masyarakat dengan cara mendatangi lokasi-lokasi yang sulit untuk dijangkau, dengan memberikan pelayanan *mobile* dan terkomputerisasi untuk pengurusan Sertifikat Tanah.

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah bentuk pelayanan sertifikasi tanah melalui Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikat Tanah atau LARASITA ?
2. Bagaimanakah kepastian hukum terhadap pelaksanaan Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikat Tanah atau LARASITA ?

C. PEMBAHASAN

1. Pelayanan Sertifikasi Tanah Melalui Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikat Tanah (LARASITA)

Pembangunan yang sedang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia saat ini membutuhkan dukungan dan kepastian hukum dalam setiap operasional kegiatan perusahaan, maupun kaitannya dengan masyarakat. Untuk itu penanganan dan pengelolaan pertanahan nasional, menjadi sangat penting dan menjadi prioritas pemerintahan saat ini untuk dilakukan pembenahan. Pembenahan tersebut, didalamnya termasuk diadakannya program-program dibidang pertanahan nasional yang diadakan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional, untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang muncul pada masyarakat termasuk percepatan proses administrasinya.

5

http://www.cimsaig.com/index.php?option=com_contentview=articleid=Itemid=lang=en : *The "Land Office Computerization" (LOC) Project for the National Land Office (BPN) of the Republic of Indonesia, consist in the design, development, installation (hardware, software and register procedures computerization) and start up of management and maintenance systems for the Land Registry and Legal Cadastre of Indonesia.*

Meskipun sebelumnya telah diamanatkan dalam UUD 1945 bahwa tanah merupakan sumber kemakmuran rakyat, namun jumlah rakyat miskin Indonesia masih cukup besar (sekitar 39 juta jiwa). Hal ini terjadi karena masih terjadi ketimpangan struktur Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan tanah (P4T).⁶ Ketimpangan P4T dan ketimpangan terhadap sumber-sumber produksi lainnya menyebabkan semakin sukarnya upaya penurunan kemiskinan dan pengangguran. Ketimpangan P4T juga dapat mendorong terjadinya kerusakan sumberdaya tanah dan lingkungan hidup, peningkatan jumlah sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Lebih lanjut, permasalahan pertanahan ini akan berdampak terhadap rapuhnya ketahanan pangan yang pada akhirnya akan berpengaruh terhadap ketahanan nasional.⁷

Sangsun, menyatakan sertifikat sebagai berikut: Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁸ Penentuan prosedur dan persyaratan penerbitan sertifikat ini dilakukan secara sepihak oleh pemerintah. Meskipun demikian, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak boleh membuat atau menentukan prosedur dan persyaratan menurut kehendaknya sendiri secara sewenang-wenang, tetapi harus sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar penerbitan sertifikat tanah. Pemerintah tidak boleh menentukan syarat yang melampaui batas tujuan yang hendak dicapai oleh peraturan perundang-undangan yang menjadi dasarnya.

Berkaitan dengan pelaksanaan pembuatan sertifikat tanah tersebut, dari pemerintah telah menunjuk lembaga yang bergerak di bidang pertanahan. Dalam hal ini adalah Badan

⁶ Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 155).

⁷ Badan Pertanahan Nasional, Rencana Strategis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Tahun 2010-2014, BPN RI, Jakarta, 2010, hlm. 2.

⁸ Sangsun SP Florianus, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hal. 51.

Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional yang terdiri dari tingkat pusat, tingkat propinsi yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan tingkat kabupaten atau kotamadya yaitu Kantor Pertanahan, dan didalam pelaksanaannya, Badan Pertanahan Nasional tidak bisa dilepas dari pembuatan sertifikat tanah. Dengan program LARASITA, masyarakat bias mengurus sertifikasi tanahnya di tempat atau pos yang telah ditentukan. Proses pelayanan yang dijalankan sama seperti mengurus di Kantor Pertanahan. Sebab, kendaraan yang digunakan juga telah dilengkapi perangkat komputer lengkap. Program ini telah dirancang sejak Mei 2009 lalu. Dengan sistem ini, kantor pelayanan pertanahan jemput bola. Masyarakat mendapat kemudahan dalam pengurusan sertifikasi tanah dengan biaya yang sama. Waktunya pun lebih cepat dan biaya menjadi lebih ringan.

Badan pertanahan di kabupaten/ kota juga seharusnya secara rutin telah menjadwalkan kegiatan pelayanan LARASITA setiap tahun yang dilakukan secara reguler di hari kerja misalnya setiap hari senin sampai dengan kamis di seluruh Kelurahan di kabupaten/kota secara bergilir, untuk memudahkan masyarakat dalam mengurus sertifikat tanahnya. Pelaksanaan Program LARASITA merupakan kegiatan berupa program yang memadukan teknologi informasi dengan pelayanan petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam bentuk pelayanan bergerak. Diharapkan melalui pelaksanaan Program LARASITA, akan mampu menghapus praktik persoalan sertifikat tanah dan memberikan kemudahan serta akses yang murah dan cepat dalam mewujudkan kepastian hukum. Tujuannya adalah untuk menembus daerah-daerah yang sulit dijangkau, sehingga masyarakat yang tinggal di daerah terpencil tersebut dengan mudah mendapatkan pelayanan pertanahan tanpa harus menempuh jarak yang jauh dan biaya transportasi yang besar. Melalui LARASITA diharapkan masyarakat mendapatkan kemudahan pelayanan dan dapat meningkatkan kualitas pelayanan publik.

2. Kepastian Hukum Terhadap Pelayanan Sertifikasi Tanah Melalui Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikat Tanah (LARASITA)

Dari sisi peraturan perundangan, maka untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Hal ini dapat dicapai melalui pendaftaran tanah, yang dilakukan secara formal. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian atas hak tanah terkuat pun diterbitkan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI merupakan lembaga pemerintah nonkementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, dimana BPN RI mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 1 dan 2, Perpres RI No. 63 Tahun 2013).⁹

Peraturan Menteri ini secara garis besar mengatur mengenai jenis pelayanan, persyaratan, biaya, waktu dan prosedur untuk melaksanakan kegiatan pelayanan dan pengaturan agraria, tata ruang dan pertanahan dalam kegiatan penanaman modal. Dalam peraturan menteri ini seluruh jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional diminta agar menyelenggarakan layanan agraria, tata ruang dan pertanahan dengan cepat dan tepat sesuai dengan standar prosedur dengan mengedepankan jangka waktu sebagaimana diatur dalam dalam Peraturan ini. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2015, sebagai tindak lanjut dari aturan yang telah ditetapkan melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007, Tentang Penataan Ruang, pada bagian Menimbang (Point d) bahwa keberadaan ruang yang terbatas dan pemahaman masyarakat yang berkembang terhadap pentingnya penataan ruang sehingga diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

⁹ Peraturan Presiden RI No. 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Sementara itu Program LARASITA sendiri sangat mobile (selalu bergerak/berpindah) sehingga membutuhkan dukungan Mobil LARASITA yang berfungsi sebagai loket pelayanan bergerak (*mobile front office*)¹⁰ dan kendaraan untuk kegiatan penyuluhan pertanahan, menerima pengaduan dan lainnya yang secara langsung dilayani oleh petugas dari kantor pertanahan setempat misalnya Kantor Pertanahan Kota Manado untuk daerah kerja Kota Manado, Petugas dari Kantor Pertanahan Kota Bitung untuk daerah kerja Pertanahan Kota Bitung, Petugas dari Kota Tomohon untuk wilayah kerja daerah Kota Tomohon, Petugas dari Kantor Pertanahan Kab. Minahasa untuk daerah kerja Pertanahan Kab. Minahasa dan lain-lain.

Mengingat pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis dan umumnya mahal maka Kepala Kantor Pertanahan dibantu Panitia khusus atau Ajudikasi. Ajudikasi terdiri dari:¹¹

- a) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
- b) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
- c) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.

Untuk itu dinyatakan bahwa sebelum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

D. PENUTUP

Bentuk pelayanan sertifikasi tanah melalui Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikat Tanah atau LARASITA merupakan bentuk pelayanan yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

¹⁰ www.bpn.go.id.

¹¹ Sudirman Saad, Memahami Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Majalah ERA HUKUM No. 14 Tahun IV, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Oktober, 1997, Jakarta.

RI kabupaten/kota berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI No. 18 Tahun 2009 Tentang LARASITA. Program LARASITA bersifat mobile (mobile faont office) dan mobil dilengkapi peralatan teknologi dan komunikasi yang terhubung pada kantor BPN setempat, juga mobil digunakan untuk kegiatan penyuluhan pertanahan, menerima pengaduan dan lainnya yang secara langsung dilayani oleh petugas dari kantor pertanahan. Kepastian Hukum Terhadap Pelayanan Sertifikasi Tanah Melalui Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikat Tanah (LARASITA), landasan hukumnya selain UUD Tahun 1945 yaitu: “mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”, juga dijabarkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 yang menyatakan: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat”. Juga diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebagai peraturan dasar, dimana UUPA memerlukan peraturan-peraturan pendukung lainnya seperti Perpres RI No. 63 tahun 2013; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala BPN No. 2 Tahun 2015 tentang standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal.

DAFTAR PUSTAKA

Sangsun SP Florianus, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hal. 51.

Sudirman Said, *Memahami Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Majalah ERA HUKUM No. 14 Tahun IV, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Oktober, 1997, Jakarta.

Lain lain :

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

http://www.cimsaig.com/index.php?option=com_contentview=articleid=Itemid=lang=en : *The “Land Office Computerization” (LOC) Project for the National Land Office (BPN) of the Republic of Indonesia, consist in the design, development,*

installation (hardware, software and register procedures computerization) and start up of management and maintenance systems for the Land Registry and Legal Cadastre of Indonesia.

Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 155.

Badan Pertanahan Nasional, Rencana Strategis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Tahun 2010-2014, BPN RI, Jakarta, 2010, hlm. 2.