BAB III

OBJEK PENELITIAN

3.1 Gambaran Umum Kota Bandung

Kota Bandung merupakan sebuah kota dan sekaligus menjadi ibu kota dari Provinsi Jawa Barat. Kota Bandung merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya. Kota Bandung yang bersejarah ini berdiri sebuah perguruan tinggi teknik pertama di Indonesia (*Technische Hoogeschool*). Kota Bandung pernah menjadi tempat berlangsungnya Konferensi Asia-Afrika pada tahun 1955. Konferensi yang yang menyuarakan semangat anti kolonialisme.

Kata Bandung berasal dari kata bendung atau bendungan, karena terbendungnya sungai Citarum oleh lava Gunung Tangkuban Perahu yang kemudian membentuk telaga. Legenda yang diceritakan oleh orang-orang tua di Kota Bandung mengatakan bahwa nama "Bandung" diambil dari sebuah kendaraan air yang terdiri dari dua perahu yang diikat berdampingan. Kendaraan air yang disebut perahu bandung digunakan oleh Bupati Bandung yaitu R.A. Wiranatakusumah II. R.A. Wiranatakusumah II berlayar dengan perahu bandung disungai Citarum dalam mencari tempat kedudukan kabupaten yang baru untuk menggantikan ibu kota yang lama di Dayeuhkolot.

3.1.1 Kondisi Alam Kota Bandung

Keadaan geologis dan tanah yang ada di Kota Bandung dan sekitarnya terbentuk pada zaman kwartier dan mempunyai lapisan tanah alluvial hasil letusan gunung Tangkuban Parahu. Jenis material dibagian utara umumnya merupakan jenis andosol begitu juga pada kawasan dibagian tengah dan barat, sedangkan kawasan dibagian selatan serta timur terdiri atas sebaran jenis alluvial kelabu dengan bahan endapan tanah liat.

Kota Bandung merupakan kota terpadat di Jawa Barat, dimana penduduknya didominasi oleh etnis Sunda, sedangkan etnis Jawa merupakan penduduk minoritas terbesar dikota ini dibandingkan etnis lainnya. Pada awalnya kota Bandung sekitarnya secara tradisional merupakan kawasan pertanian, namun seiring dengan laju urbanisasi menjadikan lahan pertanian menjadi kawasan perumahan serta kemudian berkembang menjadi kawasan industri dan bisnis, sesuai dengan transformasi ekonomi kota umumnya. Sektor perdagangan dan jasa saat ini memainkan peranan penting akan pertumbuhan ekonomi kota ini disamping terus berkembangnya sektor industri.

Tabel 3.1
Jumlah Populasi Penduduk Kota Bandung dan Luas Wilayah

Penduduk kota Bandung	2.417.584 populasi
Luas wilayah	167,67 km^2

Sumber : *www.bandung.go.id* Tahun 2011

3.1.2 Letak Geografis Kota Bandung

Secara geografis Kota Bandung terletak di wilayah Jawa Barat dan merupakan Ibu kota Provinsi Jawa Barat. Kota Bandung terletak di antara 107^0 – 43^0 Bintang Timur dan 6^0 00 – 6^0 20 Lintang Selatan. Kota Bandung terletak pada ketinggian 768 Meter diatas permukaan laut, titik tertinggi didaerah Utara dengan ketinggian 1.050 Meter dan terendah disebelah Selatan adalah 675 Meter diatas permukaan laut. Kota Bandung dibagian Selatan permukaan tanah relatif datar, sedangkan di wilayah Kota Bandung bagian Utara berbukit-bukit, sehingga merupakan panorama pemandangan yang indah. Adapun batas-batas administratif Kota Bandung, sebagai berikut :

1) Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat.
2) Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung.
3) Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Terusan Pasteur, Cimahi Utara, Cimahi Selatan dan Kota Cimahi.
4) Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Dayeuh Kolot, Bojongsoang, Kabupaten Bandung.

Kota Bandung sebagai bagian dari Metropolitan Bandung harus mewujudkan masyarakat yang damai, demokratis, berkeadilan, berdaya saing, maju dan sejahtera dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang didukung oleh masyarakat kota yang sehat, mandiri, beriman, bertaqwa, berakhlak

mulia, cinta tanah air, berkesadaran hukum dan lingkungan, menguasai ilmu pengetahuan dan teknologi, memiliki etos kerja yang tinggi, dan berdisiplin.

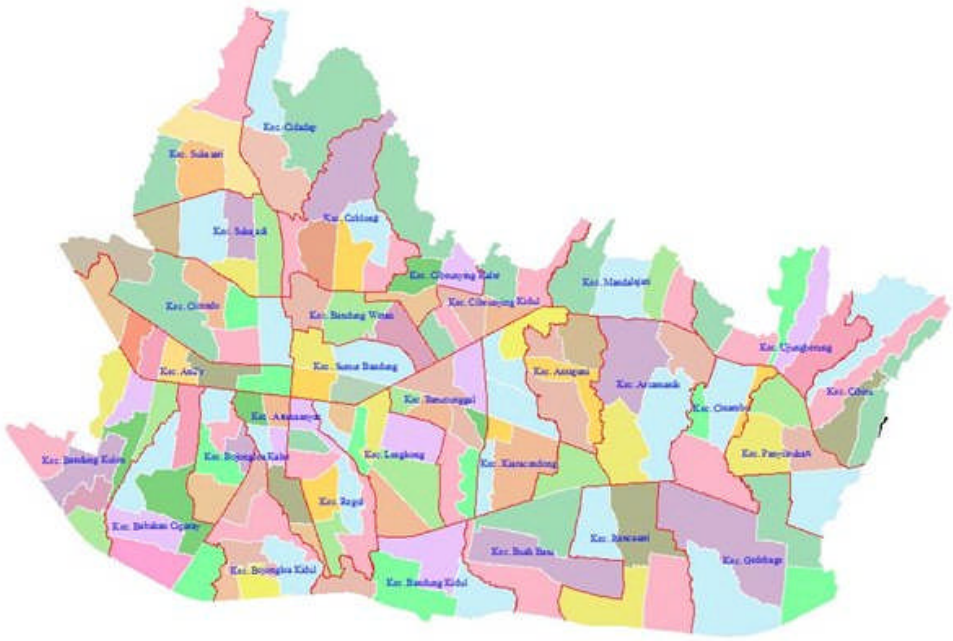
Kota Bandung juga mempunyai beberapa Kecamatan. Kecamatan merupakan unsur pelaksana dan penunjang Pemerintah Daerah yang masing-masing dipimpin oleh seorang Camat dan berada dibawah serta bertanggung jawab kepada Walikota sesuai dengan spesifikasi tugas pokok dan fungsinya. Tugas pokok Kecamatan yaitu melaksanakan sebagian kewenangan yang dilimpahkan oleh Walikota dibidang pemerintahan, pembangunan, perekonomian, kemasyarakatan, ketentraman dan ketertiban serta koordinasi dengan instansi otonom dan UPTD di wilayah kerjanya.

Kota Bandung terdiri dari 27 Kecamatan, diantaranya Kecamatan Sukasari, Kecamatan Sukajadi, Kecamatan Cicendo, Kecamatan Andir, Kecamatan Cidadap, Kecamatan Coblong, Kecamatan Bandung Wetan, Kecamatan Cibeunying Kidul, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kecamatan Sumur Bandung, Kecarnatan Bojongloa Kaler, Kecamatan Astana anyar, Kecamatan Babakan Ciparay, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kecamatan Bandung Kulon, Kecamatan Regol, Kecamatan Lengkong, Kecamatan Batununggal, Kecamatan Kiaracondong, Kecamatan Arcamanik, Kecamatan Bandung Kidul, Kecamatan Cicadas, Kecamatan Ujungberung, Kecamatan Rancasari, Kecarnatan Margacinta, Kecamatan Cibiru, dan Kecamatan Antapani.

. Gambaran mengenai Kota Bandung dapat kita lihat pada Peta kota Bandung yang mudah untuk kita jumpai dilampu merah apabila kita tersesat atau

tidak tau daerah mana yang hendak kita tuju. Berikut ini adalah gambar peta Kota Bandung.

Gambar 3.1
Peta Kota Bandung



3.1.3 Visi dan Misi Kota Bandung

Visi yang dimiliki oleh Kota Bandung yaitu Terwujudnya Kota Bandung Sebagai Kota Jasa Yang Bermartabat (Bersih, Makmur, Taat Dan Bersahabat). Pemerintah Kota Bandung akan merealisasikan keinginan, harapan, serta tujuan sebagaimana tertuang dalam visi yang telah ditetapkan. Pemerintah bersama elemen seluruh masyarakat Kota Bandung harus memahami akan makna dari visi tersebut yaitu:

1. Kota Bandung sebagai Kota Jasa harus bersih dari sampah, bersih praktik korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN), penyakit masyarakat (judi, pelacuran, narkoba, premanisme dan lainnya), serta perbuatan-perbuatan

tercela lainnya yang bertentangan dengan moral, agama dan budaya masyarakat atau bangsa;

2. Kota Bandung sebagai Kota Jasa yang memberikan kemakmuran bagi warganya;
3. Kota Bandung sebagai Kota Jasa harus memiliki warga yang taat terhadap agama, hukum dan aturan. Aturan yang ditetapkan untuk menjaga keamanan, kenyamanan dan ketertiban kota;
4. Kota Bandung sebagai Kota Jasa harus memiliki warga yang bersahabat, santun, akrab dan dapat menyenangkan bagi orang yang berkunjung serta menjadikan kota yang bersahabat dalam pemahaman kota yang ramah lingkungan.

Bermartabat dapat diartikan sebagai harkat atau harga diri, yang menunjukkan eksistensi masyarakat kota Bandung yang dapat dijadikan teladan karena kebersihan, kemakmuran, ketaatan, ketaqwaan dan kedisiplinannya. Kota jasa yang bermartabat adalah kota yang menyediakan jasa pelayanan yang didukung dengan terwujudnya kebersihan, kemakmuran, ketaatan, ketaqwaan, dan kedisiplinan masyarakatnya.

Pemahaman tersebut sangatlah rasional pada kurun waktu lima tahun kedepan. Diperlukan langkah-langkah dan tindakan pemantapan (revitalisasi, reaktualisasi, reorientasi dan refungsionalisasi) yang harus dilakukan oleh pemerintah Kota Bandung beserta masyarakatnya. Langkah yang didukung secara politis oleh pihak legislatif melalui upaya-upaya yang lebih keras, cerdas dan

terarah namun tetap ramah dalam meningkatkan akselerasi pembangunan. Langkah yang tepat guna tercapainya kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Misi adalah tugas yang diemban Pemerintah Kota Bandung, adapun misi dari pemerintah Kota Bandung meliputi beberapa hal yaitu :

a. Mengembangkan sumber daya manusia yang handal yang religius, mencakup pendidikan, kesehatan dan moral keagamaan.
b. Mengembangkan perekonomian kota yang adil, yang mencakup peningkatan perekonomian kota yang tangguh, sehat dan berkeadilan dalam rangka meningkatkan pendapatan masyarakat, menciptakan lapangan kerja dan kesempatan berusaha.
c. Mengembangkan sosial budaya kota yang ramah dan berkesadran tinggi, serta berhati nurani, yang mencakup peningkatan partisipasi masyarakat dalam rangka meningkatkan ketenagakerjaan, meningkatkan kesejahteraan sosial, keluarga, pemuda dan olah raga serta kesetaraan gender.
d. Meningkatkan penataan kota, yang mencakup pemeliharaan serta peningkatan prasarana dan sarana kota agar sesuai dengan dinamika peningkatan kegiatan kota dengan tetap memperhatikan tata ruang kota dan daya dukung lingkungan kota.
e. Meningkatkan kinerja pemerintah kota secara professional, efektif, efisien akuntabel dan transparan, yang mencakup pemberdayaan aparatur pemerintah dan masyarakat.

Mengembangkan sistem keuangan kota, mencakup sistem pembiayaan pembangunan yang dilaksanakan pemerintah, swasta dan masyarakat yang

diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kota Bandung. Masyarakat Kota Bandung banyak yang bergerak dibidang usaha jasa sehingga Kota Bandung sering juga disebut sebagai kota jasa.

3.2 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Bandung

3.2.1 Sejarah Singkat Kantor Pertanahan Kota Bandung

Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah instansi vertikal Badan Bertanahan Nasional (BPN) yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat dipimpin oleh seorang Kepala Kantor, sebagaimana tertuang dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan. Berdasarkan pada pasal 33 ayat (1), (2), dan (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengenai kesejahteraan sosial yang berbunyi :

1. Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan.
2. Cabang-cabang yang penting bagi Negara yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
3. Bumi dan air dan kekayaan alam yang tekandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebanyak-banyaknya untuk kemakmuran rakyat.

Berdasarkan penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 maka dibentuklah sub seksi pengaturan tanah oleh pemerintah dimana pada saat itu sebelum

dibentuknya Badan Pertanahan Nasioanal, masalah pertanahan adalah kewenangan Direktorat Jenderal Agraria dibawah departemen dalam negeri.

Keputusan Presiden No.26 tahun 1988, maka pada tanggal 19 juli 1988 dibentuklah Badan Pertanahan Nasional yang merupakan lembaga pemerintah Non-Departemen. Dimana badan ini merupakan peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria dibawah departemen dalam negeri. Peningkatan status ini didasarkan pada kenyataan bahwa tanah tidak sekedar masalah agraria, yang selama ini kita identikan dengan pertanian. Tanah telah berkembang pesat menjadi masalah sektoral yang memiliki dimensi ekonomi, dimensi sosial budaya, dimensi politik, bahkan dimensi pertahanan keamanan.

Tugas yang demikian tersebut terlalu berat untuk dilakuakan oleh suatu Derektorat Jenderal pada suatu Departemen, maka diperlukan badan yang lebih tinggi yang dibawah kendali presiden, agar dapat melaksanakan tugas dengan otoritas yang seimbang oleh karena itu dibentuklah Badan Pertanahan Nasioanal. *Era* kabinet pembangunan VI status kepala Badan Pertanahan Nasioanal ditingkatkan lagi manjadi Menteri Negara Agraria atau kepala Badan Pertanahan Nasioanal yang ditetapkan berdasarkan keputusan Presiden no. 44 tahun 1973 Menteri Agraria berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden yang mempunyai tugas pokok menangani hak-hak mengenai keagrariaan.

3.2.2 Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Visi Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Visi adalah cara pandang jauh kedepan kemana Instansi Pemerintahan harus dibawa agar dapat eksis, aspiratif dan inovatif. Visi adalah suatu gambaran tentang keadaan masa depan yang diinginkan. Adapun Visi Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk 2 (dua) tahun kedepan dalam rangka menunjang Visi Badan Pertanahan Nasional (BPN), Visi Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat, serta Visi Pemerintah Daerah baik Provinsi Jawa Barat maupun Kota Bandung, dirumuskan Visi Kantor Pertanahan Kota Bandung yaitu :

"Terwujudnya tertib pertanahan di Kota Bandung melalui pelayanan yang profesional dan menjadi kantor pertanahan terbaik dari yang baik"

Misi Kantor Pertanahan Kota Bandung

Misi adalah sesuatu yang harus dilaksanakan oleh instansi/lembaga dalam rangka mencapai visi sehingga berhasil dengan baik. Adapun misi yang diemban Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah :

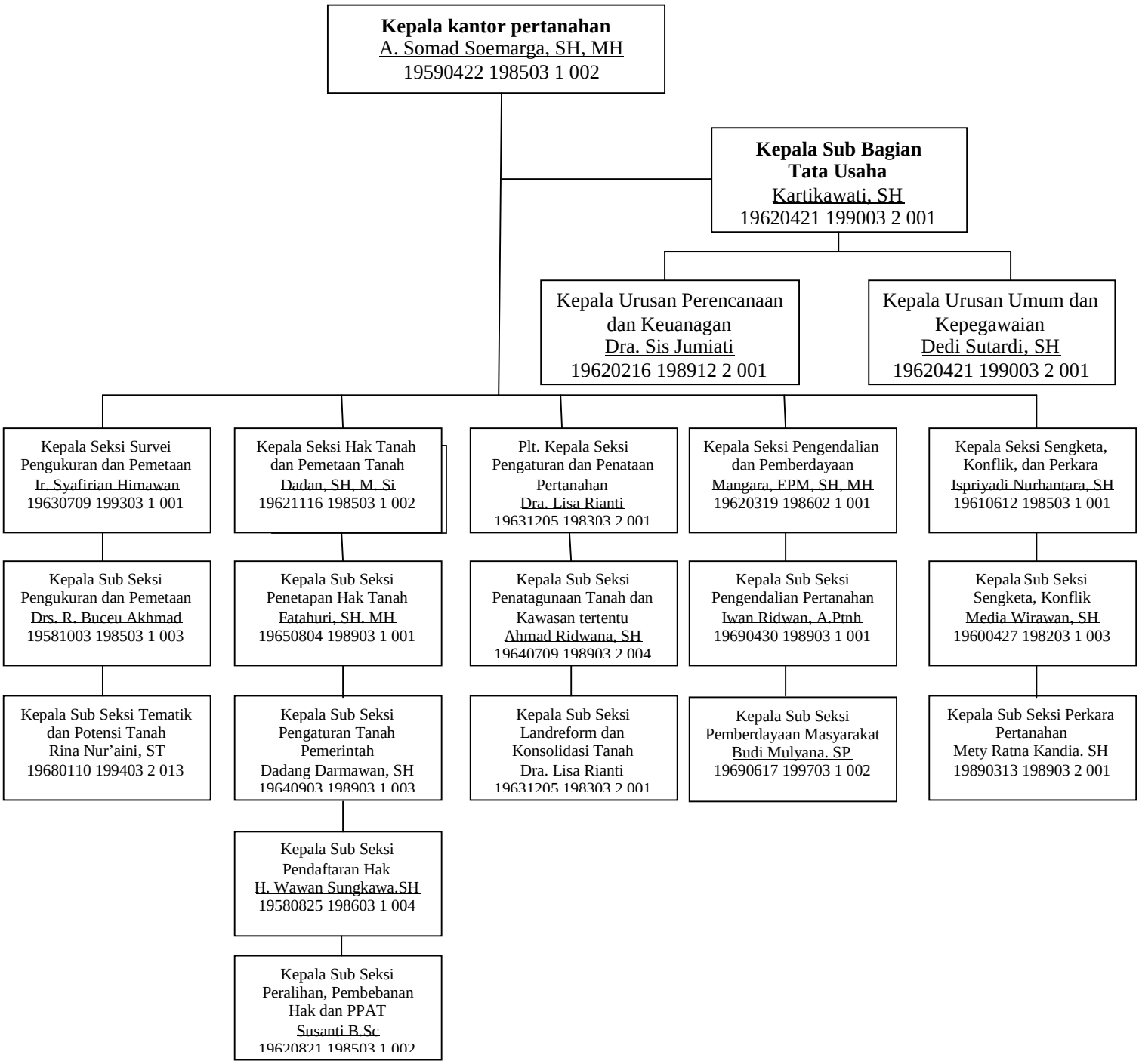
1. Mewujudkan Pegawai Kantor Pertanahan yang Profesional dan fasilitatif.
2. Meningkatkan kualitas pelayanan pada masyarakat.
3. Meningkatkan suasana menjadi Kantor yang ber- "Tarif" (Transparan, Akuntabel, Responsif, Independent dan Fairness).
4. Meningkatkan sinergitas dalam pemberdayaan masyarakat.
5. Mewujudkan komitmen bersama dalam penegakan hukum dalam pelayanan sertifikat.

Moto dari Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah : **"Bhumi Kariksa Mawa Bagja"**, yang berarti : ***"Tanah terlindungi kepastian hak dan hukumnya akan membawa kesejahteraan".***

3.2.3 Sruktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Bandung

Struktur organisasi diperlukan dalam memberikan kemudahan dan memberikan kejelasan dalam bentuk kerangka mengenai gambaran berbagai hubungan kerja antara aparatur Kantor Pertanahan Kota Bandung serta menentukan tugas dan tanggung jawab berdasarkan jabatan masing-masing anggota dalam suatu wadah organisasi. Berikut struktur organisasi dilingkungan Kantor Pertanahan Kota Bandung :

Gambar 3.2
Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Bandung



Sumber : Kantor Pertanahan Kota Bandung Subbagian Kepegawaian dan Umum Tahun 2011.

Struktur organisasi dilihat pada gambat 3.2 yang memimpin Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung yang mempunyai tugas pokok memimpin, merumuskan, menetapkan, mengatur, serta mengendalikan pelaksanaan kegiatan di Kantor Pertanahan Kota Bandung. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung berarti yang mengatur serta berwenang dalam pelaksanaan manajemen sumber daya manusia pada Kantor Pertanahan Kota Bandung. Pelaksanaan manajemen sumber daya manusia Kantor Pertanahan Kota Bandung berdasarkan struktur organisasi dikelola juga oleh subbagian Kepegawaian dan Umum. Penerapan Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bandung dikelola oleh bidang prasarana dan sarana di bawah seksi data dan informasi.

3.2.4 Pegawai Negeri Kantor Pertanahan Kota Bandung

Pegawai Negeri berkedudukan sebagai unsur Aparatur Negara yang bertugas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat secara profesional, jujur, adil, dan merata dalam penyelenggaraan tugas Negara, pemerintahan, dan pembangunan (Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999). Berdasarkan bunyi tersebut, bahwa sumber daya manusia di Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah aparatur Negara yang memiliki tugas memberikan pelayanan dibidang sertifikasasi tanah dalam penyelenggaraan tugas pemerintahan.

Jumlah aparatur Kantor Pertanahan Kota Bandung sebanyak 165 orang berdasarkan data yang diperoleh dari Subbagian Kepegawaian dan Umum pada

tahun 2011. Perincian jumlah aparatur berdasarkan pangkat atau golongan dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 3.2
Jumlah Pegawai Berdasarkan Golongan

No	Golongan	Jumlah
1	IV	3
2	III	144
3	II	18
4	I	-
Jumlah		165

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Bandung Subbagian Kepegawaian dan Umum Tahun 2011.

Berdasarkan data dari tabel diatas, jumlah pegawai Kantor Pertanahan Kota bandung didominasi oleh golongan III, hal ini menunjukan adanya kemampuan lebih atau spesialisasi pada pembagian-pembagian pekerjaan yang ada di Kantor Pertanahan. Pembagian-pembagian pekerjaan bertujuan untuk mempermudah proses pelayanan Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan kepada masyarakat. Perincian jumlah aparatur atau pegawai berdasarkan jenis kelamin dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 3.3
Jumlah Pegawai Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	115
2	Perempuan	50
Jumlah		165

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Bandung Subbagian Kepegawaian dan Umum Tahun 2011.

Tabel diatas secara tidak langgsung mengambarkan adanya kesetaraan gender yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bandung, walaupun jumlah pegawai perempuan tidak sebanyak pegawai laki-laki tetapi peran mereka sangat dihargai.

Penempatan-penempatan posisi penting yang ada mempertegas peran perempuan di Kantor Pertanahan Kota Bandung. Perincian jumlah aparatur atau pegawai berdasarkan pendidikan dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 3.4
Jumlah Pegawai Berdasarkan Pendidikan

No	Tinggkat pendidikan	Jumlah
1	S2	4
2	S1	45
3	D4	10
4	D3	12
5	SLTA	84
6	SLTP	7
7	SD	3
Jumlah		165

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Bandung Subbagian Kepegawaian dan Umum Tahun 2011.

Pegawai atau aparatur Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagian besar didominasi oleh lulusan SLTA, tingkat pendidikan seseorang dalam suatu intansi atau organisasi sangat penting guna menunjang tercapainya tujuan yang diinginkan. Proses Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan akan berjalan dengan baik apabila ditunjang dengan dengan sumber daya manusia yang berkualitas. Perincian jumlah aparatur atau pegawai berdasarkan per-unit kerja dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 3.5
Jumlah Pegawai Berdasarkan per-unit kerja

No	Unit kerja	Jumlah
1	SUB. BAG TATA USAHA	19
2	SEKSI SURVEI DAN PEMETAAN	39
3	SEKSI PENGENDALIAN PERTANAHAN DAN PEMBERDAYAAN MASYARAKAT	9
4	SEKSI PENGATURAN DAN PENATAAN PERTANAHAN	8
5	SEKSI HAK TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH	78
6	SEKSI SENGKETA KONFLIK DAN PERKARA	12
Jumlah		165

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Bandung Subbagian Kepegawaian dan Umum Tahun 2011.

Jumlah satuan kerja per-unit yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bandung mengambarkan tugas-tugas yang diemban oleh seksi-seksi tersebut. Seksi hak tanah dan pendaftaran mempunyai satuan kerja yang lebih banyak, hal tersebut dimaksudkan untuk mempercepat proses Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan atau meningkatkan kualitas pelayanan yang diberikan pada masyarakat.

Kedudukan, Tugas pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Kedudukan Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Kantor pertanahan adalah intansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupatan atau Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Badan Pertanahan Nasional melalui kepala kanwil BPN. Kantor pertanahan dipimpin oleh seorang kepala.

Tugas Kantor Pertanahan Kota Bandung

a. Menyiapkan dan melakukan kegiatan pengendalian, penguasaan pemelikan, pemanfaatan bersama, pengalihan hak atas tanah, pembayaran ganti rugi dan penyelesain masalah.
b. Mengumpulkan data dan menyiapkan penatagunaan tanah, memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat serta menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.
c. Memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat serta menyiapkan dan melakukan dibidang hak-hak atas tanah, pengadaan tanah, menyelesaikan masalah pertanahan, melakukan pengukuran, pemetaan, menyiapkan pendaftaran, dan pembebanan hak atas tanah berdasarkan bimbingan PPAT.

Fungsi Kantor Pertanahan Kota Bandung.

a. Penyusunan rencana, program, dan pengangaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan.
b. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi dibidang pertanahan.
c. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah.
d. Pelaksaan penatagunaan tanah, landrefrom, konsolidasi tanah, dan penataan tanah wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.

e. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak atas tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan, dan administrasi tanah aset pemerintah.
f. Pelaksanan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
g. Penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan.
h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan penguna tanah.
i. Pengelolaan Sistem Informasi Menejemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS).
j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta.
k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan.
l. Pengkoordinasian pengembanagan sumber daya manusia pertanahan.
m. Pelaksaan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan

Secara stuktur Kantor Pertanahan Kota Bandung terdiri dari :

Subbagian Tata Usaha

Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas memberikan pelayanan administratif kepada semua satuan organisasi Kantor Pertanahan serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program, dan peraturan perundang-undangan. Subbagian Tata Usaha terdiri dari :

a. Urusan keuangan dan perencanaan mempunyai tugas menyiapkan penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah, keuangan dan menyiapkan bahan evaluasi.
b. Urusan umum dan kepegawaian mempunyai tugas melakukan urusan surat-menyurat, kepegawaian perlengkapan, rumah tangga, sarana dan prasarana, koordinasi pelayanan serta mengelola data dan informasi.

Subbagian Tata Usaha mempunyai fungsi :

a. Mengelola data dan informasi.
b. Menyusun rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas pemerintah.
c. Pelaksaan urusan kepegawaian.
d. Pelaksanaan urusan keuangan dan anggaran.
e. Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana dan prasarana.
f. Penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program.
g. Koordinasi pelayanan pertanahan

Seksi survei, pengukuran dan pemetaan

Seksi survei, pengukuran dan pemetaan mempunyai tugas melakukan suvei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruangan dan perairan, perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan atau wilayah, pemetaan tematik, dan survei potansi tanah, penyiapan pembinaan suveiyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.

Seksi survei, pengukuran dan pemetaan terdiri dari :

a. Subseksi pengukuran dan pemetaan mempunyai tugas menyiapkan perapatan kerangka dasar orde 4, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan atau wilayah, kerjasama teknis suveiyor berlisensi, pembinaan surveiyor berlisensi dan pemeliharaan peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya dibidang pengukuran.
b. Subseksi tematik dan potensi tanah mempunyai tugas penyiapan survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik, survei potensi tanah, pemeliharaan peralatan teknis komputerisasi dan pembinaan pejabat penilai tanah.

Seksi survei, pengukuran dan pemetaan mempunyai fungsi :

a. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan atau wilayah, pemetaan tematik dan suvei potensi tanah.
b. Perapatan kerangka dasar orde 4 dan pengukuran batas wilayah atau kawasan.
c. Pengukuran, perpetaan, pembukuan bidang tanah, ruang dan perairan.
d. Survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan temetik dan potensi tanah.
e. Pelaksanaan kerjasama teknis surveiyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.
f. Pemeliharaan peralatan teknis.

Seksi Hak Tanah Dan Pemeliharaan Tanah

Seksi hak tanah dan pendaftaran tanah mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaruan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan dan penertiban berkas tanah hak, pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Seksi Pengturan Dan Penataan Pertanahan

Seksi pengaturan dan penataan pertanahan mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan penatagunaan tanah, landeform konsolidasi tanah, penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya.

Seksi Pengendalian Dan Pemberdayaan

Seksi pengendalian dan pemberdayaan mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pengendalain pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.

Seksi sengketa, konflik dan perkara

Seksi sengketa, konflik dan perkara mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang terjadi dalam masyarakat.

Disiplin Kerja Pegawai Kantor Pertanahan Kota Bandung

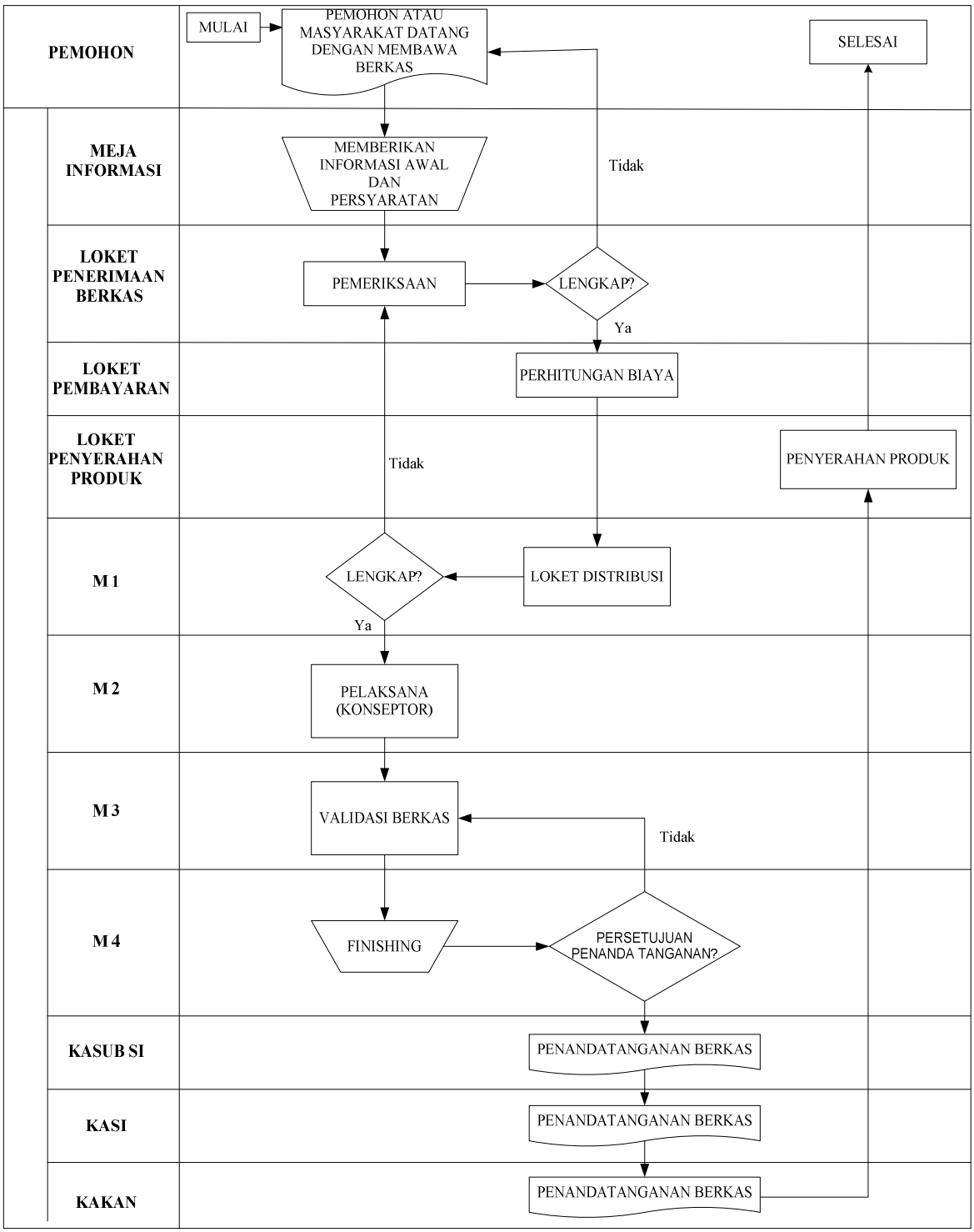
Disiplin kerja adalah hal yang penting dan menjadikan tolak ukur untuk mengukur dan mengetahui tugas atau pekerjaan yang dilaksanakan keseluruhannya dengan baik atau tidak. Disiplin kerja pegawai yang baik akan dapat meningatkan kualitas pelayanan yang diberikan pada masyarakat. Disiplin kerja harus terus ditingkatkan, hal tersebut bertujuan untuk melatih para pegawai untuk tetap secara sadar memenuhi peraturan-peraturan yang telah dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung.

3.2.5 Pelayanan Pengurusan Legalitas Sertifikasi Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Bandung

Pelayanan yang diberikan di Kantor Pertanahan Kota Bandung kepada masyarakat dalam hal ini pemohon dimulai pada pukul 08.00-15.30 waktu setempat. Petugas biasanya akan menata admistrasinya masing masing sebelum memberikan pelayanan kepada masyarakat, meliputi pengecekan formulir pendaftaran, pengoperasian komputer dan lain-lain. Setelah jam pelayanan selesai biasanya para petugas disetiap unit-kerja masing-masing akan membereskan tempat mereka bekerja agar terlihat rapi.

Berikut ini adalah pola aliran pelayanan pembuatan sertifikat hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bandung :

Gambar 3.3
Pola Aliran Berkas Pemohon
(Legalitas, Balik Nama, Hak Tanggungan, Roya, Dan Splitsing).



Sumber : Subbagian Umum dan Kepegawaian Tahun 2011

Keterangan :

1. Koperasi ; Penyedia formulir dan maap yang diperlukan pemohon.
2. Pemohon atau masyarakat datang dengan membawa berkas yang sudah diminta atau berkas yang mau diurus.

Front Office (F0)

1. Meja informasi (loket 1) :

   Memberikan informasi awal dan persyaratan yang harus dilengkapi.

2. Loket penerimaan berkas :
   a. Menerima dan meneliti kelengkapan berkas yang diminta.
   b. Entri data berkas pemohon ke dalam *data bese*.
   c. Penomoran nomor berkas.
   d. Di cetak SPS dan tanda terima dokumen atau berkas.
3. Loket pembayaran
   a. Mengeluarkan kwitansi.
   b. Menerima uang dari masyarakat (PP No. 13 Tahun 2010)
   c. Pemberian nomor ID. 301/302/303/304/305/306.
4. Loket penyerahan produk.

   Menyerahkan sertifikat pada yang berhak atau pemohon.

Back Office (BO)

1. Loket distribusi
   a. Mendistribusikan berkas.
   b. Menyiapkan SU dan PT ke berkas.
   c. Mengedit data pemohon.

2. Pelaksana (konseptor)
    a. Mengedit atau melengkapi data.
    b. Mencetak BT dan setifikat.
    c. Memberi nomor daftar pemohon.
3. Validasi berkas.
    a. Memeriksa berkas akhir.
    b. Validasi *data base.*
    c. Monitoring berkas.
4. Finishing.
    a. Menyatukan atau menjahit sertifikat dan SU.
    b. Mencoret data yang tidak perlu.

Catatan :

- Seluruh kegiatan baik FO maupun BO dilaksanakan dengan bantuan komputer.
- Pengawasan aliran berkas dilaksanakan oleh kepala subseksi terkait.

3.3 Gambaran Umum Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan

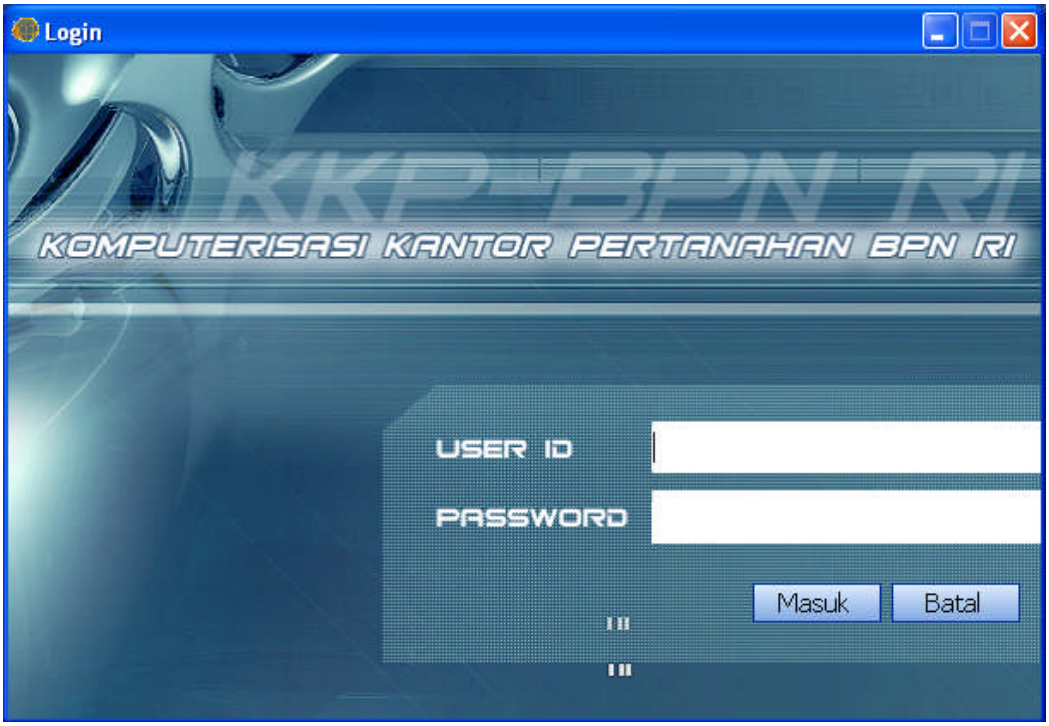
Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan merupakan suatu sistem untuk memfasilitasi pelayanan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dalam mewujudkan efisiensi dan efektifitas pelayanan publik dalam pembuatan sertifikasi tanah. Sistem Informasi Pertanahan diharapkan dapat memberikan pelayanan dalam meningkatkan produktivitas, pengurangan biaya, peningkatan

pengambilan keputusan, peningkatan pelayanan kepada pelanggan atau masyarakat, dan dapat mengembangkan aplikasi-aplikasi strategi yang baru. Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan dalam implementasinya terdiri dari adanya komponen yang berupa aplikasi informasi pertanahan dengan menggunakan sistem komputer yang memberikan berbagai informasi pertanahan khususnya tentang pendaftaran sertifikasi tanah. Komponen tersebut dapat diuraikan sebagai berikut: aplikasi informasi pertanahan dibangun dalam rangka pelayanan tentang segala urusan pertanahan diantaranya, bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah.

Bentuk aplikasi data dimasukan ke dalam komputer secara bertahap dan data tersebut masuk ke dalam pengolahan data sertifikasi pertanahan untuk diolah. Pengolahan data yang difasilitasi dengan aplikasi layanan informasi pertanahan, pelaporan dan penyebaran informasi untuk kepentingan internal maupun eksternal bertujuan untuk meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat khususnya tentang pembuatan sertifikasi hak atas tanah di Kota Bandung.

Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bandung meliputi: informasi loket, jenis atau syarat permohonan, info data pedaftaran tanah, cek berkas permohonan, fasilitas PPAT, informasi lain-lain. Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan pertama kali muncul adalah halaman login, tampilan halaman login sebagai berikut:

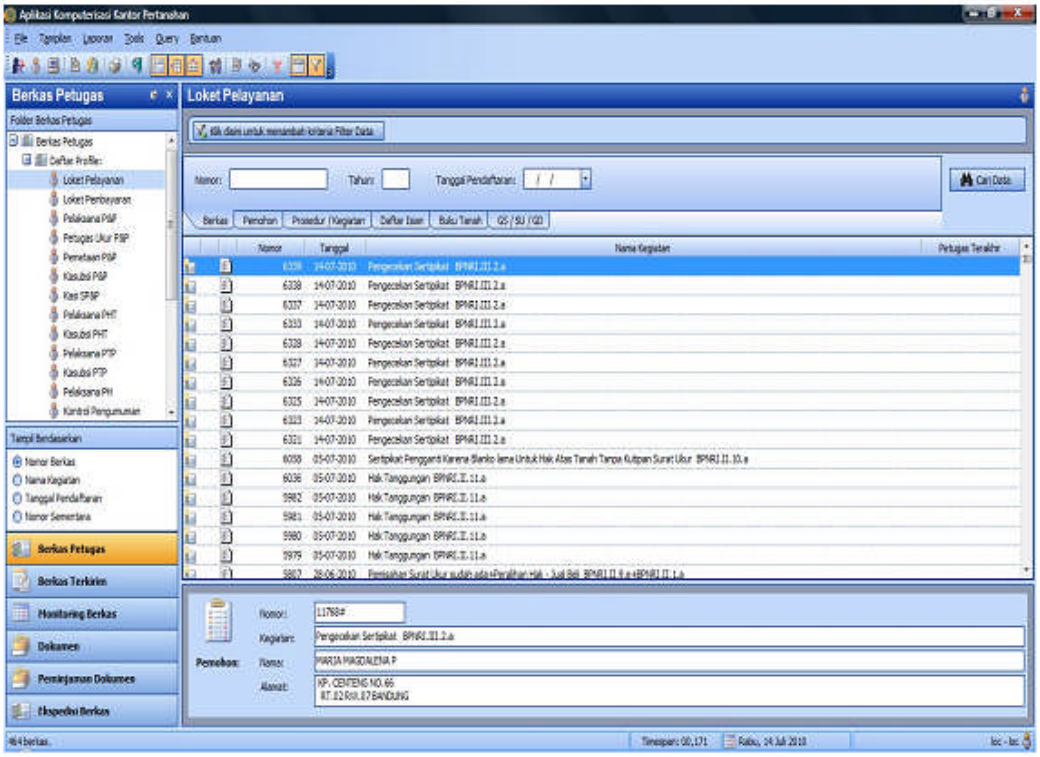
Gambar 3.4
Tampilan Menu Login Sistem Kompurisasi Kantor Pertanahan



Sumber: Subbagian pengolahan data Tahun 2011

Tampilan menu login dalam Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan Kota Bandung diatas adalah tampilan pembuka atau menu utama sebelum aparatur Kantor Pertanahan Kota Bandung masuk dalam tahap berikutnya. Sebelum proses pengolahan data dilakukan , terlebih dahulu pengguna Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (aparatur) Subbagian pengolahan data memasukan User ID dan Password, lalu kemudian menekan Login/masuk dan untuk selanjutnya setelah proses diatas berhasil akan muncul tampilan menu sebagai berikut :

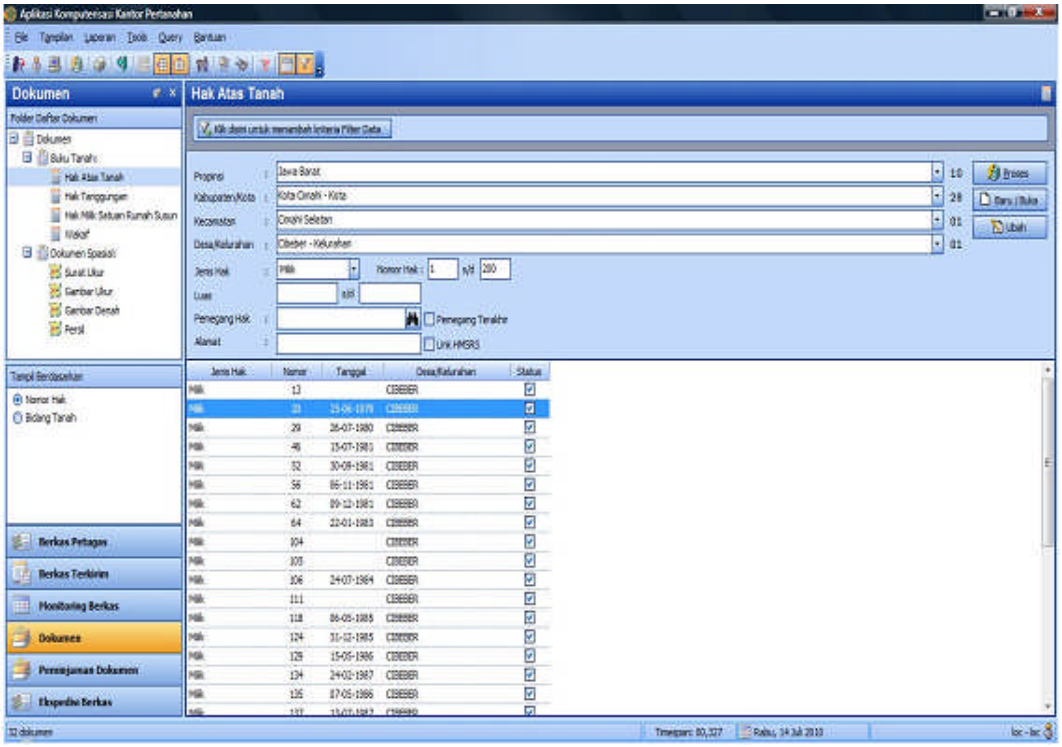
Gambar 3.5
Tampilan Menu Berkas Petugas



Sumber: Sub bagian pengolahan data Tahun 2011

Gambar diatas merupakan tampilan berkas petugas yang berisi tentang dokumen-dokumen penting yang sedang dikerjakan, baik dalam pembuatan baru, balik nama ataupun yang sudah jatuh tempo dan diproses oleh aparatur Kantor Pertanahan Kota Bandung, salah satunya adalah pembuatan sertifikasi tanah. Selanjutnya adalah mengisi berkas-berkas yang telah tesedia dalam tampilan sesuai dengan pemohon pembuatan sertifikasi hak atas tanah yang dilakukan oleh petugas. Setelah itu baru masuk proses untuk menginput data seperti pada gambar dibawah ini :

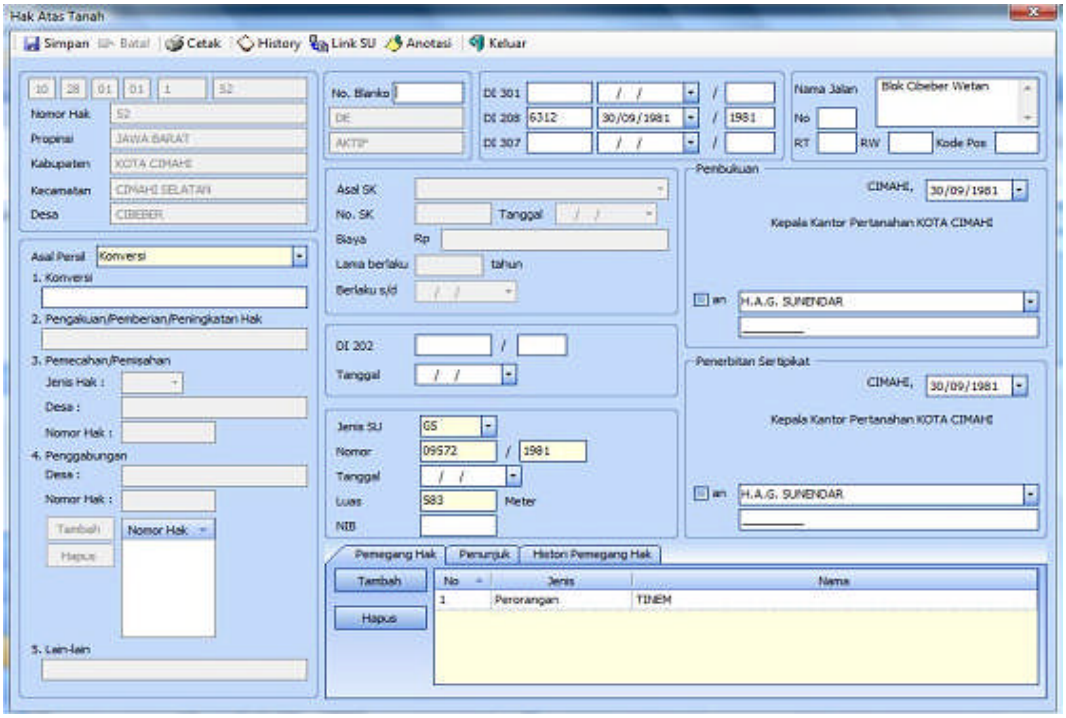
Gambar 3.6
Tampilan Menu input data



Sumber: Subbagian pengolahan data Tahun 2011

Tampilan input data diatas diproses sesuai dengan kategori menu pelayanan, cara meng-input data dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan, hal tersebut dikarenakan pengoperasionalan Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan hanya dapat diakses oleh petugas pada bagian data dan informasi saja, guna manjamin kerahasian pelayanan serta memberikan pelayan yanag terbaik pada masyarakat. Proses selanjutnya untuk tahapan terkhir setelah proses input data masuk pada bagian akhir proses output data berupa hasil dari sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan yaitu berupa sertifikat tanah

Gambar 3.7
Tampilan Menu Output Data Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan



Sumber: Subbagian pengolahan data Tahun 2011

Gambar diatas merupakan tampilan output data adalah data permohonan hak atas tanah yang telah selesai diproses sesuai kelengkapan data yang diserahkan oleh pemohon atau masyarakat, bila kelengkapan yang dibutuhkan sudah dapat dipenuhi maka untuk selanjutnya diproses sebagai data akhir berupa sertifikasi tanah. Melalui Sistem Komputerisasi Kantr Pertanahan.

Lamanya proses dalam pembuatan sertifikat tanah di Kantor pertanahan Kota Bandung antara 15 hari kerja dengan biaya sebesar 50.000 ribu rupiah. Petugas dalam memberikan pelayanan sertifikakasi tanah selalu memberikan pelayana yang terbaik sesuai dengan tujuan Kantor Pertanahan Kota Bandung.

3.4 Profil Responden

Responden merupkan orang atau objek yang diteliti dalam penelitian ini yang mendapatkan pelayanan sertifikasi tanah pada bulan Mei – Juli Tahun 2011. Berdasarkan penelitian dengan mengunakan sampel minimal, maka didapat jumlah responden sebanyak 37 orang. Berikut ini profil sampel responden yang mendapatkan pelayanan sertifikasi tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandung pada bulan Mei – Juli Tahun 2011.

Tabel 3.6
Profil Responden

No.	Profil Responden				
	Usia	J K	Status	Pendidikan Terakhir	Alamat
1	2	Laki-laki	Menikah	SLTA	Jl Kosambi
2	4	Laki-laki	Menikah	SLTA	Jl Cimuncang
3	3	Laki-laki	Belum Menikah	SLTA	
4	3	Perempuan		SLTA	Jl Bambayang No 53
5	4	Laki-laki	Menikah	SLTA	
6	6	Laki-laki	Menikah	SLTA	
7	4	Perempuan	Menikah	S1	Jl Setia Budi
8	2	Perempuan	Belum Menikah	D3	
9	2	Perempuan	Menikah	D3	
10	3	Laki-laki	Belum Menikah	SLTA	
11	1	Perempuan	Belum Menikah	SLTA	
12	5	Laki-laki		SLTA	
13	2	Perempuan	Menikah	SLTA	Jl Antapani
14	2	Laki-laki	Belum Menikah	D3	Jl Kiaracondong
15	2	Laki-laki	Menikah	D3	Jl Suci
16	1	Laki-laki		SLTA	Jl Cihaur
17	2	Laki-laki	Belum Menikah	D3	Jl Supratman No 22

18	4	Perempuan	Menikah	SLTA	
19	3	Perempuan	Menikah	D3	
20	2	Perempuan	Menikah	D3	
21	3	Perempuan	Menikah	SLTA	
22	3	Laki-laki	Menikah	SLTA	
23	4	Laki-laki	Menikah	D3	Jl Teratai
24	6	Laki-laki	Menikah	D3	
25	3	Laki-laki	Belum Menikah	D3	Jl Suci
26	1	Perempuan	Belum Menikah	SLTA	
27	2	Laki-laki	Menikah	D3	Jl Gambir Arum
28	4	Laki-laki	Menikah	S1	
29	2	Perempuan	Menikah	D3	
30	4	Laki-laki	Menikah	S2	Jl Sukaluyu
31	1	Laki-laki	Belum Menikah	SLTA	
32	2	Perempuan	Menikah	SLTA	
33	4	Laki-laki	Menikah	SLTA	
34	2	Perempuan	Menikah	D3	
35	5	Laki-laki	Menikah	SLTA	Jl AH nasution
36	2	Laki-laki	Menikah	S1	Jl Ahmad Yani No 225
37	1	Perempuan	Belum Menikah	SLTA	Jl Bambayang No 344

Sumber : Data yang diolah Tahun 2011

Keterangan :
Usia = Usia yang mengisi Jawaban angket.
JK = Jenis Kelamin Responden.
Status = Status Perkawinan Responden.
Pendidikan = Pendidikan Terakhir Responden.
Alamat = Alamat Tinggal Responden.

Berdasarkan dari data yang telah didapat, masyarakat pemohon pembuatan serifikasi tanah yang telah mendapatkan pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan mengunakan sampel minimal sebanyak 37 orang selama bulan Mei-Juli Tahun 2011. Usia responden yang mendapatkan pelayanan sertifikasi tanah didominasi oleh usia 31 – 35 Tahun yang mendapatkan persentase sebesar 35.1 % atau 13 orang dari total keseluruhan. Faktor yang menyebabkan responden

pada usia 31 – 35 tahun lebih banyak ialah, tinggkat kemapanan, usia produktif serta adanya warisan yang diberikan oleh orang tuanya.

Usia 41 – 45 Tahun mendapat persentase sebesar 21.6 % atau 8 orang orang dari total keseluruhan, pada usia tersebut seseorang sudah cukup mapan sehingga dapat mengelola keuangannya dengan baik dan lebih memilih untuk menginfestasikan kekayaannya pada bentuk tanah. Usia 36 – 40 Tahun mendapat persentase sebesar 18.9 % atau 7 orang dari total keseluruhan, salah satu faktornya ialah tinggkat kemapanan. Sedangkan pada Usia 0 – 30 Tahun mendapat persentase sebesar 13.5 % atau 5 orang dari total keseluruhan, pada usia tersebut biasanya orang dapat memiliki tanah sendiri dari warisan orang tua, atau pemecahan sertifikat tanah keluarga.serta sisanya mendapat persentase sebesar 5.4 % atau 2 orang dari total keseluruhan responden, pada usia tersebut seseorang lebih mempercayai hartanya untuk dikelola oleh anak – anaknya atau diwariskan.

Kepemilikan atas tanah masih didominasi oleh laki – laki yang mendapatkan persentase sebesar 59.4 % atau 22 orang dari total responden. Faktor yang mempengaruhi diantanya : laki – laki masih dianggap lebih mampu dibanding perempuan dalam mengelola hak atas tanah, laki – laki sebagai kepala keluarga yang dianggap lebih pantas untuk memegang hak atas tanah. Sedangkan perempuan mendapatkan persentase sebesar 40.5 % atau 15 orang dari total keseluruhan responden, faktornya biasanya perempuan dirasa masih kurang mampu untuk mengelola hak atas tanah dibandingkan dengan laki – laki.

Pendidikan pada waktu dalu kurang dianggap penting dalam mengelola hak atas tanah, orang – orang dulu lebih melihat dari faktor lain yang dianggap

pantas untuk mengelola kekayaan yang berupa tanah yaitu laki laki dalam keluarga, besarnya persentase pendidikan SLTA yang dimiliki oleh responden yaitu.48.7 % dari total keseluruhan responden. Responden yang memiliki pendidikan D3 mendapat persentase sebesar 35.1 % atau 13 orang dari total keseluruhan, hal tesebut dikarenakan pada pendidikan D3 responden akan cenderung untuk berfikir lebih relistis dalam menata hidup serta lebih mementingkan masa depan yang lebih baik.