

PROBLEMATIKA PENGELOLAAN PERTANAHAN DI INDONESIA

Editor:

**Sutaryono | R. Deden Dani Saleh | Sapardiyono | M Nazir Salim
Ahmad Nashih Luthfi | Westi Utami | Dwi Wulan Pujiriyani
Kusmiarto | Dian Aries Mujiburohman | Widhiána Hestining Puri**



STPN Press

PROBLEMATIKA PENGELOLAAN PERTANAHAN DI INDONESIA

PROBLEMATIKA PENGELOLAAN PERTANAHAN DI INDONESIA

Editor:

Sutaryono

R. Deden Dani Saleh

Sapardiyono

M Nazir Salim

Ahmad Nashih Luthfi

Westi Utami

Dwi Wulan Pujiriyani

Kusmiarto

Dian Aries Mujiburohman

Widhiana Hestining Puri



STPN Press

PROBLEMATIKA PENGELOLAAN PERTANAHAN DI INDONESIA

Editor: Sutaryono, R. Deden Dani Saleh, Sapardiyono,
M Nazir Salim, Ahmad Nashih Luthfi, Westi Utami, Dwi
Wulan Pujiriyani, Kusmiarto, Dian Aries Mujiburohman,
Widhiana Hestining Puri
Tataletak: @mh.afnan
Desain kover: RGB Desain

Cetakan I: Juni, 2021

Diterbitkan oleh:

STPN Press

Anggota IKAPI (No. 127/Anggota Luar Biasa/DIY/2020)

Jl. Tata Bumi No.5, Banyuraden, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa
Yogyakarta 55293

Tlp. (0274) 587239, ext: 351

Faxs: (0274) 587138

Website. www.pppm.stpn.ac.id

E-mail: stpn_press@stpn.ac.id

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)

Problematika Pengelolaan Pertanahan di Indonesia

STPN Press, 2021

xvi + 244 hlm.: 16 x 24 cm

ISBN: 978-602-7894-27-3

Buku ini tidak diperjualbelikan,
diperbanyak untuk kepentingan
pendidikan, pengajaran, dan penelitian

DAFTAR ISI

Pengantar Ketua STPN	v
Pengantar Editor	vii
Kata Pengantar	x
Daftar Isi	xiii
Bagian Satu	
Pengelolaan Pertanahan Berkelanjutan	1
1. Pengelolaan Pertanahan Dalam Asa Pendahulu Bangsa <i>Wahyuni</i>	2
2. Menggagas Konseptualisasi Kepemimpinan Pertanahan <i>M. Nur Kamila Amrullah</i>	9
3. Paradigma <i>Land Management</i> untuk Tata Kelola Sumber Daya Agraria dan Sumber Daya Alam <i>Sutaryono</i>	17
4. Tuntutan STPN dari Waktu ke Waktu <i>Susilo Widiyantoro</i>	22
5. Surveyor Pertanahan: Akankah Bertahan di Era Disrupsi? <i>Fahmi Charis Mustofa</i>	28
6. Itu Masalahmu: Dari Masalah ke Rumusan Masalah <i>R. Deden Dani Saleh</i>	32
Bagian Dua	
Kepastian Hak Atas Tanah sebagai Instrumen Perlindungan dan Kesejahteraan Rakyat	37
1. Hak atas Tanah Menguat Ekonomi Meningkatkan <i>Sapardiyono</i>	38
2. Peninjauan Kembali Pengaturan Tanah <i>Absente</i> dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah <i>Mujiati</i>	46
3. Menggagas Hukum atas Tanah Kasultanan Ngayogyakarta dan Kadipaten Pakualaman <i>Yohanes Supama</i>	51

4. Kepemilikan Tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia <i>Dian Dewi Khasanah</i>	56
5. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan <i>Dwi Wulan Titik Andari</i>	61
6. Lemahnya Jual Beli di Bawah Tangan <i>Nunaini Aisyah</i>	66

Bagian Tiga

Pendaftaran Tanah: Konsep, Permasalahan, dan Perkembangan Terkini

1. Mengapa Pendaftaran Tanah itu Penting? <i>Theresia Supriyanti</i>	72
2. Sertifikasi Hak atas Tanah sebagai Kegiatan Administrasi Pertanahan <i>Alfons Tamrin</i>	77
3. Sertifikat Tanah Elektronik sebagai Solusi Penyelesaian Kasus Pertanahan <i>Koes Widarbo</i>	82
4. Jasmetas (Jangan Sekali Kali Melupakan Tanda Batas) <i>Sri Widodo</i>	88
5. Arti Penting dan Peran Surveyor Berlisensi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah <i>Eko Budi Wahyono</i>	94
6. Urgensi Penguasaan <i>Public Speaking</i> dalam Penyuluhan Pertanahan <i>Agung Nugroho Bimasena</i>	99
7. Pajak Warisan Pengendali Ketimpangan Penguasaan Tanah <i>Abdul Haris Farid</i>	105

Bagian Empat

Transformasi Digital dalam Pengelolaan Pertanahan

1. Transformasi Digital Layanan Pertanahan: Sertipikat Elektronik, Cukupkah Perbaikan di Hilir? <i>Kusmiarto</i>	112
2. Menggagas Pengelolaan Peta Bidang Tanah Secara Terintegrasi <i>Suharno</i>	118
3. Strategi Modernisasi Pelayanan Digital: Sensus Pertanahan Partisipatif dan Kolaboratif <i>Rohmat Junarto</i>	123
4. Penyusunan Basis Data Tanah Instansi Pemerintah: Upaya Optimalisasi Pengelolaan Tanah Pemerintah <i>Sugiasih</i>	131

Bagian Lima

Penatagunaan Tanah dan Kebencanaan	137
1. Perubahan Penggunaan Tanah yang Semakin Marak <i>Setiowati</i>	138
2. Konversi Penggunaan Lahan Menurunkan Ketahanan Pangan <i>Rochmat Martanto</i>	144
3. Lahan Pemakaman: Dialog Kultur, Kuasa, dan Kota <i>Novita Dian Lestari</i>	149
4. Bencana: 'Kesiapsiagaan atau Keberpihakan' <i>Westi Utami</i>	156

Bagian Enam

Problematika Pengadaan Tanah	163
1. Problem dan Tantangan Penilai di dalam Penilaian untuk Pengadaan Tanah <i>Sudibyanung</i>	164
2. Pengadaan Tanah sebagai Salah Satu Instrumen Pengembangan Wilayah <i>Antonius Imbiri</i>	169
3. Tawa dan Tangis dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum <i>Priyo Katon Prasetyo</i>	175
4. Penilaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Adat <i>Asih Retno Dewi</i>	179

Bagian Tujuh

Reforma Agraria	187
1. Penginderaan Jauh: Teknologi Alternatif untuk Percepatan Identifikasi Tanah Terlantar <i>Ardhi Arnanto</i>	188
2. Pelaksanaan Reforma Agraria Memberi Kesejahteraan pada Petani <i>Antonio Tilman</i>	196
3. Sinergi Gugus Tugas Reforma Agraria untuk Menjawab Tantangan Reforma Agraria di Bengkulu <i>Trisnanti Widi Rineksi</i>	199
4. Rakyatlah Pemilik Tanah Sebenarnya <i>Yoseph Nai Helly</i>	204
5. Peran Pertanahan dalam Menghadapi Krisis <i>Ahmad Nashih Luthfi</i>	209
6. Pandemi Covid 19 Kebangkitan Pertanian dan Peluang Reagrarianisasi <i>Dwi Wulan Pujiriyani</i>	215

Bagian Delapan	
Tanah dan Identitas	221
1. Mbah Margo dan Tanahnya	
<i>Sukmo Pinuji</i>	222
2. Lemahe Mbahku Dudu Lemahku	
<i>Ismandiyah</i>	228
3. Namaku Mafia Tanah	
<i>Nur Rahmanto</i>	234
4. Cedak Watu Adoh Ratu (Surga yang Tersembunyi di Kawasan Selatan Daerah Istimewa Yogyakarta)	
<i>Sri Kistiyah</i>	239

TAWA DAN TANGIS DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Priyo Katon Prasetyo

Dosen Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Pendahuluan

Akhir-akhir ini kita dihebohkan dengan viralnya berita tentang banyaknya warga yang terkena kegiatan pengadaan tanah kemudian membeli mobil secara bersama sama. Bahkan bukan hanya membeli satu, malah ada beberapa mobil yang dibeli oleh satu keluarga (Rofiq, 2021). Hal tersebut juga dialami oleh warga di daerah Kabupaten Kuningan, Jawa Barat, memborong sepeda motor dan mobil usai menerima ganti rugi pembangunan bendungan. Tercatat ada 300 motor dan 22 mobil dibeli warga desa, setelah menerima uang ganti rugi tanah, bangunan dan tanaman yang tergusur pembangunan Bendungan Kunin (Faisol, 2021). Melihat hal itu terjadi, apakah setiap kegiatan pengadaan tanah mesti menghasilkan peristiwa atau keadaan yang selalu menggembirakan, tentunya belum tentu semua akan berakhir seperti itu, ada kalanya mengalami ketidakberuntungan dikarenakan berbagai sebab misalnya tanahnya kecil dan hanya satu-satunya tentunya akan kesulitan mendapatkan penggantinya, atau tidak mempunyai tanah hanya menumpang di tanah orang lain.

Kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang selama ini dilakukan baik untuk pembangunan jalan, jembatan maupun kegiatan infrastruktur yang lain seperti apa yang diamanatkan dalam undang-undang 2/2012 yang menyangkut kepentingan umum, apa yang termuat dalam media sosial yang viral tersebut sudah berada dalam tahapan penyerahan uang ganti kerugian dalam tahapan pelaksanaan. Perlu kita pahami bahwa kegiatan pengadaan tanah dibagi dalam empat tahapan, mulai dari tahapan perencanaan yang menjadi ranah instansi yang memerlukan tanah, tahap persiapan yang menjadi ranah pemerintah daerah tingkat satu dalam hal ini gubernur selaku pejabat yang bertanggung jawab terhadap terbitnya penetapan lokasi sebagai sebuah izin untuk mendapatkan tanah dimana kegiatan pengadaan tanah akan

dilakukan, setelah penetapan lokasi diumumkan, bila ada gugatan menunggu putusan pengadilan akan tetapi bila tidak ada gugatan maka pelaksanaan pada tahapan selanjutnya dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau bila dilimpahkan bisa ke kantor pertanahan di tingkat kabupaten. Setelah kegiatan pelaksanaan selesai dilakukan, dokumen-dokumen pada tahapan perencanaan, persiapan, dan pelaksanaan diberikan kepada instansi yang memerlukan tanah pada tahapan penyerahan hasil agar ditindaklanjuti dengan pendaftaran hak sesuai dengan hak yang bisa diperoleh instansi yang memerlukan tanah.

Dilema Ganti Kerugian

Uang sebagai ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan hanya salah satu pilihan yang diambil oleh instansi yang memerlukan tanah dari beberapa alternatif yang diamanatkan undang-undang antara lain, relokasi, tanah pengganti atau hal lain yang disepakati. Mengapa tawaran uang ganti kerugian yang selalu dikedepankan dalam pemberian ganti kerugian padahal masih ada pilihan lain dalam ganti kerugian?

Pemilihan uang sebagaimana yang biasa dilakukan dalam ganti kerugian pada kegiatan pengadaan tanah tidak terlepas dari kepraktisan. Di sisi lain memberikan ganti kerugian dalam bentuk selain uang misalnya tanah pengganti dan relokasi menjadi suatu hal yang sulit dilakukan. Artinya, kesiapan instansi yang memerlukan tanah tidak bisa mengantisipasi hal tersebut, sebagai contoh dalam pembangunan bandara baru di Yogyakarta atau yang lebih dikenal dengan YIA (Yogyakarta International Airport) ada sebagian yang menghendaki relokasi atau pemukiman kembali, dalam kenyataannya PT Angkasa Pura sebagai instansi yang memerlukan tanah tidak bisa mencari tanah untuk tempat relokasi sesuai dengan permintaan warga yang berhak. Bersyukurlah pada waktu itu Pemerintah Daerah Kabupaten Kulon Progo mau memfasilitasi dengan memberikan tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah sebagai tempat relokasi, tentunya dengan mekanisme sesuai perundang-undangan.

Ganti kerugian yang berupa uang seringkali bisa menimbulkan masalah baru, hal ini tidak terlepas bagaimana warga penerima ganti rugi memanfaatkan uang dengan bijaksana. Seringkali ada candaan yang cukup menggelitik "tidak mempunyai uang itu menjadi masalah, akan tetapi tiba-tiba mempunyai

uang dalam jumlah banyak juga bisa menimbulkan masalah". Dalam proses ganti kerugian di YIA, sebelum uang ganti kerugian dicairkan, pada saat tahap pengumuman besaran ganti kerugian dan pembukaan rekening bank untuk menyampaikan uang ganti kerugian, di luar gedung pertemuan desa sudah berjejer sales yang menawarkan kendaraan baik mobil ataupun motor. Kondisi ini menjadi tantangan bagaimana warga penerima ganti kerugian dengan bijaksana memanfaatkan ganti rugi tersebut.

Dalam konteks ganti kerugian, seharusnya ada pendampingan bagi warga penerima, khususnya dalam proses pemanfaatan uang ganti kerugian. Pengalaman di salah satu Dusun Sawahan di Kabupaten Boyolali, perangkat desa melakukan pendampingan kepada warganya saat setelah menerima ganti rugi. Prioritas yang pendampingan diberikan kepada seorang petani dan lainnya, agar sawah-sawah yang terkena pengadaan tanah harus segera kembali dibelikan sawah, setelah itu silahkan dimanfaatkan untuk kepentingan lainnya. Langkah ini dilakukan agar warga khususnya petani tidak beralih profesi ke non pertanian, karena merubah pola hidup dari bertani ke non pertanian yang sudah dilakukan puluhan tahun bukanlah suatu yang mudah, sehingga desa mengupayakan agar warganya tetap menjadi petani, tidak beralih profesi.

Harapan yang Masih Samar-samar

Perdebatan undang-undang cipta kerja yang di dalamnya juga mengatur tentang kegiatan pengadaan tanah serta ditindaklanjuti dengan peraturan pemerintah untuk pelaksanaannya. Menurut penulis, hal ini suatu upaya untuk memperbaiki proses pengadaan tanah khususnya mengenai bentuk ganti kerugian, yakni penyusunan dokumen perencanaan instansi yang memerlukan tanah sudah harus mempersiapkan tanah pengganti apabila ada warga yang berhak menghendaki bentuk ganti kerugian berupa tanah pengganti. Penyusunan dokumen perencanaan dalam peraturan ini harus sudah memuat keinginan warga yang berhak untuk mendapatkan bentuk ganti kerugiannya.

Pilihan terhadap bentuk ganti kerugian dalam peraturan pemerintah tentang penyusunan dokumen perencanaan sudah harus dipersiapkan hal ini untuk mengantisipasi apabila ada pihak yang berhak meminta bentuk ganti kerugian tanah pengganti atau relokasi. Tentunya dengan beberapa pertimbangan, salah satunya tidak boleh terlalu jauh dari tempat tinggal semula. Akan tetapi apa yang tertulis dalam undang-undang masih sangat diperlukan pengawasan dalam

pelaksanaannya agar apa yang terjadi dalam kegiatan pengadaan tanah tidak menimbulkan akibat yang buruk.

Daftar Pustaka

Dewi, NLGMP, 2017. 'Beberapa permasalahan pengadaan tanah pembangunan bandara baru di Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta'. Skripsi STPN.

Faisol, E., 2021. Warga borong motor dan mobil usai terima ganti rugi pembangunan bendungan, <https://jubi.co.id/warga-borong-motor-dan-mobil-usai-terima-ganti-rugi-pembangunan-bendungan/>

Prasetyo, PK, Supriyanti, T, Wiyono, S, 2018. Asas keterbukaan dalam pengadaan tanah di Kabupaten Boyolali. PPPM-STPN. <http://pppm.stpn.ac.id/publikasi/unduh>

Prasetyo, PK, Sudibyanung, dan Supriyanti, T, 2018. *Kajian urgensi kualitas dokumen persiapan sebagai dasar penetapan lokasi dalam menekan timbulnya permasalahan dan memperlancar proses pengadaan tanah di Jawa Tengah*. PPPM-STPN.

Rofiq, A., (2021). Warga Satu Desa di Tuban Borong 176 Mobil Usai Terima Uang Ganti Rugi Lahan, <https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-5376029/warga-satu-desa-di-tuban-borong-176-mobil-usai-terima-uang-ganti-rugi-lahan>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 Tentang Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.