

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

TUNTUTAN STPN DARI WAKTU KE WAKTU

Susilo Widiyantoro

Staf Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional menyebutkan bahwa satuan pendidikan adalah kelompok layanan pendidikan yang menyelenggarakan pendidikan pada jalur formal, nonformal, dan informal pada setiap jenjang dan jenis pendidikan. Pada pendidikan formal itu sendiri dibagi menjadi tiga jenjang, salah satunya adalah pendidikan tinggi. Pendidikan tinggi merupakan jenjang pasca pendidikan menengah, dapat berbentuk akademi, politeknik, sekolah tinggi, institut, atau universitas. Pada beberapa bentuk pendidikan tersebut dapat diselenggarakan dengan beberapa program, seperti program akademik, profesi, dan/atau vokasi. Apapun bentuk dan jenis programnya setiap perguruan tinggi wajib menyelenggarakan pendidikan, penelitian, dan pengabdian kepada masyarakat yang mampu mengikuti tuntutan pembangunan, tuntutan dunia kerja, dan dinamika perkembangan global. Dengan dasar peraturan tersebut maka sebuah institusi pendidikan semestinya mampu mengikuti perkembangan zaman.

Salah satu institusi pendidikan tinggi di Indonesia yang saat ini masih eksis dan menyelenggarakan pendidikan sesuai dengan perkembangan zaman adalah Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN). STPN merupakan sebuah lembaga pendidikan yang secara struktural berada di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), namun sistem pengelolaan pendidikannya mengikuti tata kelola perguruan tinggi sebagaimana diatur oleh Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi Indonesia. Sebagai bagian dari ATR/BPN maka ilmu yang disampaikan kepada para peserta didik, penelitian yang dilakukan oleh peserta didik maupun tenaga pengajar, dan pengabdian yang dilakukan di tengah masyarakat akan mengikuti arah kebijakan agraria, tata ruang, dan pertanahan yang sedang berlaku. Hal ini tercermin dari setiap kegiatan yang dilakukan oleh STPN dari masa ke masa.

Ditengok pada masa awal pendirian, sejarah terbentuknya STPN tidak terlepas dari sejarah Akademi Agraria pada tahun 1963 (STPN 2016). Terbentuknya akademi tersebut tidak terlepas dari kebijakan agraria pada masa itu, yaitu menjalankan lima misi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berikut: (1) perombakan hukum agraria; (2) pelaksanaan landreform; (3) penataan penggunaan tanah; (4) likuidasi hak-hak asing dalam bidang agraria; dan (5) penghapusan sisa-sisa “feodal” dalam bidang agraria. Mengingat sumber daya manusia yang berpengetahuan dan terampil dalam aspek keagrariaan dan aspek teknis pengukuran dan pendaftaran tanah pada masa itu masih sangat minim, maka Akademi Agraria dituntut untuk mampu mencetak lulusan dengan kualifikasi sebagaimana dimaksud. Para lulusan tersebut diharapkan dapat mengisi kekosongan sumber daya manusia dan membantu percepatan pelaksanaan misi UU 5/1960.

Seiring perkembangan zaman, Akademi Agraria pun mengalami perubahan. Dalam catatan sejarahnya, Akademi Agraria mengalami perubahan nama menjadi Akademi Pertanahan Nasional (APN) pada tahun 1987 (SPTN 2016). Kemudian terjadi perubahan dari APN menjadi STPN pada tahun 1993. Perubahan-perubahan tersebut membawa perubahan pula pada jenjang pendidikan maupun jurusan yang ada di dalamnya, misalnya jenjang Diploma III yang berubah menjadi Diploma IV (DIV). Termasuk salah satunya adalah dengan berdirinya Program Studi Diploma I Pengukuran dan Pemetaan Kadastral (DI PPK) yang dibentuk melalui Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 1996. Apapun bentuk perubahan kelembagaannya, STPN tetap mempertahankan ciri keilmuannya yaitu tidak terlepasnya aspek agraria dan aspek teknis pengukuran dan pendaftaran tanah yang diberikan kepada semua peserta didik di semua jenjang. Di sisi lain perubahan bentuk dari Akademi Agraria sampai ke STPN menunjukkan bahwa STPN mampu mengikuti dinamika zaman.

STPN Masa Kini

Terbitnya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjadi babak baru dimulainya kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tujuan dari kegiatan tersebut adalah terpetakan dan terdaftarnya seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia. Latar belakang kegiatan ini adalah rendahnya capaian pendaftaran tanah yang telah berlangsung sejak tahun 1961, tercatat ±48,5

juta bidang tanah yang telah terdaftar dari total ±126 juta bidang tanah yang ada di Indonesia (Sugoto 2020). Melalui kegiatan PTSL, ditargetkan seluruh bidang tanah di Indonesia dapat terdaftar pada tahun 2025 (Sirait dkk 2020; Mujiburohman 2018; Wahyono 2017). Dalam rangka memenuhi target tersebut maka Kementerian ATR/BPN menargetkan pendaftaran tanah sejumlah jutaan bidang tanah pada setiap tahunnya: 5 juta bidang tanah pada tahun 2017, 7 juta bidang tanah pada tahun 2018, 9 juta bidang tanah pada tahun 2019, dan 10 juta bidang tanah setiap tahunnya sampai pada tahun 2025. Selain peningkatan jumlah bidang tanah terdaftar, PTSL bertujuan pula untuk peningkatan kualitas data pertanahan (Artika dan Utami 2020). Peningkatan kualitas data pertanahan ini dilakukan karena banyak bidang tanah yang telah terdaftar namun belum terpetakan dalam peta pendaftaran. Peningkatan kualitas data pertanahan semata-mata bukan hanya pemetaan bidang tanah terdaftar ke dalam peta pendaftaran namun dipastikan pula bahwa bidang tanah terdaftar tersebut telah valid data spasial dan data tekstualnya.

Target PTSL yang demikian besar bukan hal ringan, butuh keterlibatan semua pihak untuk mensukseskan kegiatan tersebut. Oleh karena itu, diterbitkanlah Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 yang di dalamnya berisikan instruksi Presiden kepada seluruh jajaran pemerintahan, dari pusat sampai ke tingkat daerah, untuk turut serta dalam percepatan kegiatan PTSL mengingat jumlah Aparatur Sipil Negara (ASN) yang ada di Kementerian ATR/BPN jumlahnya sangat terbatas. Salah satu upaya untuk mengisi keterbatasan jumlah sumber daya manusia tersebut yaitu dengan melibatkan surveyor kadaster berlisensi untuk kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah (Wahyono 2017). Surveyor berlisensi menurut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2021 adalah seseorang yang ahli dan/atau terampil dalam bidang survey dan pemetaan, yang kemudian diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Keterampilan SK tersebut dibuktikan melalui sertifikat kompetensi bidang survey kadastral, dalam hal ini dikeluarkan oleh Lembaga Sertifikasi Profesi/Lembaga Penilaian Kesesuaian. Adapun kemampuan yang diuji dalam setiap jenjang kompetensi merujuk pada Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2020.

Berdasarkan sejumlah peraturan tersebut maka STPN terus membekali para peserta didik dengan kemampuan-kemampuan teknis pendaftaran tanah, mulai dari tahap perencanaan kegiatan, pengorganisasian dan pelaksanaan kegiatan, penyimpanan dan pengelolaan dokumen hasil pelaksanaan pekerjaan,

sampai dengan kontrol kualitas pekerjaan. Dengan demikian para lulusan akan memiliki kompetensi sesuai dengan bidang yang ditekuninya dan terutama dapat berperan aktif dalam setiap kegiatan pendaftaran tanah. Bukti bahwa banyak lulusan yang kompeten dalam survey kadastral adalah digunakannya para lulusan, yang berprofesi sebagai ASK, sebagai tim pelaksana PTSL di Kantor Pertanahan maupun KJSB. Bagi ASK yang ada di Kantor Pertanahan bahkan juga dilibatkan dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama dari kegiatan rutin, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pengadaan tanah, peningkatan kualitas data pertanahan, dan kegiatan di bidang pertanahan lainnya. Kondisi demikian merupakan temuan penulis dari penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Sukoharjo, Kantor Pertanahan Karanganyar, dan KJSB Febri Bayu pada tanggal 9-11 November 2020. Hal ini membuktikan bahwa STPN masih mampu berperan untuk pembangunan dengan mengikuti dinamika kebijakan pendaftaran yang berlaku.

Tantangan STPN di Masa Depan

Dunia saat ini tengah memasuki revolusi industri 4.0, yaitu suatu zaman yang disebut sebagai *disruption era* karena telah terjadi perubahan hidup dan pola kerja manusia secara fundamental (Schwab 2007). Penciri dari zaman ini adalah penggabungan teknologi otomatisasi dan *cyber* sehingga antara manusia, mesin, dan data dapat saling terkoneksi. Siapa yang tidak mengenal GoJek, Grab, Ruang Guru, Traveloka, Shopee, dan Tokopedia? Beberapa contoh aplikasi tersebut saat ini sering digunakan untuk mendukung setiap kebutuhan hidup mulai dari kebutuhan untuk bepergian, makan, minum, belanja, dan lain sebagainya (Sutaryono dan Pinuji 2019).

ATR/BPN pun kini turut serta melakukan pengembangan sejumlah aplikasi agar tidak tergerus zaman. Mulai dari munculnya aplikasi Sentuh Tanahku, Survey Tanahku, sampai dengan KKP versi 2. Selain ketiga aplikasi yang sudah ada, saat ini pun tengah dikembangkan aplikasi Layanan Mandiri. Aplikasi tersebut dirancang agar para pemilik akun Sentuh Tanahku dapat melakukan pendaftaran tanah secara mandiri. Dengan adanya aplikasi tersebut, diharapkan tidak ada lagi antrian masyarakat di ruang tunggu loket pelayanan pertanahan dan masyarakat pemohon layanan dapat menyiapkan berkas-berkas permohonan sebagai prasyarat administrasi dalam sebuah layanan pertanahan tertentu secara lengkap.

Dengan adanya perubahan teknologi yang ada di masyarakat dan terutama yang ada di lingkungan Kementerian ATR/BPN maka STPN pun perlu menyesuaikan diri agar para lulusan tetap dapat berkarya di dunia kerja. Para lulusan di masa depan akan dituntut untuk dapat menguasai teknologi komunikasi dan informatika, termasuk di dalamnya perkembangan teknologi survei pemetaan. Di samping penguasaan teknologi oleh para lulusan, yang merupakan cerminan dari STPN, juga dituntut untuk memiliki kemampuan berikut:

1. Kemampuan berwirausaha. Di dalam pasal 7 Permen ATR/KBPN 9/2021 disebutkan bahwa Surveyor Berlisensi wajib membentuk atau bergabung dengan Kantor Jasa Survei Berlisensi (KJSB). KJSB tersebut dimungkinkan untuk mendapat pekerjaan survei dan pemetaan secara langsung dari masyarakat. Jiwa *entrepreneur* inilah yang dipandang perlu diberikan kepada para peserta didik di STPN, baik pada jenjang DIV maupun DI. Sehingga para lulusan tetap dapat berkarya bagi masyarakat walaupun tidak berprofesi sebagai ASN di pemerintahan.
2. Kemampuan manajemen. Tidak dipungkiri bahwa sampai dengan saat ini telah banyak alumni STPN yang menjabat sebagai pimpinan tinggi, mulai dari tingkat kementerian sampai di tingkat daerah. Di sisi lain, seorang lulusan DIV STPN yang berprofesi sebagai SK dimungkinkan untuk menjadi pimpinan KJSB berdasarkan Pasal 9 Permen ATR/KBPN 9/2021. Berkaca pada kedua kondisi tersebut maka kemampuan manajerial wajib dimiliki oleh seorang lulusan DIV.

Adanya unsur pendidikan teknologi dan komunikasi terbaru pada bidang survei pemetaan dan administrasi data pertanahan, serta dilengkapi dengan pendidikan wirausaha dan manajerial akan menjadikan STPN sebagai sekolah vokasi yang modern. Di samping itu, perubahan arah kebijakan terkait agraria pertanahan dan tata ruang juga dipandang perlu dijadikan arah gerak STPN agar menghasilkan lulusan yang dibutuhkan oleh pasar dunia kerja. Dengan bekal ilmu yang modern dan mampu menyesuaikan perkembangan zaman itulah maka STPN akan tetap dapat berkiprah di dunia pendidikan dan tetap jaya di masa depan.

Daftar Pustaka

- Artika, I G K. dan Utami, W. (2020). Percepatan pembenahan data bidang tanah kluster 4 melalui survei data pertanahan, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 6 no. 1, hlm. 66-79.
- Mujiburohman, DA. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)', *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 4 no. 1, hlm. 88-101.
- Ratrianto, L. 2020. Peningkatan Kualitas dan Pembinaan Surveyor Kadastral Berlisensi', 17 Juli 2020, diakses pada 2 Maret 2021, <http://kjskb-loediratrianto.co.id/artikel/286/Peningkatan+Kualitas+dan+Pembinaan+Surveyor+Kadastral+Berlisensi.html>
- Schwab, K. 2017. *The fourth industrial revolution*, Crown Business Press, UK.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. 2016, Sejarah-Konteks Kelahiran Pendidikan Agraria, diakses pada 7 Maret 2021, <https://stpn.ac.id/profil/sejarah>.
- Sirait, S.Y., Nazer, M., dan Azheri, B. 2020. Sertifikasi tanah program pendaftaran tanah sistematis lengkap: deskripsi dan manfaatnya'. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 6 no. 2, hlm. 236-248.
- Sugoto, H A. 2020. Mewujudkan desa/kelurahan lengkap yang berkualitas dengan PTSL', dalam E-Sosialisasi PTSL 2020, Jakarta, 14 Mei 2020.
- Sutaryono & Pinuji, S. 2019. Menjadi institusi pengelola pertanahan dan tata ruang berstandar dunia, *Majalah SANDI*, Edisi – XLI – 2019, hlm. 42 – 43.
- Wahyono, Eko B. Implementasi regulasi tentang surveyor kadaster berlisensi dalam percepatan pendaftaran tanah di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Utara', *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 3 no. 2, hlm. 217-231.