

**IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN BERDASARKAN  
PERMEN ATR/KBPN NOMOR 12 TAHUN 2021  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

Basamalah Yusuf Wicaksana

NIT. 19283190

Dosen Pembimbing I : Asih Retno Dewi, S.S.T., M.Ec., Dev.

Dosen Pembimbing II : Dian Dewi Khasanah, S.H., M.H

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2023**

**IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN  
BERDASARKAN PERMEN ATR/KBPN NOMOR 12 TAHUN 2021 DI  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**

By: Basamalah Yusuf Wicaksana

**ABSTRACT**

*The arrangement regarding of land tenure, land ownership, land use, and utilization of land must be based on technical provisions and be related to legal aspects and legislation. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional has enacted the Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Number 12 of 2021 concerning Land Technical Considerations, wich is 10 days. Preliminary research found instances where the issuance of land technical considerations exceeded the specified time. This study aims to further understand the implementation of land technical considerations based one these regulations. It is an empirical juridical legal research using a descriptive-analytical approach through juridical empirical observation. There is currently no specified timeframe for each process of conducting land technical considerations. The research results show: (1) The implementation of land technical considerations at the Bekasi district National Land Agency has followed the standard of land technical consideration services; (2) The timeframe for issuing land technical considerations has not been met; (3) Document completeness requirements act as an obstacle in the execution and issuance of land technical considerations.*

**Keyword:** *Land technical consideration, KKPR, Spatial Planning.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
INTISARI.....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Kajian Literatur.....	5
B. Kerangka Teori.....	7
1. Regulasi Pertimbangan Teknis Pertanahan.....	7
2. Pertimbangan Teknis Pertanahan.....	10
C. Kerangka Pemikiran.....	14
BAB III METODE PENELITIAN.....	17
A. Format Penelitian.....	17
B. Lokasi Penelitian.....	17
C. Definisi Operasional Konsep.....	18
D. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	18
E. Analisis Data.....	19
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	21
A. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	21
B. Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	25
C. Mekanisme Pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	27
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	30
A. Implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	30
B. Permasalahan Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	42
C. Solusi Penyelesaian Permasalahan Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	46
BAB VI PENUTUP.....	48
A. Kesimpulan.....	48
B. Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA.....	49
LAMPIRAN.....	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia sebagai negara berkembang tidak dapat lepas dari proses modernisasi. Paradigma modernisasi yang berkembang saat ini ialah bahwa negara maju harus menjadi negara industri, untuk itu pertumbuhan ekonomi menjadi paradigma pembangunannya. Namun, pola pembangunan yang seperti itu berimplikasi pada petani yang tergusur dan kehilangan tanahnya, spekulasi tanah merajalela, penguasaan tanah terpusat pada satu atau sekelompok orang tertentu saja, serta berbagai pola penguasaan tanah lainnya yang jauh dari nilai-nilai demokratis dan keadilan (Nurlinda 2009, 82).

Dinamika pembangunan seperti itu perlu dilakukan antisipasi dalam peningkatan pembangunannya dengan perencanaan dan pengendalian pemanfaatan ruang. Perencanaan dan pengendalian pemanfaatan ruang yang baik dapat memfokuskan seluruh pikiran dan sumber daya menjadi terarah serta berdaya guna. Hal penting yang perlu dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut yaitu melalui sinergitas pembangunan di segala sektor yang dirumuskan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) (Ulenaung 2019).

Paradigma mengenai praktik tata ruang, khususnya dalam pembuatan RTRW suatu kabupaten/kota, dapat dilihat dengan cara bagaimana ruang-ruang itu dikonstruksi oleh tiap-tiap subjek berdasarkan kepentingannya yang direalisasikan dalam pendirian bangunan, jaringan transportasi, taman, ruang terbuka hijau, dan lain sebagainya. Ruang itu memiliki karakteristik interaktif dari investor, pemerintah, dan masyarakat. Oleh karena itu, konflik dan kontestasi antar aktor dalam praktik tata ruang tidak dapat dihindari (Aminah 2015, 60).

Mengatasi hal tersebut, penataan ruang perlu dikaidahkan dalam bentuk peraturan agar berjalan dengan baik. Aspek hukum penataan ruang mengatur segala aspek tata ruang dari tingkat nasional sampai kabupaten/kota. Hukum penataan ruang dan tata guna tanah mengatur tentang prosedur/tata cara

penyusunan, pelaksanaan dan pengawasan tata ruang, institusi atau aktor yang terlibat dalam aktivitas penataan ruang dengan melihat sejauh mana peranan yang diambil (Koeswahyono 2012, 29).

Kementerian ATR/BPN memiliki peran dalam penataan ruang. Dijelaskan dalam Pasal 5 Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan nasional, Kementerian ATR/BPN menyelenggarakan fungsi pengendalian dan penertiban tanah dan ruang. Pengendalian dan penertiban ruang/tanah diantaranya meliputi kegiatan penatagunaan tanah. Penatagunaan tanah merupakan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan tanah.

Pengaturan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah harus berdasarkan ketentuan-ketentuan teknis dan berkaitan dengan aspek-aspek hukum serta perundang-undangan. Dalam konteks kegiatan berusaha (investasi/penanaman modal), pemerintah telah menerbitkan regulasi mengenai percepatan dan peningkatan kualitas pelayanan penanaman modal dan berusaha melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan peraturan turunannya khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Resiko, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Berdasarkan kebijakan tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN No. 12/2021). Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) didefinisikan dalam aturan tersebut merupakan pertimbangan yang memuat hasil analisis teknis penatagunaan tanah yang meliputi ketentuan dan syarat penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan tanah dengan

memperhatikan Rencana Tata Ruang (RTR), sifat dan jenis hak, kemampuan tanah, ketersediaan tanah serta kondisi permasalahan pertanahan. Aturan tersebut mengatur mengenai subjek dan objek, pelaksana, tata cara pemberian, penyerahan dan penyimpanan, serta jangka waktu PTP.

Dijelaskan dalam Pasal 23 Ayat 5 peraturan tersebut, bahwa Pertimbangan Teknis Pertanahan diterbitkan paling lama 10 (sepuluh) hari sejak pendaftaran atau pembayaran penerimaan negara bukan pajak. Berdasarkan pra penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi terdapat permohonan PTP yang diterbitkan melebihi waktu yang ditentukan aturan itu. Oleh karena hal tersebut di atas, penelitian ini ingin mengetahui implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang mengacu pada ketentuan Pasal 23 Ayat 5 Permen ATR/KBPN Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, dalam mendapatkan pengkajian terhadap implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan yang akan dibahas lebih lanjut, maka dirumuskan permasalahan yaitu:

1. Bagaimana implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan berdasarkan Pasal 23 Ayat 5 Permen ATR/KBPN No. 12/2021 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi?
2. Apa kendala dalam implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan berdasarkan Pasal 23 Ayat 5 Permen ATR/KBPN No. 12/2021 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi?
3. Bagaimana solusi mengatasi kendala dalam implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan berdasarkan Pasal 23 Ayat 5 Permen ATR/BPN No. 12/2021 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan berdasarkan Pasal 23 Ayat 5 Permen ATR/KBPN No. 12/2021 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.
2. Untuk mengetahui kendala dalam implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan berdasarkan Pasal 23 Ayat 5 Permen ATR/KBPN No. 12/2021 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.
3. Untuk mengetahui bagaimana solusi mengatasi kendala dalam implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan berdasarkan Pasal 23 Ayat 5 Permen ATR/KBPN No. 12/2021 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

Adapun kegunaan penelitian ini, peneliti berhadapan penelitian ini dapat bermanfaat serta dimanfaatkan sebagai berikut:

1. Manfaat teoretis, melalui penelitian ini diharapkan bisa menjadi sumbangan pengetahuan serta bahan pembelajaran tentang kendala dan solusi dalam pelaksanaan Pertimbangan Teknis Pertanahan berdasarkan Permen ATR/KBPN No. 12/2021.
2. Manfaat praktis, diharapkan hasil penelitian ini bisa memberikan informasi dan rekomendasi solusi kepada Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan Pertimbangan Teknis Pertanahan guna memaksimalkan penerapan Pasal 23 Ayat 5 Permen ATR/KBPN No. 12/2021.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dijelaskan pada Bab V, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sudah dilakukan mengikuti 5 (lima) standar pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan. Namun, pada standar pelayanan jangka waktu penerbitan masih belum terpenuhi karena melebihi 10 hari.
2. Kelengkapan berkas yang terlambat/tidak dipenuhi menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan pertimbangan teknis pertanahan, sehingga terjadi keterlambatan dalam penerbitannya.
3. Sinergitas antar *stakeholder* yakni kantor pertanahan, DPMPTSP, Dinas Cipta Karya, serta pemohon merupakan solusi utama dalam memaksimalkan waktu penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan.

#### **B. Saran**

1. Perlu adanya koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan DPMPTSP dan Dinas Cipta Karya untuk melakukan verifikasi terlebih dahulu terhadap persyaratan permohonan sebelum divalidasi.
2. Komunikasi berupa bersurat kepada pemohon terkait permohonan yang belum/salah melampirkan berkas permohonan.
3. Penutupan berkas apabila 2x surat permintaan kelengkapan berkas tidak dipenuhi.
4. Perlu ditinjau kembali mengenai aturan penerbitan 10 hari tersebut.
5. Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan perlu menetapkan jangka waktu pada setiap tahapan pelaksanaan Pertimbangan Teknis Pertanahan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ali, A 2009, *Menguak teori hukum (legal theory) dan teori peradilan (judicial prudence) termasuk interpretasi undang-undang (legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Ali, Z 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Arikunto, S 2012, *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Arief, BN 2002, *Kebijakan Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Djindang, MS 1983, *Pengantar Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta.
- Fajar, M & Achmad, Y 2010, *Dualisme penelitian hukum normatif dan empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Hadjon, PM 2002, *Pengantar Hukum Administrasi Negara dan upaya administrasi di Indonesia*, Yuridika, Surabaya.
- HR, Ridwan 2014, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Koeswahyono, I 2012, *Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang di Indonesia*, UB Press, Malang.
- Mardalis, D 2003, *Metode penelitian (suatu pendekatan proposal)*, 1st edn, Bumi Aksara, Jakarta.
- Muhammad, A 2004, *Hukum dan penelitian hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nurlinda, I 2009, *Perspektif hukum: Prinsip-prinsip pembaruan agraria*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Raco, JR 2010, *Metode Penelitian Kualitatif: Jenis, karakteristik, dan keunggulannya*, Grasindo, Jakarta.
- Soekanto, S 1996, *Pengantar penelitian hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sugiyono 2008, *Memahami penelitian kualitatif*, Alfabeta, Bandung.
- Suratman, & Dillah, P 2015, *Metode penelitian hukum*, 3rd edn, Alfabeta, Bandung.
- Utman, S 2014, *Metodologi penelitian hukum progresif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Yunus, HS 2012, *Metodologi penelitian wilayah kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

## **Jurnal**

- Adiningsih, DF 2022, 'Penyelenggaraan perizinan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang pada sektor berusaha di Kabupaten Pati Jawa Tengah', *JTA: Jurnal Tunas Agraria*, vol. 4, no. 1, hlm. 12-29.
- Aminah, S 2015, 'Konflik dan kontestasi Penataan Ruang Kota Surabaya', *Masyarakat: Jurnal Sosiologi*, vol. 1, no. 20, hlm. 59-79.
- Mayasari, I 2019, 'Evaluasi kebijakan izin lokasi dan pertimbangan teknis pertanahan pasca penerapan online single submission', *Jurnal Rechts Vinding*, vol. 8, no. 3.
- Rachmayuniawati, Y 2018, 'Pengaruh komunikasi internal dan koordinasi terhadap efektivitas kerja pada pegawai Rumah Sakit Presetya Bunda Tasikmalaya', *Jurnal Ilmiah Manajemen Fakultas Ekonomi*, hlm. 67-80.
- Rokhim, A 2013, 'Kewenangan pemerintahan dalam konteks negara kesejahteraan (welfare state)', *Jurnal Ilmiah "Dinamika Hukum"*, vol.19, hlm. 136-148.
- Soekemi, TS 2022, 'Evaluasi program layanan pertimbangan teknis pertanahan dalam mendukung online single submission (OSS)', *Jurnal Ilmiah Indonesia*, vol. 7, no. 4.
- Ulenaung, VY 2019, 'Implementasi penataan ruang dalam Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007', *Lex Administratum*, vol. 7, no. 2.
- Wahidin, Amran AS, Sutaryono, & Riyadi, R 2019, 'Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju', *JTA: Jurnal Tunas Agraria*, vol. 2, no. 2.
- Wibowo, TA 2021, 'Kepatuhan PPAT kabupaten malang terhadap kode etik oleh majelis pembina dan pengawas pejabat pembuat akta tanah daerah (MP2D)', *University of Islam Malang Repository*.

## **Publikasi Pemerintah**

- Direktorat Penatagunaan Tanah 2022, *Petunjuk teknis Pertimbangan Teknis Pertanahan, Jakarta*.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tataruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tataruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 180/PMK.02/2021 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Kebutuhan Mendesak atas Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.