Arah kebijakan politik, percepatan pertumbuhan ekonomi maupun kebutuhan pembangunan mendorong perubahan regulasidi Indonesia salah satunya yakni Undang-undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja yang menitikberatkan pada upaya memberikan kemudahan dalam iklim berinvestasi. Penetapan UU tersebut berimplikasi terhadap berbagai perubahan regulasi terkait pertanahan, agraria dan tata ruang.

Sebagai upaya untuk mengkaji serta memetakan tantangan/ persoalan terhadap implementasi berbagai regulasi tersebut, maka PPPM Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional menyelenggarakan penelitian Strategis maupun penelitian Sistematis yang melibatkan dosen, calon dosen STPN. Pada Tahun 2021 ini penelitian strategis mengangkat 5 tema besar yang kemudian dilakukan kajian melalui 19 Tim peneliti. Proses panjang penelitian mulai dari tahap call for proposal, seminar proposal, turun lapang, progress report dan seminar hasil penelitian telah dilalui para peneliti. Dan sebagai strategi untuk mempublikasikan hasil penelitian agar memberikan kebermanfaataan bagi pemangku kebijakan, akademisi maupun masyarakat secara luas maka publikasi karya penelitian disajikan dalam monografi .

STPN Press Bekerja sama dengan PPPM-STPAN
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Sleman, Yogyakarta
Tlp. 0274-587529

ISBN: 978-602-7894-40-2

BERBENAH UNTUK MASA DEPAN INDONESIA: Penyunting: Widhiana Hestining Puri,dkk.



BERBENAH UNTUK MASA DEPAN INDONESIA:

Menuju Pelayanan Pertanahan yang inovatif hasil Penelitian Strategis 2021

Penyunting:
Widhiana Hestining Puri, Westi Utami, Dwi Wulan Pujiriyani, Widodo

BERBENAH UNTUK MASA DEPAN INDONESIA:

Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif

BERBENAH UNTUK MASA DEPAN INDONESIA:

Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif

Penulis:
I Gusti Nyoman Guntur, Susilo Widiyantoro, Nur Rahmanto, dan Dwi Wahyuningrum, Rofi q Laksamana, Dian Dewi Khasanah, dan Muhammad Samsul Huda, Eko Budi Wahyono, Yohanes Supama, Taufi q Ihsanudi, Alfi trah Nuramadhan Sudirman, Akur Nurasa, Sukmo Pinuji, Sapardiyono, Ardian Priliyana, dkk

Penyunting:
Widhiana Hestining Puri,
Westi Utami,
Dwi Wulan Pujiriyani,
Widodo

STPN Press, 2021

Berbenah untuk Masa Depan Indonesia:
Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif
©PPPM STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh:
STPN Press, Desember 2021

Bekerja sama dengan

Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping,
Sleman Yogyakarta, 55293,
Tlp. (0274) 587239
Faxs: (0274) 587138
Website: www.pppm.stpn.ac.id
E-mail: stpn.press@yahoo.co.id

Penulis:
I Gusti Nyoman Guntur, Susilo Widiyantoro, Nur Rahmanto, dan Dwi Wahyuningrum, Rofi q Laksamana, Dian Dewi Khasanah, dan Muhammad Samsul Huda, Eko Budi Wahyono, Yohanes Supama, Taufi q Ihsanudi, Alfi trah Nuramadhan Sudirman, Akur Nurasa, Sukmo Pinuji, Sapardiyono, Ardian Priliyana, dkk

Penyunting:
Widhiana Hestining Puri, Westi Utami, Dwi Wulan Pujiriyani, Widodo, Layout dan Cover: Tim STPN Press

Berbenah untuk masa Depan Indonesia:
Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif
STPN Press, 2021
xviii + 521 hlm.: 15 x 23 cm
ISBN: 978-602-7894-40-2

Tidak diperjualbelikan diperbanyak untuk kepentingan pendidikan dan kalangan sendiri

SAMBUTAN
KETUA SEKOLAH TINGGI
PERTANAHAN NASIONAL

Syukur alhamdulilah kami haturkan kepada Allah SWT atas nikmat sehat dan nikmat kelapangan waktu sehingga pada tahun 2021 ini, agenda penelitian pada Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional dapat berjalan dengan lancar. Di tengah-tengah perjuangan melawan pandemi Covid-19 di tahun ini, kita masih diberi kesempatan untuk memperdalam keilmuan dan meningkatkan *sense of curiosity* atas berbagai permasalahan pertanahan, agraria, dan tata ruang yang ada di seluruh Indonesia.

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu "*research*" yang berasal dari kata "re", yang berarti kembali dan "*to search*", yang berarti mencari. Secara logawiyah *research* berarti mencari kembali. Pencarian yang dimaksud adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan atau isu tertentu. Hilir penelitian adalah adanya diseminasi hasil penelitian yang harapannya menjadi ajang aktualisasi diri dari peneliti, ekspose hasil penelitian, menjadi umpan balik dalam kegiatan pembelajaran melalui pengayaan atas bahan ajar yang senantiasa *update,* serta kajian yang berbobot dalam *paper* kebijakan untuk memberikan masukan bagi para pemangku kepentingan.

Pada tahun 2021 ini, PPPM STPN melaksanakan Penelitian Strategis dengan melibatkan semua dosen STPN yang memiliki tujuan utama sebagai sarana memperdalam keilmuan, memperkaya bahan ajar, serta meng-*update* dan me-*refresh* pengetahuan dosen-dosen terhadap perkembangan aktual isu pertanahan, agraria, dan tata ruang. Budaya penelitian yang dikembangkan PPPM merupakan alur proses yang terkontrol dari hulu sampai hilir. Proses seleksi proposal,

progress report, seminar hasil, dan diseminasi hasil penelitian dalam bentuk naskah buku dan/ jurnal menjadi instrumen dalam mengontrol proses dan substansi dalam penelitian.

Tema penelitian tahun ini masih berkutat mengenai masalah kebijakan Agraria, Pertanahan, dan Tata Ruang Kementerian ATR/ BPN seperti tahun sebelumnya. Pada Penelitian Strategis terdapat 5 (lima) topik penelitian yang terdiri dari Layanan Elektronik, Kelembagaan Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA), Pengadaan Tanah, Penataan Ruang, dan *Leadership* Pertanahan. Dari 5 (lima) topik ini, terdapat 19 judul penelitian yang dilakukan oleh para dosen/ peneliti. Beberapa hasil penelitian yang ditampilkan dalam monografi ini diantaranya Layanan Elektronik Terkait Penerbitan Sertipikat Elektronik Di Beberapa Kantor Pertanahan seperti Mojokerto, Magelang, Nganjuk, dan Sukoharjo; Kinerja Gugus Tugas Reforma Agraria di Kabupaten Pacitan dan Kabupaten Semarang; Identifikasi Kelemahan Dan Kelebihan Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Di Provinsi Jawa Tengah, Jawa Timur, dan Jawa Barat; Kesesuaian Tata Ruang di Kabupaten Cilacap dan Kabupaten Kulon Progo, serta Praktik *Leadership* Pertanahan Di beberapa Kantor Pertanahan seperti Klaten, Grobogan, Madiun, dan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Timur.

STPN mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam kegiatan Penelitian Strategis tahun ini. Kepada seluruh dosen dan/ peneliti STPN atas partisipasi dan kontribusinya dalam kegiatan penelitian STPN. Kesediaan dan keikhlasan hati para dosen dan/peneliti untuk aktif terlibat dan berkontribusi dalam penyusunan *paper* kebijakan/ *policy brief* merupakan wujud tanggung jawabnya terhadap tridharma perguruan tinggi. Kerja keras dan integritas jajaran manajer dan staf menjadi motor penggerak yang mendorong berputarnya roda daur penelitian dan pengabdian di PPPM, ucapan terima kasih dan penghargaan kami sampaikan. Sekali lagi selamat,

semoga karya yang dihasilkan sebagai kristalisasi ilmu pengetahuan ini dapat bermanfaat dan dinikmati oleh semua pihak.

Yogyakarta, Desember 2021
Ketua STPN,

Dr. Ir. Senthot Sudirman, M.S.

PENGANTAR PENYUNTING
'Kebijakan Agraria dan Penataan Ruang'

Arah kebijakan politik, percepatan pertumbuhan ekonomi maupun kebutuhan pembangunan mendorong perubahan regulasi di Indonesia salah satunya yakni Undang-undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja yang menitikberatkan pada upaya memberikan kemudahan dalam iklim berinvestasi. Penetapan UU tersebut berimplikasi terhadap berbagai perubahan regulasi terkait pertanahan, agraria dan tata ruang. Beberapa regulasi yang telah disesuaikan diantaranya Peraturan Pemerintah (PP) No 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum, PP 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar beserta aturan turunannya yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Ka BPN) No 20 tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar, PP No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah maupun PP Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Sebagai upaya untuk mengkaji serta memetakan tantangan/ persoalan terhadap implementasi berbagai regulasi tersebut, maka PPPM Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional menyelenggarakan penelitian Strategis maupun penelitian Sistematis yang melibatkan dosen, calon dosen STPN. Pada Tahun 2021 ini penelitian strategis mengangkat 5 tema besar yang kemudian dilakukan kajian melalui 19 Tim peneliti. Proses panjang penelitian mulai dari tahap *call for* proposal, seminar proposal, turun lapang, progress report dan seminar hasil penelitian telah dilalui para peneliti. Dan sebagai strategi untuk mempublikasikan hasil penelitian agar memberikan kebermanfaatan bagi pemangku kebijakan, akademisi maupun masyarakat secara

luas maka publikasi karya penelitian disajikan dalam bentuk jurnal maupun monografi.

Buku monografi PPPM tahun 2021 ini terdiri dari 15 judul hasil penelitian strategis sebagai berikut:

1. Layanan Elektronik Pertanahan: Sertipikat Elektronik dan Validasi Data (Studi di Kantor Pertanahan Kota Magelang)
2. Layanan elektronik terkait penerbitan sertipikat elektronik di Kota Mojokerto
3. Layanan elektronik pertanahan: Validitas data, Kelembagaan dan Legalitas Layanan Ekeltronik Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Blitar.
4. Layanan elektronik pertanahan: Validasi data, Kelembagaan dan Kewenangan, Keamanan serta Alat Bukti di Pengadilan Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo
5. Kelembagaan Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) di Kab. Semarang
6. Kelembagaan Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) di Kabupaten Pacitan
7. Pengadaan Tanah di Provinsi Jawa Timur dan Permasalahannya
8. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jawa Barat
9. Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Jawa Tengah
10. Kemudahan Izin Berusaha melalui Alokasi Pemanfaatan Ruang pada RTRW Kabupaten Cilacap Pasca Terbitnya Undang-undang Cipta Kerja
11. Sinkronisasi Kebijakan Undang-undang Cipta Kerja dengan Kebijakan Tata Ruang Daerah.
12. Praktik *Leadership* Pertanahan di Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah
13. Praktik *Leadership* Pertanahan Kabupaten Madiun Provinsi Jawa Timur

14. *Leadership* Pertanahan untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kabupaten Grobogan Provinsi Jawa Tengah)
15. *Leadership* Pertanahan untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi Provinsi Jawa Timur).

Upaya Kementerian Agraria dalam mewujudkan pelayanan prima dan menjadi institusi berstandar dunia menjadi dorongan bagi Kementerian ATR/BPN untuk mengoptimalkan teknologi dan informasi serta mewujudkan pelayanan elektronik. Dengan ditetapkannya Peraturan Menteri ATR/Ka BPN no. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik serta PP No. 18 Tahun 2021 harapanya Kementerian ATR/BPN mampu memberikan pelayanan secara modern berbasis IT sehingga mampu meningkatkan pelayanan publik dan kemudahan dalam berusaha. Kajian tentang layanan elektronik pertanahan ini berupaya mendalami bagaimana dokumen elektronik tersebut mampu memberikan kepastian hukum serta pandangan institusi terhadap validitas data untuk mewujudkan pelayanan berbasis elektronik.

Pada tema kedua yakni kelembagaan reforma agraria yang dikaji oleh Rakhmat Riyadi dkk berlokasi di Kabupaten Magelang dan kajian Wahyuni dkk berlokasi di Kabupaten Pacitan. Hasil temuan lapang menunjukkan bahwasanya kedua lokasi ini secara kelembagaan belum secara optimal mengimplementasikan amanah PP No. 86 Tahun 2018. Kondisi ini disebabkan masih tingginya egosektoral, kurangnya koordinasi antar anggota GTRA/Gugus Tugas Reforma Agraria serta skema pemberdayaan masyarakat yang belum terintegrasi dan terpadu dalam mengoptimalkan akses reform. Kondisi ini berimplikasi belum optimalnya program RA di kedua lokasi kajian.

Tema ketiga penelitian terkait pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang dikaji oleh Dwi Wulan Pujiriyani dkk berlokasi di Jawa Timur, Haryo Budiawan dkk dengan studi kasus di Jawa Barat dan kajian yang dilakukan Priyo Katon

Prasetyo dkk berlokasi di Jawa Tengah. Fokus ketiga tim peneliti menekankan pada masih lemahnya proses perencanaan pengadaan tanah. Beberapa kelemahan yang ditemukan terkait penyusunan DPPT (Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah) diantaranya identifikasi dan inventarisasi data yang dilakukan untuk penyusunan DPPT kurang detail/lengkap, kedua tim peneliti menjelaskan bahwasanya ketidaklengkapan data obyek/subyek/luas/status hak atas tanah maupun data sosial ekonomi dalam penyusunan DPPT mengakibatkan munculnya problematika dalam pengadaan tanah yang mengakibatkan program terhambat. Terbatasnya penganggaran dan kurang terlibatnya instansi/stakeholder terkait dalam penyusunan DPPT juga menjadi kendala dalam proses perencanaan pengadaan tanah.

Penelitian tema keempat yang dilakukan oleh dua tim berlokasi di Cilacap oleh Sutaryono dkk dan di Yogyakarta oleh Widhiana Hestining Puri dkk membahas regulasi pasca diterbitkannya Undang-undang Cipta Kerja dalam mendorong kemudahan dalam berinvestasi. Sementara pada penelitian dengan tema kelima yang dilakukan oleh Aristiono Nugroho dkk, Dwi Wulan Titik Andari dkk, Rochmat martanto dkk, Setyowati dkk mengangkat tema *Leadership* pertanahan untuk keberhasilan program strategis nasional dengan mengambil lokasi di Kabupaten Klaten dan di Kabupaten Madiun. Hasil kajian menjelaskan bahwasanya Sinergi 'Trisula' yakni optimalisasi peran Pemerintah Kabupaten, Kepala Kantor Pertanahan beserta Masyarakat menjadi modal utama dalam mencapai target. Para tim peneliti juga menjelaskan bahwa peran *leadership skills* mencakup komunikasi, keahlian dalam memberikan motivasi dan keahlian dalam memimpin terhadap adanya perubahan menjadi point utama dalam menggerakkan kesuksesan Kantor Pertanahan.

Karya beberapa peneliti ini harapannya mampu memberikan wawasan terutama pasca diterbitkannya UU No 11 Tahun 2020 beserta aturan turunannya kepada akademisi, masyarakat maupun

pengambil kebijakan. Semoga dengan karya ini kebijakan pertanahan, program strategis nasional yang diemban Kementerian ATR/BPN serta pelayanan pertanahan mampu memberikan kemudahan bagi masyarakat serta mampu memberikan keadilan terhadap asset maupun akses tanah sehingga pembangunan yang dilaksanakan memberikan keberpihakan dan keadilan bagi masyarakat secara luas.

Selamat Membaca

Tim Editor

DAFTAR ISI

Sambutan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional **v**

Pengantar Penyunting 'Kebijakan Agraria dan Penataan Ruang' **ix**

Daftar Isi **xv**

Layanan Elektronik Pertanahan : Sertipikat Elektronik dan Validasi Data (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Magelang) **1**

I Gusti Nyoman Guntur, Susilo Widiyantoro, Nur Rahmanto, dan Dwi Wahyuningrum

Menuju Layanan Pertanahan Berbasis Elektronik : Sertipikat Elektronik dan Validasi Data Di Kantor Pertanahan Kota Mojokerto **23**

Rofiq Laksamana, Dian Dewi Khasanah, dan Muhammad Samsul Huda

Layanan Elektronik Pertanahan : (Validitas Data, Kelembagaan dan Legalitas Layanan Elektronik Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Blitar Provinsi Jawa Timur) **56**

Eko Budi Wahyono, Yohanes Supama, Taufiq Ihsanudi, Alfitrah Nuramadhan Sudirman

Layanan Elektronik Pertanahan Validasi Data, Kelembagaan dan Kewenangan, Keamanan Serta Alat Bukti di Pengadilan **106**
Akur Nurasa, Sukmo Pinuji, Sapardiyono, Ardian Priliyana

Dinamika dan Akselerasi Kelembagaan Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) Di Kabupaten Semarang **192**
Rakhmat Riyadi, Nuraini Aisiyah, dan Mujiati

Sinergitas Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten Pacitan dalam Kerangka Pengembangan Wilayah Pawonsari **223**
Wahyuni, Abdul Haris Farid, Antonius Imbiri

Pengadaan Tanah Di Provinsi Jawa Timur dan Permasalahannya **248**
Dwi Wulan Pujiriyani, Harvini Wulansari, Bambang Suyudi

Catatan Kelemahan, Kekuatan dan Solusi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sebelum UU Cipta Kerja Studi Kasus di Provinsi Jawa Barat **280**
Haryo Budhiawan, Agung Nugroho Bimasena, Alfons

Kelemahan, Kekuatan, dan Solusi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sebelum UU Cipta Kerja (Studi Kasus di Jawa Tengah) **321**
Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung, Ardhi Arnanto

Kemudahan Izin Berusaha Melalui Alokasi Pemanfaatan Ruang Pada Rtrw Kabupaten Cilacap Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja **370**
Sutaryono, Asih Retno Dewi, Trisnanti Widi Rineksi

Sinkronisasi Kebijakan Undang-Undang Cipta Kerja dengan Kebijakan Tata Ruang Daerah Studi Kasus: Kawasan Aerotropolis Yogyakarta International Airport (YIA) **391**
Widhiana Hestining Puri, Novita Dian Lestari, Sugiasih

***Leadership* Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah)** **414**
Aristiono Nugroho dan Suharno

***Leadership* Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional Studi di Kabupaten Madiun Provinsi Jawa Timur** **428**
Dwi Wulan Titik Andari, Sri Widodo, dan Slamet Wiyono

Leadership Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kabupaten Grobogan Provinsi Jawa Tengah) **455**
Rochmat Martanto, Sri Kistiyah, Yendi Sufyendi

***Leadership* Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Provinsi Jawa Timur)** **497**
Setiowati, M. Nur Kamila Amrullah

LAYANAN ELEKTRONIK PERTANAHAN: SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN VALIDASI DATA (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG)

Oleh :

I Gusti Nyoman Guntur, Susilo Widiyantoro, Nur Rahmanto, dan Dwi Wahyuningrum

A. Pendahuluan

Kemajuan teknologi telah merambah secara pesat di bidang pertanahan. Saat ini data dan informasi pertanahan telah diintegrasikan dalam sebuah sistem digital yang terpadu. Sistem tersebut dikenal dengan nama Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Sistem KKP mampu mendukung dan mengefisiensi proses-proses pelayanan yang sebelumnya dilaksanakan secara manual/tatap muka di Kantor Pertanahan menjadi pelayanan berbasis elektronik. Perubahan ini merupakan salah satu langkah peningkatan kinerja di bidang pertanahan. Hal ini dilakukan demi mendukung target Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menjadi institusi berstandar dunia pada tahun 2024 (Kapusdatin, 2020).

Kantor Pertanahan (Kantah) Kota Magelang merupakan salah satu satuan kerja Kementerian ATR/BPN yang telah mengaplikasikan layanan pertanahan elektronik. Kebijakan pelayanan pertanahan secara elektronik memiliki hasil akhir berupa sertipikat yang tidak lagi berupa sertipikat analog (*hard copy*), melainkan dalam bentuk dokumen elektronik yang disebut sertipikat tanah elektronik (selanjutnya disebut sertipikat-el). Sertipikat-el memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang diterbitkan sebelumnya. Sebagai pengganti sertipikat analog, pada sertipikat-el juga terdapat data dan informasi yang sama seperti sertipikat analog, baik data fisik

maupun data yuridisnya. Oleh karena itu, aspek validitas dari sebuah sertipikat-el menjadi faktor penting, dimana proses validasi menjadi tanggung jawab kepala kantor pertanahan beserta jajarannya. Proses validasi tersebut meliputi validasi data pemegang hak, data fisik, dan data yuridis.

Suatu bidang tanah dikategorikan valid apabila secara fisik (spasial) dan yuridis memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Aspek fisik (spasial) dikatakan valid apabila memiliki kesesuaian posisi, luas, bentuk bidang dan telah terkoneksi dengan data yuridisnya. Sedangkan aspek yuridis dikatakan valid jika warkah telah terdigitalisasi dan data/informasi yang dientri dalam KKP telah sesuai dengan data yang sebenarnya (Kementerian ATR/BPN, 2021). Progres validitas bidang-bidang tanah di suatu wilayah kelurahan/desa ini kemudian dijadikan acuan untuk mengusulkan identitas ''Kelurahan/Desa Lengkap''. Namun proses validasi masih terkendala oleh beberapa hal, sehingga masih minim kelurahan/desa yang dideklarasikan sebagai ''Kelurahan/Desa Lengkap''. Menurut Dirjen PHPT, per Oktober 2020 terdapat 284 kelurahan/desa dari 11 provinsi yang diusulkan menjadi ''Kelurahan/Desa Lengkap" (Humas ATR/BPN, 2020). Jumlah tersebut masih tergolong kecil, mengingat jumlah kelurahan/desa di Indonesia per tahun 2018 sebanyak 83.931 yang tersebar di 34 provinsi (BPS, 2018).

Penerapan aplikasi sertipikat-el merupakan suatu target capaian perubahan yang baik. Namun, terlepas dari hubungan sertipikat-el dan validitas data pertanahan, perubahan dari sertipikat analog ke format elektronik itu sendiri menimbulkan berbagai pro dan kontra di masyarakat (Wicaksono, 2021; Yogi, 2021). Kekhawatiran masyarakat yang menjadi faktor-faktor kontra, antara khawatir dengan tingkat keamanan data pertanahan yang dimiliki serta khawatir dengan jaminan hukum atas sertipikat-el apabila terjadi sengketa.

Penerapan sertipikat-el bukanlah perkara mudah, mengingat data yang disajikan dalam sertipikat-el semestinya telah valid baik

secara spasial maupun yuridis. Indikasi data valid yaitu data-data yang tersimpan di aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan telah sama dengan data yang tertuang dalam sertipikat yang dipegang oleh masyarakat pemilik sertipikat (Kementerian ATR/BPN, 2021). Selain terkait infrastruktur data, perubahan sertipikat analog menjadi elektronik pun masih menimbulkan prolemik di kalangan masyarakat (Wicaksono, 2021; Ernes, 2021). Hal inilah yang menjadi dasar dari pertanyaan penelitian ini yaitu: (1) bagaimana aspek yuridis sertipikat elektronik dalam memenuhi prinsip *rechts cadastre*?; (2) bagaimana kesiapan infrastruktur Kantor Pertanahan menuju sertipikat-el?; dan (3) bagaimana respon *stakeholder* sebagai pengguna layanan terhadap layanan pertanahan elektronik/sertipikat-el?.

B. Aspek Yuridis Sertipikat Elektronik dalam Memenuhi Rechts *Cadastre*

Aspek yuridis dari sertipikat-el tidak terlepas dari dasar regulasinya. Dasar regulasi yang dirancang, dirumuskan, disusun atau dibuat oleh Pemerintah untuk membantu mengendalikan otoritas pertanahan dalam penerbitan sertipikat-el antara lain: 1) Undang-Undang Pokok Agraria, terkait dengan sertipikat sebagai produk akhir pendaftaran tanah dan alat bukti hak yang kuat; 2) PP Nomor 10 Tahun 1961, terkait dengan bentuk sertipikat berupa dokumen tertulis; 3) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pelaksanaannya, yang hakekatnya tidak ada perubahan bentuk sertipikat; 4) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2016, terkait penyederhanaan bentuk dan isi sertipikat; serta 5) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 serta Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021, terkait kebijakan sertipikat elektronik.

Pada kenyataannya, realisasi bentuk dan isi sertipikat dan layanan sertipikat elektronik beserta layanan elektronik pertanahan lainnya belum sepenuhnya dapat dilaksanakan oleh seluruh kantor

pertanahan, termasuk Kantah Kota Magelang. Selama 4 (empat) tahun terakhir yaitu tahun 2017 – 2020, sertipikat analog yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Magelang (lihat Tabel 1) sebanyak 1.385 dengan rata-rata sebanyak 346 sertipikat dalam setahun, atau 1 sertipikat setiap hari. Jenis sertipikat yang terbanyak penerbitannya adalah sertipikat Hak Milik sebanyak 1276 atau sebanyak 319 sertipikat pertahunnya. Semua sertipikat yang diterbitkan dimaksud masih merupakan sertipikat analog, dan masih tetap berlaku sebagai alat bukti kepemilikan tanah dengan kekuatan bukti yang kuat.

Tabel 1. Jumlah Penerbitan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Magelang, Tahun 2017 – 2020

Kecamatan (Tahun)	Status Tanah (bidang)					Jumlah (bidang)
	HM	HGB	HP	HPL	WAKAF	
Tahun 2017	**290**	**1**	**9**	**0**	**1**	**301**
Magelang Selatan	112	0	5	0	1	118
Magelang Utara	103	1	1	0	0	105
Magelang Tengah	75	0	3	0	0	78
Tahun 2018	**346**	**9**	**24**	**0**	**11**	**390**
Magelang Selatan	109	1	16	0	6	132
Magelang Utara	161	6	5	0	4	176
Magelang Tengah	76	2	3	0	1	82
Tahun 2019	**346**	**2**	**19**	**0**	**6**	**373**
Magelang Selatan	109	0	10	0	2	121
Magelang Utara	161	0	8	0	3	172
Magelang Tengah	76	2	1	0	1	80
Tahun 2020	**294**	**2**	**15**	**0**	**10**	**321**
Magelang Selatan	74	1	13	0	4	92
Magelang Utara	172	0	1	0	6	179
Magelang Tengah	48	1	1	0	0	50
Total	**1276**	**14**	**67**	**0**	**28**	**1385**

Sumber: Portal Data Terbuka Kota Magelang (*magelangkota.go.id*), diolah 2021

Sebagaimana sertipikat analog, sertipikat-el merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan sesuai pasal 19 ayat (2) UUPA. Secara umum, alat bukti merupakan suatu jenis bukti yang secara legal disajikan di depan persidangan oleh suatu pihak dan melalui sarana saksi, catatan, dokumen, peragaan, benda-benda konkrit dan lain sebagainya, dengan tujuan untuk menimbulkan keyakinan pada hakim. Surat sebagai bukti tulisan merupakan sebuah akta yang memuat keterangan tertulis yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuktikan kebenaran atau keinginan seperti yang tertulis dalam dokumen (*deed*). Surat atau akta merupakan surat tanda bukti yang berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb.) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak yang kuat merupakan catatan mengenai pengakuan status perdata kepemilikan (hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun) sesuai pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Setiap alat bukti mempunyai syarat berbeda-beda. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan akta otentik, maka sertipikat tanah mempunyai kekuatan bukti yang kuat jika memenuhi syarat materiel maupun formal.

Syarat materiel merupakan isi dari sertipikat yang terkait dengan aspek *recht cadastre.* Dalam sertipikat, harus menunjukan adanya kepastian mengenai subyek hak, obyek hak, dan status hubungan hukum atau status tanah. Adanya kebijakan perubahan bentuk sertipikat dari analog menjadi elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021, sesungguhnya tidak mengubah hal-hal terkait aspek subyek hak, obyek hak, serta status tanah. Dengan tidak ada perubahan syarat materiel dalam penerbitan sertipikat-el, sehingga sertipikat-el masih memenuhi unsur-unsur terkait *recht cadastre*. Sedangkan syarat formal sertipikat terkait dengan prosedur pembuatan sertipikat-el, kewenangan pejabat, dan bentuk sertipikat. Terkait aspek formal ini,

dalam Permen dimaksud tidak mengatur (mengubah) kewenangan pejabat yang membuat maupun prosedur atau tahapan penerbitan sertipikat, namun mengubah tatacara pencatatan dari bentuk manual dengan output sertipikat analog menjadi bentuk elektronik dengan output berupa sertipikat-el. Adanya perubahan tatacara pembuatan dan bentuk sertipikat melalui Permen tersebut memang tidak sesuai dengan ketentuan hierarki peraturan perundangan sebagaimana diatur dalam UU No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Berdasarkan pasal 19 UUPA secara spesifik ditentukan bahwa surat tanda bukti hak berupa kertas yang berisi tulisan sebagai tanda atau keterangan pengakuan kepemilikan tanah, sehingga dokumen sertipikat berwujud surat/kertas. Namun, dengan telah terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang juga mengatur kebijakan perubahan bentuk formil sertipikat dari awalnya berwujud surat/kertas menjadi seripikat-el, berarti telah sesuai dengan ketentuan pembentukan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian perubahan bentuk sertipikat analog menjadi sertipikat-el telah memenuhi persyaratan materiel maupun formal.

Sesungguhnya kebijakan penerbitan sertipikat-el guna mendukung dan efisiensi proses-proses pelayanan bidang pertanahan di era digital saat ini telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dapat dimaknai sebagai perluasan alat bukti sebagaimana diatur dalam UU ITE. Namun, fakta di lapangan terkait dengan pembuktian kepemilikan tanah di persidangan, maupun dalam proses penyidikan oleh KPK dan Kepolisian belum dapat menerima data digital sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Oleh karena itu, perlu dilakukan standardisasi kualitas data pertanahan oleh pihak intern maupun ekstern, agar dapat diterima oleh berbagai Lembaga. Dalam hal ini pihak eksternal yang melakukan standardisasi (seperti ISO) dan pengawasan menjadi hal yang penting, yang meliputi standardisasi aspek insfrastruktur dan data pertanahan. Contoh lembaga yang telah

mengaplikasikan standardisasi dan pengawasan oleh pihak eksternal adalah pengelolaan data pada Bank dan pelayanan oleh Kepolisian.

Pelayanan pertanahan di Kantah Kota Magelang telah melakukan migrasi menjadi pelayanan pertanahan elektronik berbasis online untuk beberapa proses kerjanya. Hal ini sejalan dengan upaya mewujudkan Kota Magelang yang modern melalui layanan prima dan terintegrasi, utamanya melalui media digital. Layanan pertanahan elektronik berbasis online ini telah berjalan sejak tahun 2020, yang meliputi lima jenis layanan, yakni Hak Tanggungan Elektronik, pengecekan sertipikat, SKPT, ZNT, dan Roya (dalam hal HT-el) (lihat Tabel 2).

Tabel 2. Jumlah Layanan Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Magelang Tahun 2020

No	Jenis Layanan	Bentuk Layanan				Total (bid)
		Elektronik		Manual		
		Jumlah (bid)	Persentase (%)	Jumlah (bid)	Persentase (%)	
1	Cek Sertipikat	849	57,44	629	42,56	1.478
2	SKPT	13	31,71	28	68,29	41
3	ZNT	465	98,52	7	1,48	472
4	Roya	13	2,73	463	97,27	476
5	HT-El	408	80,16	101	19,84	509
Jumlah		1.748	58,74	1.228	41,26	2.976

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Magelang, diolah 2021

Dari lima jenis layanan pertanahan pada tahun 2020 sebagaimana Tabel 2, dalam kenyataannya bentuk layanan pertanahan elektronik terealisasi sebanyak 58,74%, sedangkan bentuk layanan manual sebanyak 41,26%. Bentuk layanan pertanahan elektronik belum dapat dilakukan secara menyeluruh, karena adanya beberapa kendala. Misalnya, pada layanan HT-el terdapat kendala yaitu sajian data elektronik dalam KKP yang belum sesuai dengan data pada sertipikat atau buku tanah atau surat ukur, sehingga belum dapat dinyatakan

valid. Kendala lainnya yaitu tertundanya penyelesaian pendaftaran HT-el karena PPAT kurang teliti, terdapat ketidaksesuaian berkas, pengunggahan berkas yang lambat, pembayaran PNBP di luar jam kerja yang berakibat pada pendeknya jangka waktu pemeriksaan/ perbaikan berkas, sistem tidak mampu mendeteksi (untuk fungsi pengontrolan), serta layanan elektronik maupun analog yang tertunda karena adanya pindah wilayah.

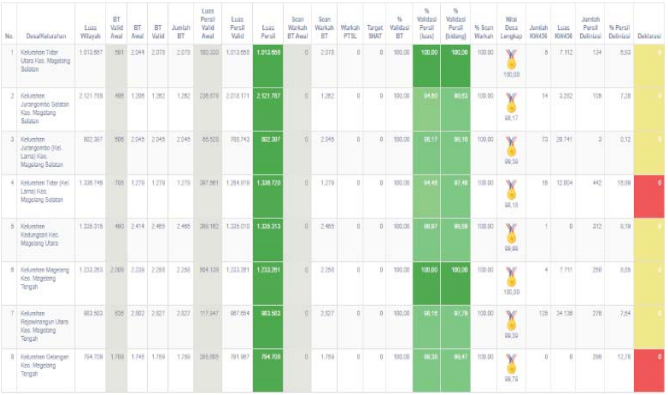
C. Kesiapan Infrastruktur Menuju Sertipikat Elektronik

Komponen infrastruktur suatu layanan pertanahan dapat dikategorikan menjadi tiga yaitu: data, sumber daya manusia, dan sarana prasarana. Ketiga komponen saling terkait dan tidak dapat lepas satu dengan lainnya. Kualitas dari komponen-komponen infrastruktur menentukan terlaksana atau tidaknya layanan pertanahan, yang pada ujungnya menghasilkan sertipikat-el. Komponen pertama data pertanahan, meliputi data fisik (spasial) dan data yuridis. Salah satu syarat mutlak dalam menilai kesiapan layanan elektronik adalah validitas data (Sugoto, 2020). Data pertanahan dikategorikan valid apabila data spasial maupun data yuridis telah sesuai antara data analog dan data digital di KKP, sebagaimana ketentuan pada Juknis PTSL tahun 2021 (Kementerian ATR/BPN, 2021).

Suatu kantor pertanahan dapat melaksanakan layanan elektronik jika telah memenuhi syarat, yaitu data pertanahan harus kualitas KW-1 serta valid. Data pertanahan harus valid baik data fisik (spasial) yang terdapat pada surat ukur analog dan data yuridis yang terdapat pada buku tanah analog, persil, serta data pada sistem KKP. Buku tanah dinyatakan valid apabila data pada buku tanah analog dengan data digital dalam KKP telah terisi lengkap dan sama. Data dalam buku tanah meliputi data/informasi riwayat tanah mulai dari pemilik pertama hingga pemilik terakhir (riwayat peralihan) serta nomor dan

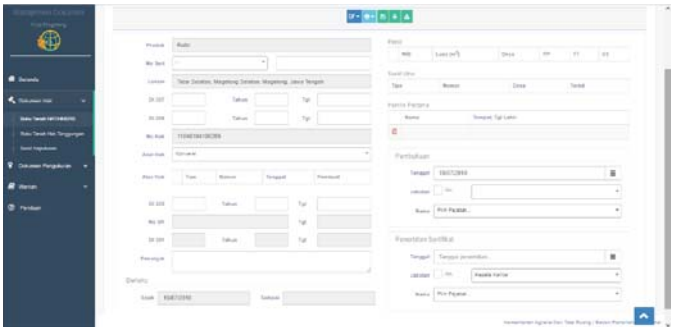
tanggal daftar isian. Data spasial merupakan data terkait posisi dan ukuran suatu bidang tanah. Informasi terkait letak (posisi) bidang tanah meliputi wilayah administrasi, peta pendaftaran, dan tetangga yang berbatasan, sebagaimana diatur dalam PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Suatu bidang tanah dinyatakan valid dalam aspek spasial apabila: (1) terletak dan tercatat pada wilayah administrasi yang sebenarnya; (2) terpetakan pada peta pendaftaran sesuai dengan posisi yang sebenarnya; dan (3) letaknya tidak tumpang tindih (*overlap*) dengan bidang-bidang tanah lain. Surat ukur dinyatakan valid apabila data pada surat ukur analog telah sama dan lengkap sesuai dengan data digital dalam sistem KKP. Data yang dimaksud meliputi NIB, letak/posisi bidang, luas, dll. Sedangkan persil atau bidang dinyatakan valid apabila tidak terdapat tumpang tindih area serta memiliki kesamaan bentuk, ukuran, dan letak wilayah administrasi antara persil/bidang yang ada di gambar spasial (sistem KKP) dengan yang sebenarnya (di lapangan). Apabila data spasial dan data yuridis di suatu wilayah kelurahan/desa telah valid, maka dapat dideklarasikan sebagai 'Kelurahan/Desa Lengkap'.

Dalam rangka menuju data pertanahan yang valid di atas, mulai tahun 2018 telah dilakukan program perbaikan kualitas data pertanahan yang selesai tahun 2020, dilanjutkan dengan pengajuan deklarasi kelurahan/desa lengkap. Awal tahun 2021 pada Kantah Kota Magelang sudah terdapat beberapa kelurahan yang memperoleh predikat 'Desa/ Kelurahan Lengkap' (Gambar 1).



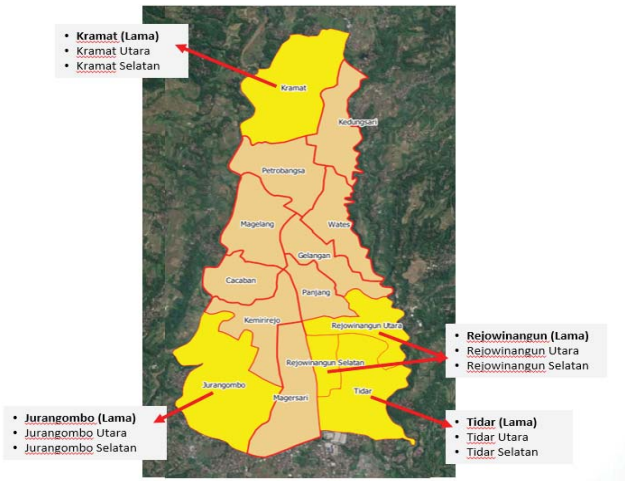
Gambar 1. Rekapitulasi Desa/Kelurahan Lengkap Kota Magelang Terhitung Tanggal 31/01/2021

Sebelum pengajuan deklarasi desa/kelurahan lengkap di atas, hasil kegiatan validasi tahun 2020 yang dilaksanakan oleh pihak ketiga dilanjutkan dengan verifikasi ulang oleh internal kantor pertanahan. Berdasarkan verifikasi tersebut, ternyata ditemukan beberapa bidang tanah yang tidak valid. Salah satu contohnya adalah terdapat beberapa data buku tanah yang sudah dinyatakan valid tetapi harus dibuka kembali status validnya (dibatalkan) karena ada data/informasi yang belum dientri dalam sistem KKP (Gambar 2). Pembukaan atau pencopotan status valid berdampak pada turunnya tingkat validasi data pertanahan. Misalnya, Kelurahan Tidar Utara dan Kelurahan Magelang yang semula telah mencapai tingkat validasi 100% (tahun 2020) kemudian turun menjadi 97,48% dan 88,61% (tahun 2021).



Gambar 2. Informasi pada Buku Tanah no. hak 00209 di Kelurahan Tidar Selatan, tidak terisi lengkap.

Berdasarkan informasi dari Kantah Kota Magelang, yang dilengkapi informasi dari Kantah Kabupaten Magelang dan Kota Salatiga, ketidaksiapan data spasial yang paling umum adalah belum pastinya (valid) letak wilayah administrasi bidang tanah. Ketidakpastian ini disebabkan karena adanya pemekaran wilayah administrasi kelurahan, sehingga diharuskan dilakukan kegiatan pindah wilayah (Gambar 3). Beberapa bidang tanah tercatat/ terpetakan di wilayah administrasi yang tidak semestinya. Belum adanya penetapan batas wilayah desa/kelurahan secara definitif, utamanya pada daerah yang mengalami pemekaran, menjadi sebab lanjutan ketidaksiapan data.



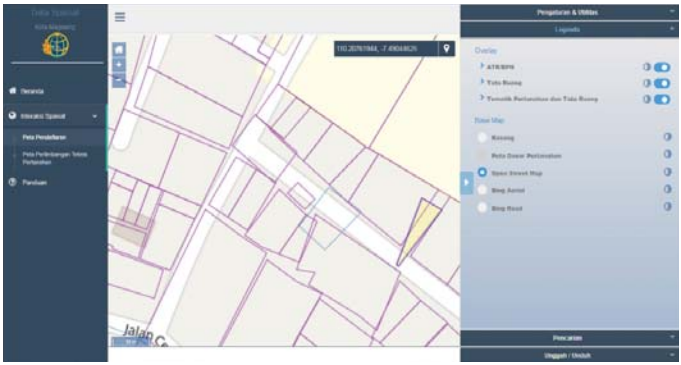
Sumber: *tanahair.indonesia.go.id*, diolah 2021

Gambar 3. Ilustrasi Pemekaran Wilayah di Kota Magelang

Sebagai contoh, terdapat dua bidang tanah yang terdaftar di Kelurahan Rejowinangun Utara (secara administratif), tetapi terpetakan di Kelurahan Tidar Utara (secara spasial) (Gambar 4). Ketika ditemui permasalahan serupa maka Kantah Kota Magelang membuat kebijakan yaitu pelayanan Pindah (Pinwil). Melalui layanan Pinwil, data administrasi bidang tanah yang tercatat di sertipikat atau di KKP akan disesuaikan dengan kondisi nyata di lapangan dan secara simultan dapat dilakukan perubahan batas wilayah administrasi desa/kelurahan pada peta pendaftaran KKP. Hanya saja layanan Pinwil tersebut, baru dapat dilakukan pencatatan dalam sertipikatnya jika ada permohonan (pemohon menyerahkan sertipikat) kepada kantah. Terhadap kegiatan validasi yang terdapat perbedaan nama wilayah, namun tidak ada permohonan Pinwil, tidak dapat dilakukan perubahan nama wilayahnya.

Kendala lainnya yang mengakibatkan ketidaksiapan data spasial adalah terkait hasil ukuran bidang tanah. Tentunya hasil pengukuran pasti memiliki perbedaan sesuai batas toleransi, karena proses pengukuran itu sendiri dapat dilakukan dengan alat/metode yang

beragam. Batas toleransi yang menjadi acuan adalah standar ketelitian yang telah ditetapkan dalam Juknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, yaitu 10 cm pada daerah pemukiman dan 25 cm pada daerah pertanian. Perbedaan hasil pengukuran yang melebihi toleransi, kemudian berdampak pada peta pendaftaran dalam sistem KKP, yang berwujud tumpang tindih bidang (*overlap*) dan terdapat sela antar bidang (*gap*) (Gambar 4). Kedua kesalahan ini pada akhirnya berdampak pada perbandingan total luasan bidang tanah dan luas administrasi wilayah.



Gambar 4. *Overlap* dan *gap* pada Peta Pendaftaran di Kota Magelang.

Sesuai dengan Juknis PTSL 2021 ditentukan bahwa syarat indikator desa/kelurahan lengkap adalah luas wilayah sama dengan jumlah total luas persil yang terpetakan, dengan toleransi sebesar 99,995% - 100,005%. Apabila suatu wilayah diasumsikan memiliki luas 100 m^2 maka kesalahan yang dapat diterima adalah sebesar maksimal 0.5 m^2. Kondisi inilah yang menyebabkan di wilayah lokasi penelitian belum ada yang dinyatakan sebagai Desa/Kelurahan Lengkap.

Selain data spasial, terdapat data yuridis sebagai bagian dari data pertanahan. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021, penggantian sertipikat lama menjadi sertipikat-el atau proses dalam layanan elektronik dapat dilakukan jika data fisik dan yuridisnya telah sesuai dengan data yang ada dalam sistem,

meliputi data pada buku tanah, surat ukur dan sertipikat itu sendiri. Apabila terdapat data yang belum sesuai maka dilakukan validasi oleh kepala kantor pertanahan, meliputi validasi data pemegang hak, data fisik, dan data yuridis. Selain itu, dilakukan beberapa upaya oleh kantah untuk meningkatkan jumlah bidang tanah valid, seperti peningkatan kualitas data pertanahan dan validasi bidang tanah yang belum tuntas. Peningkatan kualitas data dilakukan melalui beberapa prosedur, yaitu melakukan pengecekan kebenaran dan kualitas dengan cara turun ke lapangan dan/atau pengukuran ulang (untuk data spasial) dan pengecekan dengan menyandingkan data analog dan digital (untuk data yuridis); pengecekan plot sertipikat (untuk layanan elektronik atau sertipikat lama); pengukuran ulang (untuk sertipikat lama); program Trisula (di Kantah Salatiga); melalui tugas tambahan kepada Panitia Ajudikasi (jika ada PTSL di desa/kelurahan terkait); dan melakukan pindah wilayah atau Pinwil (untuk daerah yang mengalami pemekaran wilayah).

Program Trisula merupakan program perbaikan kualitas data pertanahan di Kota Salatiga yang menggunakan pendanaan dari Pemerintah Kota Salatiga. Begitu pula di Kota Magelang terdapat program sejenis yang disebut Proyek K4 yang menggunakan pendanaan dari Kementerian ATR/BPN sejak tahun 2018 hingga 2021. Sedangkan di Kabupaten Magelang, validasi telah dimulai sejak 2017 yang dilakukan serentak untuk dokumen pertanahan terbitan tahun 2018 hingga 2020. Kegiatan ini disebut kegiatan K4 dengan menggunakan pendanaan dari Pusdatin. Dari keseluruhan program dapat diketahui bahwa secara umum masalah validasi yang banyak ditemui adalah terkait validasi persil. Diduga pada waktu lampau penunjukan batas-batas bidang tanah dilakukan secara asal-asalan dan hanya mengacu pada luas dalam dokumen Letter C, sehingga cenderung sulit untuk dilakukan validasi saat ini. Masalah selanjutnya adalah petugas yang tidak berani secara langsung merubah sertipikat dengan dasar berita acara (terkait luas dalam dokumen pertanahan)

apabila ditemukan perbedaan luas saat pengecekan di lapangan. Solusi dari permasalahan kedua adalah harus melakukan penggantian sertipikat dengan hasil pengukuran sekarang. Selain kedua kendala tersebut, terdapat pula nomor hak yang kosong/tidak ditemukan pada buku tanah atau warkah. Diduga pada waktu lampau, biasanya dalam kegiatan Prona, dilakukan pemesanan nomor hak dan terdapat nomor hak yang tidak terpakai (tidak ada bidang tanah) tetapi petugas tidak melaporkan ke pemegang nomor hak (daftar hak).

Selain melakukan peningkatan kualitas data pertanahan, dilakukan validasi terkait pindah wilayah suatu bidang tanah yang belum tuntas. Pada tiga kantor pertanahan (Kota Magelang, Kota Salatiga, dan Kabupaten Magelang) validasi data yuridis juga dilakukan untuk memastikan nama wilayah administrasi dimana bidang tanah berada. Pengecekan dilakukan karena adanya data nama wilayah yang berbeda dari yang tecatat di dokumen pertanahan (buku tanah, surat ukur, sertipikat, atau dokumen lainnya) dengan fakta di lapangan saat ini. Penyebab utamanya adalah adanya pemekaran wilayah dan tidak diperbaharuinya data pertanahan di kantah. Hal ini tidak sejalan dengan amanat pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, terkait azas mutakhir dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pertanahan.

Fakta lapangan menunjukkan adanya beberapa kondisi terkait pemekaran atau perubahan nama wilayah. *Pertama*, pemekaran dan/atau perubahan nama wilayah tidak diikuti dengan perubahan data pada dokumen pertanahan. Pada kondisi ini, otoritas pertanahan setempat bersifat pasif sehingga masyarakat, pemilik tanah terdaftar, ahli waris atau kuasanya yang berperan aktif untuk segera mengajukan permohonan pindah wilayah (Pinwil) di Kantah. *Kedua*, pemekaran dan/atau perubahan nama wilayah kemudian dilanjutkan dengan melakukan perubahan nama wilayah atau Pinwil pada dokumen pertanahan (buku tanah, surat ukur, dan sertipikat). Dalam hal ini, permohonan Pinwil dapat dilakukan oleh pemilik tanah (atau

kuasanya) ketika terdapat permohonan pelayanan lainnya seperti jual beli, HT-el, dsb. Selain itu perubahan nama wilayah juga dapat dilakukan ketika terdapat proyek tersendiri dan/atau turut serta pada kegiatan PTSL. Ketiga, secara politis dokumen yang ada di kantah/ kelurahan lama tidak diserahkan kepada kantah/kelurahan baru. Sebagai contoh, terdapat kasus jual beli sebidang tanah hak milik Nomor 39 yang terdaftar di Kantah Kabupaten Magelang. Pembeli secara aktif melakukan permohonan balik nama ke Kantah Kabupaten Magelang, tetapi ditolak secara lisan dengan alasan letak administrasi bidang tanah tersebut saat ini sudah menjadi wilayah kewenangan Kantah Kota Magelang. Namun, ketika pemilik mengajukan permohonan ke Kantah Kota Magelang, permohonan tersebut belum dapat diproses dengan alasan dokumen pertanahan (buku tanah, surat ukur, dll) dari bidang tanah yang dimaksud belum ada di Kantah Kota Magelang.

Pelaksanaan proyek K4 (kelurahan lengkap) tahun 2019 dan 2020 juga dilakukan pencatatan Pinwil yang berdasarkan Berita Acara (yang merupakan saran dari Kanwil secara lisan). Pencatatan tersebut dilakukan pada KKP serta pada surat ukur dan buku tanah (tidak pada sertipikat). Perubahan pada dokumen pertanahan ini hanya bersifat sementara karena perubahan nama wilayah, nomor hak, nomor surat ukur dan NIB pada buku tanah dan surat ukur dilakukan dengan menggunakan pensil (Gambar 5). Sedangkan perubahan secara tetap/ formal belum/tidak dapat dilakukan karena sertipikat masih ada pada pemilik tanah. Terkait dengan perubahan sementara ini, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan mengenai aspek kepastian hukum sebuah dokumen yuridis. *Pertama*, apa dasar/alasan melakukan pencoretan (meskipun dengan pensil) pada buku tanah dan surat ukur. *Kedua*, terdapat perbedaan data pertanahan yang menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat menjadi landasan gugatan di Lembaga peradilan. Data pertanahan yang dimungkinkan berbeda dari sertipikat adalah nama wilayah, nomor hak, nomor surat ukur dan NIB dari buku tanah dan surat ukur.



Gambar 5. Contoh Pinwil "Sementara" pada Buku Tanah.

Komponen infrastruktur layanan elektronik pertanahan yang kedua adalah sumber daya manusia. Pihak penyelenggara layanan, dalam hal ini adalah seluruh pegawai kantah, menjadi aspek utama dalam komponen ini. Berdasarkan lima layanan elektronik yang telah berjalan di kantah telah menunjukkan bahwa jumlah dan kemampuan sumber daya manusia pada ketiga kantah (Kota Magelang, Kota Salatiga, dan Kabupaten Magelang) telah cukup memadai. Namun, penambahan jumlah sumber daya manusia tetap diperlukan untuk melakukan validasi data pertanahan guna mendukung keberhasilan sertipikat-el. Kepala Seksi PHP, menyampaikan bahwa Kantah Kota Magelang bekerjasama dengan pihak ketiga untuk mempercepat proses validasi. Kerjasama ini mampu meningkatkan hasil bidang tanah terpetakan dan tervalidasi hingga akhir tahun 2020, meskipun kualitas yang dihasilkan masih perlu diperbaiki.

Kantah Kota Salatiga dan Kabupaten Magelang juga mengalami keterbatasan jumlah sumber daya manusia. Strategi yang digunakan adalah dengan menggandeng pemerintah daerah setempat melalui

program Trisula. Melalui program ini seluruh jajaran pemerintah daerah dan masyarakat terlibat aktif dalam kegiatan validasi data pertanahan. Khusus Kantah Kota Salatiga, validasi juga dilakukan dengan bekerja sama dengan Prodi Geomatika Universitas Diponegoro dengan pembiayaan dari DIPA Kementerian ATR/BPN. Sedangkan Kantah Kabupaten Magelang melakukan validasi secara mandiri, oleh jajaran pegawai di lingkup kantah itu sendiri.

Sarana dan prasarana merupakan komponen infrastruktur ketiga. Dengan berjalannya lima layanan elektronik pertanahan, maka ketiga kantah (Kota Magelang, Kota Salatiga, dan Kabupaten Magelang) telah memiliki sarana dan prasarana elektronik yang memadai. Kondisi ini terjadi karena dukungan dari Kementerian ATR/BPN yang memberikan tambahan piranti elektronik kepada masing-masing kantah, seperti computer, scanner, laptop, maupun alat pengukuran terbaru seperti peralatan survey GNSS. Walaupun jumlah sarana dan prasarana telah memadai secara kuantitas, namun terdapat perbedaan dari sisi kualitasnya. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantah Kota Salatiga, mengungkapkan bahwa hanya beberapa komputer/laptop yang bisa digunakan untuk penggambaran peta dengan *software* pendukung (perangkat lunak CAD) dan dibutuhkan tambahan piranti yang memiliki spesifikasi yang lebih tinggi.

D. Respon *Stakeholder* Terhadap Layanan Pertanahan Elektronik

Stakeholder merupakan pihak-pihak yang terkait dalam penerbitan sertipikat tanah, selain dari otoritas pertanahan. Pihak-pihak yang dimaksud adalah pihak yang terkait langsung seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan KJSKB maupun pihak yang terlibat dalam melengkapi dokumen pelayanan pertanahan seperti pemerintah daerah, camat, kepala desa/kelurahan (termasuk rukun tangga dsb). Sesuai amanah dalam pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam rangka melaksanakan pendaftaran

tanah Kepala Kantor Pertanahan dapat dibantu oleh pejabat lain untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu. Pejabat yang dimaksud adalah PPAT yang membuat akta PPAT sebagai bukti terjadinya peralihan hak yang digunakan sebagai dasar dalam pendaftarannya di kantah.

Terkait dengan pelaksanaan pelayanan pertanahan secara elektronik, *stakeholder* mengemukakan bahwa pada prinsipnya telah siap melaksanakan kebijakan sertipikat-el, sebagaimana pelaksanaan pelayanan elektronik lainnya karena sudah menjadi program kerja dan kebijakan pemerintah yang dirasa lebih aman, praktis, dan cepat. Namun, agar layanan pertanahan elektronik dapat lebih optimal perlu adanya pembenahan seperti percepatan pengunggahan berkas, penguatan sinyal internet, meminimalisir syarat dokumen analog, peningkatan proteksi legalitas, pemahaman dan kemampuan penggunaan internet, perubahan budaya masyarakat serta peningkatan sosialisasi.

Respon *stakeholder* terkait dengan layanan pertanahan elektronik sangat beragam. *Pertama*, sistem layanan pertanahan elektronik sering mengalami gangguan, seperti lambannya sistem KKP fase_2 yang sudah diberlakukan sejak awal tahun 2021. Menurut PPAT, sistem KKP fase_1 dirasa lebih cepat, hal ini kemungkinan disebabkan oleh gangguan jaringan internet, kemampuan server, atau lemahnya sinyal internet. Pernyataan tersebut, sejalan dengan pernyataan Lurah Tidar Utara bahwa masih adanya beberapa wilayah di Kota Magelang yang tidak terjangkau jaringan internet. Utamanya hal ini dikarenakan bentuk topografi beberapa area di Kota Magelang yang bergelombang dan belum siapnya infrastruktur kelurahan, yaitu jaringan internet (*wifi*) yang hanya berada di beberapa tempat-tempat umum (fasilitas umum). *Kedua*, potensi kerawanan yang tinggi menjadi kendala dalam pengaplikasian sertipikat-el serta kurangnya proteksi legalitas. Menurut PPAT, untuk melakukan pengecekan lokasi masih sering meleset hasilnya. Selain itu, terdapat sajian data dalam sistem KKP yang tidak sesuai dengan data pada sertipikat atau buku tanah.

Ketiga, diharapkan otoritas pertanahan lebih responsif terhadap berlakunya pelayanan digital dari instansi lain. Sebagai contoh, surat keterangan kematian dari instansi catatan sipil yang telah menggunakan pelayanan elektronik dan tandatangan digital, sehingga tidak ada istilah legalisir, sedangkan dari pihak BPN masih menyebutkan dokumen legalisir. *Keempat*, cara pandang masyarakat terhadap sertipikat-el yang masih lebih menyukai sertipikat analog. Sertipikat analog yang berwujud riil/fisik berkaitan erat dengan budaya masyarakat yang bersifat konkrit. Masyarakat mengkhawatirkan data yang tersimpan secara digital akan diretas dan dimanfaatkan untuk kepentingan lain. Kekhawatiran lainnya adalah belum semua masyarakat memahami teknologi terkini, sehingga ketakutan ketika melupakan kata kunci *email* hingga ketidakmampuan masyarakat untuk membeli perangkat *handphone* maupaun komputer. *Kelima*, *stakeholder* mengharapkan adanya sosialisasi secara sistematis dari BPN mengenai sertipikat-el. Selama ini informasi yang diperoleh masyarakat berasal dari media sosial yang kadang membingungkan. Di lain sisi, aparatur pemerintah daerah atau PPAT sering merasa kesulitan untuk memberi keterangan apabila masyarakat bertanya.

E. Dukungan Realisasi Sertipikat-El Sebagai Hasil Layanan Pertanahan Elektronik

Migrasi layanan pertanahan dari manual menjadi layanan berbasis elektronik merupakan kemajuan yang baik dan patut didukung. Guna mengakselerasi realisasi program sertipikat-el tersebut peneliti merekomendasikan beberapa hal. *Pertama*, perlu dilakukan uji coba pada beberapa bidang tanah untuk menjamin validitas data (fisik maupun yuridis) sebelum operasional sertipikat-el dilaksanakan secara menyeluruh. *Kedua*, perlu dilakukan kajian mengenai standar dan/atau indikator validasi data. *Ketiga*, perlu dibuat ketentuan (dalam Peraturan Pemerintah) terkait legalitas pencatatan perubahan data pertanahan oleh otoritas pertanahan (sebagai tindak lanjut hasil

pelaksanaan validasi). *Keempat*, otoritas pertanahan perlu melakukan sosialisasi secara massif dan terstruktur, baik secara langsung kepada masyarakat maupun melalui sarana multi media. *Kelima*, perlu adanya pemerataan sarana dan prasarana pendukung sesuai kebutuhan pada masing-masing kantor pertanahan.

Daftar Pustaka

Badan Pusat Statistik, 2018, *Jumlah Desa Menurut Provinsi dan Letak Geografi 2011-2018*, dilihat 13 Maret 2021, https://www.bps.go.id/indicator/153/135/1/jumlah-desa-menurut-provinsi-dan-letak-geografi.html

Ernes, Yogi 2021, *Soal Mafia Tanah, BPN Sebut Sertipikat Elektronik Tak Bisa Dipalsukan, detik.com*, 19 Februari 2021, dilihat 13 Maret 2021, https://news.detik.com/berita/d-5388361/soal-mafia-tanah-bpn-sebut-sertipikat-elektronik-tak-bisa-dipalsukan

Humas Kementerian ATR/BPN, 2020, *Kementerian ATR/BPN Kejar Realisasi PTSL Tahun 2020*, 7 Oktober 2020, dilihat 13 Maret 2021,https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=Wwvd4EyrrQoM5HHyT7ztD/baWtcwSfg80Gz6e00mbBP3iRnJIKe04VKucKyKuGTA

Kepala Pusat Data dan Informasi (Kapusdatin) Kementerian ATR/BPN 2020, *Integrasi Survey Tanahku Dengan GeoKKP dan PTSL*, *Workshop Aplikasi 'Survey Tanahku'*, 19 Februari 2020, Yogyakarta.

Wicaksono, Windi 2021, *Special Content: Sertipikat Tanah Elektronik Masih Belum Meyakinkan Publik, Ada Apa?*, *liputan6.com*, 12 Februari 2021, diakses pada 13 Maret 2021, https://www.liputan6.com/news/read/4481425/special-content-sertipikat-tanah-elektronik-masih-belum-meyakinkan-publik-ada-apa

Kementerian ATR/BPN, 2021, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.

Kementerian ATR/BPN, 2021, *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.

Presiden Republik Indonesia, 1960, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Presiden RI, Jakarta.

Presiden Republik Indonesia, 1997, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Presiden RI, Jakarta.

MENUJU LAYANAN PERTANAHAN BERBASIS ELEKTRONIK : SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN VALIDASI DATA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO

Oleh:
Rofiq Laksamana, Dian Dewi Khasanah, dan Muhammad Samsul Huda

A. Pendahuluan

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) menetapkan target untuk menjadi institusi berstandar dunia pada tahun 2024 (Kapusdatin, 2020). Dalam rangka mencapai target tersebut, maka Kementerian ATR/BPN mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan penerapan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Sebagai dasar hukum untuk mencapai target tersebut, dikeluarkan beberapa peraturan yang terkait dengan pelayanan pertanahan elektronik, antara lain: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya dalam tulisan ini digunakan istilah Permen. ATR/BPN) Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Sertipikat Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pada awal tahun 2021 diterbitkan Permen. ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik; dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Permen. ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tersebut, dimaksudkan untuk untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat. Hal yang ditempuh guna mewujudkan hal ini adalah dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi (ICT) dalam penerapan pelayanan pertanahan berbasis

elektronik yang outputnya adalah dokumen elektronik. Dokumen elektronik yang utama dari hasil pelayanan pertanahan adalah sertipikat elektronik atau Sertipikat-*el*. Menurut Permen. ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, Sertipikat-*el* adalah sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Sebagai langkah awal pelaksanaan Permen. ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019, Kementerian ATR/BPN menerbitkan Sertipikat-*el* yang pertama yaitu Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tersebut, akan dilanjutkan dengan penerbitan Sertipikat-*el* untuk Hak Atas Tanah maupun Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, sebagai pengganti sertipikat konvensional (dalam bentuk media kertas seperti saat ini), sesuai amanat Permen. ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021.

Sertipikat-*el* sebagai pengganti dari sertipikat, harus mempunyai kualitas data, informasi, dan/atau dokumen elektronik tidak boleh berbeda dari sertipikat versi analog, mulai dari data kepemilikan, data fisik dan data yuridis bidang tanah. Data tersebut harus dipastikan terjamin validitasnya. Apabila data pertanahan yang dimiliki oleh suatu kantor pertanahan belum valid, maka menjadi kewajiban Kepala Kantor Pertanahan beserta jajarannya untuk melakukan validasi terhadap data subjek (pemegang hak), data fisik (objek bidang tanahnya), dan data yuridis (hubungan hukum antara objek bidang tanahnya dengan subjek/pemegang hak atas tanahnya).

Dalam tulisan ini akan dibahas bagaimana suatu produk pelayanan pertanahan berupa dokumen elektronik seperti sertipikat elektronik Hak Atas Tanah, Hak Milik Sarusun dan Hak Tanggungan bisa memberikan kepastian hukum. Disamping hal tersebut, juga dibahas mengenai pandangan institusi terhadap validitas data yang diperlukan sebagai prasyarat pelayanan pertanahan berbasis elektronik.

Data bidang tanah dikatakan valid apabila secara spasial dan yuridis memenuhi persyaratan tertentu. Bidang tanah valid secara

spasial, apabila memiliki kesesuaian posisi, luas, bentuk bidang tanah, dan terkoneksi dengan data yuridisnya. Bidang tanah valid secara yuridis apabila warkah sudah terdigitalisasi dan data-data yang dientri dalam KKP telah sesuai dengan data yang sebenarnya (Kementerian ATR/BPN, 2021). Apabila seluruh bidang tanah dan unsur-unsur geografis di suatu wilayah kelurahan/desa terpetakan tanpa gap dan overlap, serta terhadap bidang tanah yang telah terdaftar atau bersertipikat sudah di *entry* datanya dan terdigitalkan warkahnya maka kelurahan/desa tersebut dapat diusulkan sebagai kelurahan/desa lengkap.

Pada kondisi riil di lapang, proses validasi data pertanahan ini bukanlah perkara mudah. Hal ini dibuktikan dengan masih minimnya kelurahan/desa yang dideklarasikan sebagai kelurahan/desa lengkap. Dirjen PHPT mengungkapkan bahwa per Oktober 2020 baru sekitar 284 desa/kelurahan dari 11 provinsi yang diusulkan menjadi desa/kelurahan lengkap (Humas ATR/BPN, 2020). Jumlah desa/kelurahan lengkap tersebut masih sangat minim, mengingat jumlah desa/kelurahan di Indonesia per tahun 2018 menurut BPS (2018) sebanyak 83.931 desa/kelurahan yang tersebar di 34 provinsi.

B. Pelayanan Pertanahan Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, Provinsi Jawa Timur.

Terkait dengan layanan pertanahan berbasis elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, telah dilaksanakan pada empat jenis pelayanan pertanahan yaitu Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pemeriksaan Sertifikat Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Hak Tanggungan Elektronik; dan sedikitnya ada 72 layanan yang belum digital (Kusmiarto, Aditya, Djurdjani, & Subaryono (2021)). Program-program tersebut semuanya dilakukan secara bertahap oleh Kantor Pertanahan Kota Mojokerto termasuk rencana penerbitan sertipikat elektronik.

Penerbitan Permen. ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tersebut, sempat menjadi polemik di masyarakat, ada sebagian anggota masyarakat merasa resah, karena masyarakat telah menerima jutaan sertifikat tanah (konvensional/non elektronik) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tetapi pada saat yang hampir bersamaan masyarakat diminta untuk mengurus sertipikat elektronik. Kebijakan sertipikat elektronik ini, dianggap sebagai kebijakan yang dibuat pemerintah secara kontradiktif, tidak direncanakan dengan baik dan tidak sinergis dengan mempertimbangkan kondisi yang ada. Berbagai kebijakan dan program percepatan pendaftaran tanah telah dilakukan oleh otoritas pertanahan, seperti Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP), program Ajudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona) dan PTSL (Mujiburohman, 2018 : 89), namun hingga saat ini tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia belum terdaftar secara keseluruhan. Berdasarkan data laporan kinerja Kementerian ATR/BPN, bidang tanah terdaftar sampai dengan tahun 2019 adalah sejumlah 67.345.894 bidang terdaftar, dari perkiraan sejumlah 126 juta bidang tanah . Seyogyanya yang diutamakan atau diselesaikan lebih dahulu adalah program pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia termasuk program PTSL. Selanjutnya setelah bidang tanah dan hak atas tanah terdaftar baru diadakan modernisasi pelayanan pertanahan termasuk didalamnya adalah sertipikat elektronik.

Banyak pihak beranggapan sertipikat elektronik belum mendesak dibutuhkan saat ini, karena pada kenyataannya masih banyaknya sengketa tanah, baik karena pemalsuan sertipikat, tumpang tindih sertipikat dan hal-hal lainnya, termasuk persoalan penyelesaian register tanah seluruh Indonesia sebagai prioritas utama. Persoalan sertipikat elektronik bukan pada bentuk/wujud sertipikatnya, tetapi masalah utamanya adalah proses elektronik dari awal pendaftaran tanah sampai penerbitan sertipikatnya, termasuk masalah keamanan data untuk melindungi pemegang haknya. Permasalahan lain

adalah terkait dengan keabsahan sertipikat elektronik dalam proses pembuktian di pengadilan. Terlepas dari permasalahan diatas, segi positif penerapan sertipikat elektronik disampaikan oleh Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/ BPN (2021, 3), yang menyatakan bahwa:

"untuk alasan efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah; pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin; intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui PTSL; trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industri 4.0; sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan; akan menaikkan nilai *Registering Property* dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business* Indonesia; akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%; persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional; meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor dan gempa bumi".

Pelaksanaan sertipikat elektronik sementara ini diuji coba di kantor pertanahan di kota-kota besar, sebagai lokus EoDB (*Ease of Doing Business*) dengan pertimbangan kemudahan berusaha, perijinan, perpajakan, jaringan listrik, kemudahan memperoleh pinjaman dan pendaftaran properti dan lain sebagainya. Maka lokus EoDB yang mewakili pelaksanaan uji coba sertipikat elektronik seperti lima Kantor Pertanahan di Provinsi DKI Jakarta dan dua Kantor Pertanahan Surabaya 1 dan Surabaya 2, selanjutnya secara bertahap akan dilaksanakan di kantor pertanahan di seluruh Indonesia. Pelaksanaan awal direncanakan untuk tanah-tanah instansi pemerintah terlebih dahulu. Hal ini juga berkaitan dengan sarana dan prasarana pendukung dalam pensertipikatan elektronik. Lokus EoDB dipilih karena sarana dan prasarana pendukung seperti perangkat elektronik, jaringan internet dan kompetensi sumber daya manusia terkait teknologi informasi dan komunikasi yang memadai.

Beberapa aspek yang menjadi fokus dalam penelitian untuk dipergunakan menilai kesiapan kantor pertanahan menuju layanan pertanahan berbasis elektronik, sebagai berikut:

1. Aspek Yuridis Sertipikat Tanah Elektronik

Kemajuan teknologi informasi dan komunikasi dengan adanya komputer dan internet telah mendorong komputerisasi dalam pendaftaran tanah. Sisi baik dari penerapan teknologi ini adalah untuk meningkatkan produktivitas dan efisiensi, karena selama ini masih menggunakan sistem berbasis kertas dalam operasionalnya, sehingga secara otomatis memerlukan biaya yang cukup besar, kesulitan untuk menyimpan dan mengambil dokumen/warkah serta memerlukan waktu yang lama, bahkan dalam beberapa kasus dokumen tanah tidak ditemukan. Penggunaan sistem elektronik adalah sebuah keniscayaan untuk jaman modern saat ini, namun untuk menjamin dan tidak mengurangi kepastian hukum hak atas tanah, maka kajian secara komprehensif dan holistik, baik secara yuridis dan teknis terhadap sertipikat elektronik perlu dilakukan.

a. Menyoal frasa "Sertipikat Elektronik"

Dasar hukum lahirnya pelayanan pertanahan sertipikat elektronik adalah Permen ATR/BPN No. 1 tahun 2021. Dalam pasal 1 angka 8, Permen. ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 mendefinisikan sertipikat elektronik adalah "Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik". Jadi hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertianbdokumen elektronik disebutkan dalam pasal 1 angka 2 yaitu "Dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka,

kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya".

Kemudian menjadi pertanyaan mengapa judul Permen. ATR/ BPN Nomor 1 Tahun 2021 tersebut "Sertipikat Elektronik", bukan "Sertipikat Tanah Elektronik" atau "Pendaftaran Tanah Secara Elektronik", karena pemberian judul Permen tersebut terlalu umum. Sementara itu, UU ITE dan PP No. 7 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan dan Sistem Transaksi Elektronik, memberikan pengertian yang sama, yaitu: "Sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikasi elektronik". Dengan pemberian judul "Sertipikat Elektronik", maka dapat diasumsikan: 1) hanya mengatur produk akhir dari pendaftaran tanah berupa sertipikat elektronik 2) kegiatan pendaftaran tanah menggunakan PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA No. 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, serta perubahannya, produk akhirnya hanya dokumen elektronik; tetapi dalam kenyataannya terdapat hal-hal sebagai berikut:

1) Secara keseluruhan kegiatan pendaftaran tanah belum dapat dilakukan secara elektronik;
2) Belum diubahnya/merevisi Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, karena PP tersebut tidak menyebutkan sistem elektronik dalam pendaftaran tanahnya.

Pilihan menggunakan kata sertipkat elektronik dalam Permen tersebut, karena landasan hukumnya merujuk dalam pasal 147 UU Cipta Kerja yang mengatur: "Tanda bukti hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun hak pengelolaan dan hak tanggungan termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik". Kemudian pasal 175 point 3 menjelaskan bahwa: "(1) Pejabat dan/atau badan pemerintahan dapat membuat keputusan berbentuk elektronis; (2) keputusan berbentuk

elektronis wajib dibuat atau disampaikan terhadap keputusan yang diproses oleh sistem elektronik yang ditetapkan pemerintah pusat; (3) Keputusan berbentuk elektronis berkekuatan hukum sama dengan keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan; (4) Dalam hal keputusan dibuat dalam bentuk elektronis, maka tidak dibuat keputusan dalam bentuk tertulis". Kemudian dalam UU ITE, secara umum mengatur mengenai informasi dan transaksi elektronik dan pengaturan mengenai perbuatan yang dilarang (relevansinya?)

Ketentuan dalam pasal 147 dan pasal 175 point 3 UU Cipta Kerja terkait dengan perbuatan hukum badan/pejabat dalam membuat keputusan tata usaha negara. Namun dalam UU Peradilan Tata Usaha Negara dan UU Administrasi Negara mensyaratkan keputusan dalam bentuk tertulis, bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Kedua UU tersebut tidak menyebutkan keputusan berbentuk elektronik. Menurut Yanuartanti (2020, 49) untuk menerapkan dan menghadirkan keputusan berbentuk elektronik ke dalam pengadilan, dilakukan dengan mencetak hasil tangkapan layar (*screen capture)* dan menyajikannya dalam bentuk *hard file.*

Sertipikat tanah pada substansinya adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang telah disatukan dan diberikan kepada yang berhak sebagai surat tanda bukti hak. Sertipikat tanah merupakan produk akhir dari semua proses pendaftaran tanah, maka persoalan bentuk sertipikat tidak menjadi persoalan, baik dalam bentuk analog/ fisik kertas, elektronik maupun virtual. Hal yang terpenting adalah seluruh kegiatan pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem elektronik menghasilkan produk berbentuk dokumen elektronik.

b. Kedudukan Permen Sertipikat Elektronik

Kedudukan Permen. ATR/BPN No. 1 tahun 2021 sebagai dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dirasa

kurang tepat, karena dalam banyak kasus sengketa tanah di peradilan, pemerintah kalah, disebabkan karena regulasi pengaturannya terlalu rendah. Seyogyanya pengaturannya minimal dalam bentuk peraturan pemerintah atau merevisi terlebih dahulu Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yang telah ada, kemudian secara teknis diatur dalam Peraturan Menteri. Namun demikian, sertipikat elektronik merujuk sumber hukumnya adalah UU ITE dan UU Cipta Kerja memang tidak menjadi persoalan, karena hanya mengatur tentang sertipikat. Disisi lain, sumber hukum utama dalam pendaftaran tanah adalah UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

Merevisi PP tentang Pendaftaran Tanah merupakan keniscayaan yang bertujuan untuk sinkronisasi dan harmonisasi regulasi mengenai sertipikat elektronik, mengingat hal-hal sebagai berikut diantaranya: *pertama,* kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (tanah belum terdaftar), seperti "Pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik, data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen" dengan menggunakan sistem elektronik. *Kedua,* pemeliharaan data pendaftaran tanah (untuk tanah yang telah terdaftar), jika ada perubahan pada data fisik dan/atau data yuridis wajib didaftarkan. Perubahan data yuridis seperti "Lelang: Kutipan risalah lelang, pewarisan, akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, putusan pengadilan atau penetapan hakim, blokir, sita, perkara, perubahan nama pemegang hak, keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu hak, hapusnya hak atas tanah dan HM Sarusun". Perubahan data fisik seperti "Pemisahan, pemecahan, penggabungan bidang tanah", maka perubahan-perubahan ini dilakukan penggantian sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik dengan dokumen elektronik, kemudian sertipikat analog ditarik untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah sertadilakukan alih media/*scan* disimpan pada Pangkalan Data.

Pemerintah memahami ketidaksempurnaan dari Permen tentang Sertipikat Elektronik tersebut, karena sumber hukum yang digunakannya. Sumber hukum ialah dimana tempat atau asal peraturan hukum diambil atau digunakan sebagai norma/nilai tertentu berasal (Mujiburohman 2017, 21). Ketidaksempurnaan ditunjukkan dengan terbit belakangan yaitu PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam pasal 84 PP tersebut mengatur Pendaftaran Tanah Secara Elektronik. Pilihan pengaturan pendaftaran tanah dengan menambah dan menggabungkan dengan obyek yang lain merupakan pilihan jangka pendek, untuk mengakomodasi Permen yang telah terlebih dahulu terbit. Seyogyanya untuk kepastian hukum jangka panjang pengaturan pendaftaran tanah secara elektronik dengan cara merubah/ merevisi PP tentang Pendaftaran Tanah.

Kedudukan Permen merupakan salah satu jenis peraturan perundang- undangan, Permen diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan dua syarat yaitu "Diperintahkan oleh peraturan perundang- undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan". Merujuk pada konsideran dan mengingat pada Permen tersebut mengacu pada UUPA dan peraturan pelaksanaanya serta peraturan perundang-undangan terkait UU ITE dan UU Cipta Kerja. Maka, Permen tentang Sertipikat Elektronik tersebut dapat dikategorikan bahwa Permen yang dibentuk atas dasar perintah peraturan yang lebih tinggi dan atas dasar kewenangan menteri sebagai pembantu Presiden yang mempunyai wewenang tertentu dalam pemerintahan. Kementerian ATR/BPN membidangi urusan pemerintahan bidang pertanahan dan tata ruang, maka dapat dirumuskan Kementerian ATR/BPN memiliki wewenang atributif yaitu wewenang yang telah ditetapkan atau mengikuti ketentuan sebagaimana disebut dalam konsideran dan mengingat dalam Permen Sertipikat Elektronik tersebut.

c. Keabsahan/pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik

Hubungan hukum dapat terjadi akibat jalinan antara subjek hukum yang satu dengan yang lainnya (Wahyudi 2012, 118-128). Dengan kemajuan teknologi telah memudahkan kegiatan manusia berkontribusi terhadap peningkatan kesejahteraan, kemajuan, dan peradaban manusia, namun disisi lain dapat menjadi sarana perbuatan melawan hukum. Kemajuan teknologi dapat dijadikan sarana untuk melakukan tindak pidana yang berbasis teknologi informasi atau yang biasanya disebut dengan tindak pidana *cyber crime. Cyber crime* yang merupakan kejahatan di dunia digital atau elektronik akan meninggalkan jejak digital yaitu dokumen elektronik, dan bisa dipergunakan untuk alat bukti (Jayantari & Sugama 2019, 1-16). Bahkan menjadi alat bukti utama dan pertama dalam pembuktian berkaitan dengan kejahatan dunia maya atau *cyber crime* (Isma & 2014, 109-116). Hal yang sama dalam pasal 5 ayat (1) UU ITE yang menyatakan bahwa "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah". Dalam ayat (2) dan (3) menjelaskan "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini".

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 20/PUU XIV/2016 telah meniadakan ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2), serta Pasal 44 huruf b UU ITE menyebutkan bahwa: "Alat bukti penyidikan, penuntutan dan pemeriksaan di sidang pengadilan menurut ketentuan Undang-Undang ini adalah sebagai berikut: b. alat bukti lain berupa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 dan angka 4 serta Pasal 5 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)". Berdasarkan keputusan Mahkamah Konstitusi tersebut

maka dapat disimpulkan informasi elektronik, dokumen elektronik, hasil cetaknya tidak dapat dijadikan alat bukti sebagaimana diatur dalam hukum acara pidana maupun perdata. Sugiarto sebagai Hakim Konstitusi menegaskan putusan MK tersebut telah memberikan penafsiran terhadap frasa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) menjadi tidak berlaku terhadap hukum acara perdata (Sugiarto 2016, 182-199). Dianulirnya ketentuan menyangkut informasi elektronik dan dokumen elektronik sebagai alat bukti, maka kedudukan informasi elektronik dan dokumen elektronik dapat dijadikan barang bukti, artinya sebagai penguat alat bukti. Karena masih memerlukan syarat lain diantaranya alat penguji terhadap keotentikan, keutuhan, dan ketersediaan informasi dan dokumen elektronik. Sugiarto (2016) menyatakan "Hukum pembuktian dalam berperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Kompleksitas itu akan semakin rumit karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu sebagai suatu kebenaran". Pembuktian merupakan faktor yang sangat penting, karena informasi dan dokumen elektronik rentan untuk diubah, dipalsukan, digandakan dan dalam waktu hitungan detik dapat terkirim untuk kepentingan pihak-pihak tertentu. Maka dampak yang diakibatkannya pun bisa demikian kompleks dan rumit.

Dalam konteks sistem informasi dan dokumentasi elektronik di dalam sertipikat elektronik, maka setidaknya ada dua permasalahan keabsahan yang dihadapi, *pertama,* ketentuan mengenai informasi dan dokumentasi elektronik tidak diakui sebagai alat bukti elektronik dalam perkara di pengadilan berdasarkan keputusan Mahkamah Konstitusi, secara otomatis informasi dan dokumentasi elektronik pertanahan tidak dapat sebagai alat bukti, berkonsekuensi hukum tentang legalitas dan keabsahannya. *Kedua,* Pasal 6 UU ITE menegaskan bahwa "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dianggap sah sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses,

ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan". Data, informasi elektronik dan dokumen elektronik berisi data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah, atau "buku tanah, surat ukur, dan warkahnya" merupakan informasi yang dikecualikan dan hanya dapat diakses dan ditampilkan kepada pemegang hak dan instansi pemerintah yang membutuhkannya, data tertentu yang dapat diakses publik. Dengan demikian akan sulit menerapkan ketentuan pada pasal 6 UU ITE.

UU KIP sebagai *lex specialis* yang mengatur mengenai keterbukaan informasi publik telah menegaskan bahwa "setiap informasi publik bersifat terbuka dan dapat diakses oleh setiap pengguna informasi publik. Pengecualian informasi publik bersifat ketat dan terbatas yang harus didasarkan pada undang- undang". Namun informasi publik di lingkungan BPN diatur dalam bentuk Perkaban No. 6 TAHUN 2013. Masalahnya tafsir terhadap data pribadi dalam hal ini nama pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam bentuk sertifikat yang merupakan surat tanda bukti hak yang telah dibukukan dalam buku tanah.

Disisi lain tidak dapat dipungkiri bahwa penerapan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah memberikan kemudahan dan manfaat diantaranya : meminimalisir penipuan, calo/mafia tanah, pencegahan korupsi, pencegahan sertipikat ganda, menghemat biaya, mencegah sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Senada dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021, 20) menyatakan bahwa "sertipikat, akan diberikan nilai tambah, antara lain: 1) *efisiensi***;** layanan atas dokumen elektronik otomatis akan dilakukan secara elektronik, sehingga meningkatkan efisiensi baik pada simpul *input, proses* maupun *output,* sehingga akan melahirkan efisiensi waktu layanan; 2) *minimasi pertemuan fisik***;** akan berdampak pada minimasi biaya transaksi layanan pertanahan; 3) *akuntabilitas dan aksesibilitas***;** pencatatan semua aspek pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan akuntabilitas

sertipikat, dan meningkatkan aksesibilitas informasi; 4) *mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan***;** semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa mendeteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya; 5) *kontribusi aktif dalam memperbaiki iklim investasi Indonesia***;** pengelolaan dokumen pertanahan secara *paperless* akan memberikan nilai tinggi pada aspek *Registering Property* dalam pemeringkatan *Ease of Doing Business (EoDB)* Indonesia".

2. Aspek Teknis Sertipikat Tanah Elektronik

Masalah keamanan sistem elektronik merupakan salah satu aspek penting dalam melindungi sistem informasi. Begitu pentingnya informasi hanya dapat diakses terbatas dan oleh pihak-pihak tertentu, serta diamankan dengan kode- kode sandi yang rumit, supaya pihak yang tidak berhak (illegal) tidak dapat mengaksesnya. Kesalahan dalam memberikan informasi kepada pihak lain dapat mengakibatkan kerugian dan dapat disalahgunakan. Menurut Rahardjo (2005, 2) jaringan komputer yang terhubung dengan LAN dan internet membuka ruang adanya celah lubang keamanan (*security hole*), artinya semakin mudah mengakses informasi berarti tingkat keamanannya lemah, semakin tinggi tingkat keamanan, semakin sulit untuk mengakses informasi.

3. Dasar Hukum Sertipikat Elektronik

Dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik; pelayanan pertanahan berbasis elektronik dilaksanakan dalam bentuk kegiatan pendaftaran tanah yang outputnya diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik yaitu sertipikat elektronik.

Adapun peraturan perundangan-undangan yang menjadi dasar hukum kegiatan pendaftaran tanah (sertipikat elektronik), antara lain:

a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
b. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
c. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952);
d. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
f. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400);

g. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 83);
h. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 8
i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722);
j. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 319); 12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 401); 13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349); 14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan

Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);

Beberapa konsep, pengertian dan definisi terkait kegiatan pendaftaran tanah yang bersifat elektronik, yaitu: Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Data adalah keterangan mengenai sesuatu hal yang termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat elektronik *(electronic mail)*, telegram, *teleks, telecopy* atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau *perforasi*. Pangkalan Data adalah kumpulan data yang disusun secara sistematis dan terintegrasi dan disimpan dalam memori yang besar serta dapat diakses oleh satu atau lebih pengguna dari terminal yang berbeda. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat *verifikasi* dan *autentikasi.* Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah. Sertipikat adalah surat tanda bukti

hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat elektronik adalah sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Peta Ruang adalah dokumen hasil pengukuran dan pemetaan yang memuat informasi objek ruang yang disahkan oleh pejabat berwenang yang digunakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

4. Pendaftaran Tanah Dengan Menerapkan Sistem Elektronik

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2021 telah menegaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud meliputi: a. pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan b. pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud diselenggarakan melalui Sistem Elektronik. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.

Selanjutnya dalam pasal 3 ayat (1) disebutkan bahwa hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik. Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya. Seluruh data, informasi dan/atau Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik. Sementara pada pasal 4 (1) Penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dilaksanakan *secara andal, aman, dan bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik.* Penyelenggaraan Sistem Elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:

a. Pengumpulan data;
b. Pengolahan data; dan
c. Penyajian data.

Hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud berbentuk Dokumen Elektronik, berupa:

a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau
b. Dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.

Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik sebagaimana disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen Elektronik hasil alih media sebagaimana dimaksud, selanjutnya dilakukan divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui Sistem Elektronik. Pada pasal 5 ayat (1) Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Untuk keperluan pembuktian, Dokumen Elektronik dapat diakses melalui Sistem Elektronik.

5. Penerbitan Sertipikat Elektronik Untuk Pertama Kali

Pasal 6 Penerbitan sertipikat elektronik untuk pertama kali dilakukan melalui: a. pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar; atau b. penggantian sertipikat menjadi sertipikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar. Bagian Kedua Pendaftaran Tanah Pertama Kali untuk tanah yang belum terdaftar. Pasal 7 Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 huruf a meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan

pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, dilaksanakan melalui sistem elektronik. Pasal 8 hasil kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas: a. Gambar Ukur; b. Peta Bidang Tanah atau Peta Ruang; c. Surat Ukur, Gambar Denah Satuan Rumah Susun atau Surat Ukur Ruang; dan/atau d. dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik. Pasal 9 (1) setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematik maupun sporadik diberikan nomor identifikasi bidang tanah. (2) nomor identifikasi bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 14 digit, yaitu: a. 2 digit pertama merupakan kode Provinsi; b. 2 digit berikutnya merupakan kode Kabupaten/Kota; c. 9 digit berikutnya merupakan nomor bidang tanah; dan d. 1 digit terakhir merupakan bidang tanah di permukaan, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah, satuan rumah susun atau hak diatas hak bidang permukaan, hak di atas ruang atas tanah dan hak di atas ruang bawah tanah. (3) nomor identifikasi bidang tanah merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah. (4) apabila terjadi pemekaran wilayah desa/kelurahan atau kecamatan, nomor identifikasi bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diubah. Pasal 10 (1) Pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sesuai ketentuan peraturan perundang- undangan mengenai pendaftaran tanah. (2) Alat bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau b. dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik, sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3). Pasal 11 Hasil kegiatan pengumpulan dan penelitian data yuridis berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas: a. risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas, Risalah

Panitia Pemeriksaan Tanah A, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B, Risalah Pemeriksaan Tanah Tim Peneliti, Risalah Pemeriksaan Tanah *(Konstatering Rapport);* b. pengumuman daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah; c. berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis; d. keputusan penetapan hak; dan/atau e. dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis, Pasal 12 (1) Tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan atau tanah wakaf didaftar melalui Sistem Elektronik dan diterbitkan sertipikat elektronik. (2) Kumpulan Sertipikat elektronik yang tersimpan di Pangkalan Data secara berurutan sesuai edisinya sebagai riwayat pendaftaran tanah menjadi buku tanah elektronik.

Sebagai tanda bukti kepemilikan hak kepada kepentingan pemegang hak/nazhir, diberikan: a. Sertipikat-el; dan b. akses atas Sertipikat Elektronik pada Sistem Elektronik. Pasal 13 (1) Sertipikat elektronik dan akses sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) tidak diberikan kepada pemegang hak/nazhir apabila data fisik atau data yuridis tidak lengkap atau masih disengketakan. (2) Dalam hal data fisik atau data yuridis sudah dilengkapi atau sengketa dinyatakan telah selesai maka Sertipikat elektronik dan akses dapat diberikan kepada pemegang hak/nazhir. Bagian Kedua Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar. Pasal 14 (1) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat Elektronik dilakukan untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf. (2) Penggantian Sertipikat menjadi sertipikat elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pasal 15 (1) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilakukan apabila data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertipikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam Sistem Elektronik.

Dalam hal data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan validasi. (3) Validasi sebagaimana dimaksud ayat (2) meliputi: a. data pemegang hak; b. data fisik; dan c. data yuridis. Pasal 16 (1) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat Elektronik termasuk penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi Dokumen Elektronik. (2) Penggantian Sertipikat Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun. (3) Kepala Kantor Pertanahan menarik Sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan. (4) Seluruh warkah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan alih media *(scan)* dan disimpan pada Pangkalan Data.

C. Tanggapan Pemangku Kepentingan (*Stakeholder)* terhadap Layanan Pertanahan Berbasis Elektronik

Pada penelitian ini, tim peneliti juga berkesempatan untuk bertemu dan melakukan wawancara dengan sejumlah stakeholder dari Kantor Pertanahan Kota Mojokerto diantaranya adalah Notaris/ PPAT yang berpendapat terkait dengan kesiapan kantor pertanahan dan stakeholder yang terkait dengan akan dilaksanakannya penerapan Sertipikat Elektronik. Para Notaris/PPAT sangat mengapresiasi semangat dari Kementerian ATR/BPN dalam hal akan diterapkannya sertipikat elektronik karena mau tidak mau dalam era digital ini harus menyesuaikan perkembangan teknologi, salah satunya adalah diterapkannya Sertipikat Elektronik. Mengingat saat ini adalah era *paperless* terlebih ditambah dengan kondisi Pandemi Covid-19 yang meminimalisir untuk bertemu tatap muka dan kontak fisik terkait dengan pelayanan, maka saat ini adalah waktu yang dirasa tepat untuk menerapkan Sertipikat Elektronik. Namun sekali lagi apabila akan diterapkan, dipersiapkan dengan lebih seksama terlebih dahulu perangkat ataupun aturan terkait Sertipikat Elektronik ini agar tidak

menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Perangkat dan aturan ini nantinya akan menjadi solusi bagi setiap permasalahan Sertipikat Elektronik yang dapat muncul pada prakteknya di kemudian hari.

Kendala-kendala yang dapat sewaktu-waktu timbul diantaranya adalah sistem di Pusat Data dan Informasi Kementerian ATR/BPN yang sering sekali terjadi *system error*, karena mungkin server yang dimiliki tidak dapat menampung data dari seluruh Indonesia, sehingga perlu dicari solusi yang terbaik. Sebagai contoh kendala yang dialami adalah dengan sistem on line ini adalah diharapkan ketika dibutuhkan maka data realtime akan muncul, namun pada realitasnya misal untuk Hak Tanggungan elektronik tidak demikian. Sistem online yang ada pada Kementerian ATR/BPN membutuhkan waktu berjam-jam bahkan lebih lama untuk "memanggil" data yang dibutuhkan. Dengan kondisi ini menjadi "PR" bagi Kementerian ATR/BPN untuk memperbaiki sistem yang ada. Hal yang lain yang perlu mendapatkan perhatian adalah kesiapan data, karena data yang dimasukkan kadang tidak sinkron. Sebagai contoh kondisi di lapang saat dilakukan *checking* secara online banyak ditemukan data yang tidak sesuai dengan hard copy, sering pula terjadi data yang dimasukkan adalah "A", namun yang keluar setelah di print adalah "B". Selain itu sering terjadi nama yang keluar tidaklah sama dengan saat di input, NIB tidak sama dan Nomor HT yang keluar dengan nomor ganda sehingga diperlukan checking berulang yang memerlukan waktu lebih lama. Dengan kondisi seperti ini esensi dari *online* atau *real time* tidaklah terjadi.

Kendala lainnya yang ditemui di lapangan adalah apabila ada kesulitan atau membutuhkan info terkait Hak Tanggungan, tidak ada CS *(Customer Service)* khusus yang menangani hal tersebut baik di Kantor Pertanahan maupun dari Pusdatin Kementerian ATR/BPN, sehingga membutuhkan waktu lebih lama lagi apabila akan berkonsultasi mengenai berbagai kendala Hak tanggungan di lapangan. Kondisi-kondisi yang demikian ini yang menyebabkan keberatan atau protes dari masyarakat sebagai *customer*. Dengan

kondisi seperti itu, akhirnya terbentur pada penambahan jangka waktu pengurusan Hak Tanggungan dan juga biaya tambahan. Disampaikan pula oleh Notaris/PPAT, dengan adanya pengalaman dan kendala dalam Hak Tanggungan Elektronik yang masih menyisakan masalah, maka dengan wacana akan diterapkannya Sertipikat Elektronik perlu dan harus dipersiapkan berbagai kerangka hukum yang lengkap yang mengatur berbagai hal tersebut, termasuk didalamnya harus diatur sedemikian rupa dalam hal keamanan data, sarana dan prasarana.

Dari sisi pengguna atau masyarakat terkait rencana penerapan Sertipikat Elektronik, mayoritas warga masyarakat masih menolak dengan berbagai pertimbangan, walaupun ada pula yang mendukung diterapkannya Sertipikat elektronik. Masyarakat yang menolak bukan berarti mereka tidak teredukasi mengenai penggunaan Sertipikat Elektronik, tetapi mengkhawatirkan keamanan data, kesiapan jaringan internet dan edukasi lebih lanjut terkait penggunaan alat komunikasi yang dapat mengakses data elektronik yaitu Sertipikat Tanah elektronik. Masyarakat yang mendukung penerapan Sertipikat Elektronik adalah mayoritas masyarakat menengah ke atas yang sudah lebih *"melek"* perkembangan teknologi informasi, yang secara sadar mengatakan bahwa mau tidak mau, Indonesia harus mengikuti perkembangan teknologi termasuk penerapan sertipikat elektronik, sehingga apabila dibutuhkan, data yang ada pada sertipikat tanah elektronik dapat diakses sewaktu-waktu dan dimanapun berada.

Dari sisi keamanan perlu dikaji ulang mengenai keamanan data, apakah dapat disalahgunakan oleh pihak-pihak tertentu, jaminan hukum atas keabsahan Sertipikat Elektronik sebagai alat bukti dalam beracara di pengadilan. Kemudian *validitas* data perlu diperhatikan, mengingat sebagai contoh data yang terdapat pada layanan Hak Tanggungan Elektronik banyak yang tidak *"sinkron"* sehingga perlu dilakukan perbaikan atau penyesuaian ulang yang memerlukan waktu. Dari berbagai temuan dilapangan ini perlu dicari solusi agar data yang terdapat dalam layanan elektronik betul-betul valid dan

dapat dipertanggung jawabkan. Selanjutnya yang masih menjadi pertanyaan dari Notaris dan PPAT mengenai manfaat dari Sertipikat Elektronik yang mempertanyakan adalah mengapa (sebagai contoh) Sertipikat Hak Tanggungan pada realitanya masih perlu di *scan* dan di fotocopy yang kemudian *dilegalisir* atau disahkan ulang yang membuat *esensi* dari "layanan elektronik dipertanyakan" apabila diperlukan, mengapa tidak cukup dengan dipanggil atau di *download* saja dan dianggap bahwa data yang terdapat dalam Sertipikat tersebut telah valid atau benar. Permasalahan lain yang muncul adalah tidak adanya standar nama dan gelar yang dicantumkan dalam Sertipikat Elektronik. Contoh lain adalah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, apabila di awal dimasukkan dengan gelar, maka selanjutnya apabila bila dipanggil dalam layanan elektronik harus pula dicantumkan gelarnya. Padahal tidak semua pihak yang membutuhkan informasi data tersebut mengetahui gelar dari nama yang tercantum dalam sertipikat, sehingga walaupun pencantuman gelar dianggap sepele namun ternyata menjadi suatu permasalahan tersendiri.

Sebagai masukan dari Notaris dan PPAT, adalah : a.) apabila dari awal proses layanan elektronik memang "diniatkan" *paperless*, maka produknya pun juga harusnya produk elektronik, tidak setengah-setengah dari awal *paperless* namun hasilnya harus berupa kertas yang membutuhkan pengabsahan kembali, agar bisa digunakan sebagai alat bukti. b.) perlu dilakukannya sosialisasi dan edukasi kepada seluruh lapisan masyarakat terkait layanan elektronik, agar masyarakat teredukasi untuk mengetahui dan mengenal layanan elektronik Kementerian ATR/BPN serta menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap produk layanan elektronik tersebut. c.) secara umum diperlukan juga kemudahan untuk mengakses internet di seluruh pelosok Indonesia agar masyarakat dapat dengan mudah untuk melakukan layanan elektronik termasuk layanan elektronik Kementerian ATR/BPN. d) bagi masyarakat awam, sertipikat tanah masih merupakan alat yang digunakan untuk menunjukkan

kedudukan dan status sosial di masyarakat, sehingga bukti sertipikat fisik masih diperlukan. Apabila sertipikat tersebut akan beralih menjadi *digital*, maka perlu edukasi agar masyarakat tetap percaya bahwa sertipikat dalam bentuk *digital/elektronik* mempunyai kekuatan hukum sama dengan sertipikat secara fisik. Selanjutnya juga diperlukan pemahaman, edukasi dan sosialisasi lembaga pembiayaan seperti Bank dan lain-lain, dalam hal Roya Hak Tanggungan. Hal ini diperlukan karena tanggung jawab meroya ada pada lembaga keuangan/pembiayaan/kreditur/bank pemegang Hak Tanggungan.

Sering sekali terjadi, setelah kewajiban masyarakat dengan Hak Tanggungan selesai namun, ternyata Lembaga pembiayaan tidak langsung meroya Hak Tanggungan tersebut, karena kurangnya edukasi cara meroya Hak Tanggungan yang telah diselesaikan kewajibannya oleh nasabah. Hal ini diketahui pada saat nasabah tersebut mengajukan pinjaman kembali dengan sertifikat yang sama, dan diketahui kemudian bahwa sertipikatnya belum di roya oleh lembaga pembiayaan sebelumnya, padahal kenyataan yang ada di lapangan, lembaga pembiayaanlah yang mencetak sertipikat Hak Tanggungan. Selanjutnya, karena UU ITE ini belum sepenuhnya dilaksanakan, sehingga belum dapat dirujuk dari sisi keamanannya, (yang tulisan ungu, mohon dipertimbangkan lagi untuk dicantumkan/ atau bila dicantumkan bisa diringkas 1 atau 2 kalimat saja)

Stakeholder lain yang menjadi objek wawancara pada penelitian ini adalah beberapa lapisan masyarakat, diantaranya adalah anggota DPRD yang berasal dari Surabaya dan pengembang properti yang memang berkaitan erat dengan berbagai masalah pertanahan. Dari hasil wawancara disampaikan bahwa segala program pemerintah haruslah dilaksanakan. Namun terkait dengan penggunaan Sertipikat Tanah yang berbentuk elektronik ini haruslah dipersiapkan sedemikian rupa dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Persiapan tersebut diantaranya adalah SDM, sarana dan prasarana, perlindungan hukumnya karena menyangkut *property*

rakyat Indonesia. Menurut beliau, data sertipikat elektronik yang berbentuk digital ini haruslah terjamin keamanannya dari para *Hacker* (peretas) atau *"kreativitas"* (kreativitas dalam arti negatif) orang-orang yang memiliki pemahaman lebih mengenai "IT" tetapi memanfaatkan kelemahan sistem elektronik untuk mengambil keuntungan secara tidak sah atau melawan hukum. Dengan terjaminnya keamanan data, masyarakat merasa nyaman terhadap kepemilikan Sertipikat Elektronik ini. Beliau pendapat pula mengenai perlunya kesiapan dari segala sisi untuk mendukung terlaksananya sertifikat elektronik ini. Tidak perlu tergesa-gesa dalam pelaksanaanya agar tidak menimbulkan berbagai permasalahan di kemudian hari.

Disampaikan pula bahwa masyarakat sampai saat ini melihat buku fisik sertipikat tanah adalah bukti kepemilikan tanah yang didalamnya terdapat Riwayat tanah, Gambar ukur dan keterangan-keterangan lain yang berikan dengan tanah tersebut, sehingga selain buku fisik tersebut dianggap bukanlah bukti kepemilikan tanah. Hal ini memang perlu dimaklumi, mengingat dengan dipegangnya buku fisik sertipikat tanah saja masih banyak ditemukan overlap atau tumpang tindih kepemilikan tanah, sehingga wajar apabila ada kekhawatiran atau keraguan lebih dari masyarakat terkait akan diterapkannnya Sertipikat Elektronik. (masukan: tidak perlu dicantumkan/diringkas saja menjadi maks 2 kalimat).

Berbagai permasalahan yang telah disampaikan di atas, Kantor Pertanahan Kota Mojokerto berharap mendapatkan solusi terkait dengan pelayanan elektronik yang tidak dapat diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Mojokerto. Terdapat 7 (tujuh) poin yang tidak dapat diselesaikan dan harus ke Pusdatin, yaitu: *Pertama*, Nomor Hak Tanggungan tidak dapat dipanggil Ketika akan di roya. *Kedua*, Hak Tanggungan di catatan buku tanah hanyalah satu, namun setelah diajukan pengecekan online terlihat ganda (Hak Tanggungan Peringkat I atau terlihat Ganda). *Ketiga*, di catatan buku tanah ada 2 permohonan di tanggal yang sama (waris tanggal 1-03-2008 dan jual

beli tanggal 1-03- 2008. Setelah diajukan pengecekan, nama yang terlihat adalah nama pemilik pertama dimana seharusnya yang muncul di pengecekan adalah nama pemilik terakhir. *Keempat*, nama pemegang hak yang terlihat bukan nama pemilik terakhir, padahal di catatan buku tanah telah diurutkan sesuai peralihannya. *Kelima*, nomor seri di KKP telah sesuai dengan yang terdapat pada fisik buku tanah, namun Ketika terjadi dilakukan pengecekan sertipikat tetap muncul kalimat "input validasi tidak sesuai" dengan demikian maka Kantor Pertanahan Kota Mojokerto harus melakukan pengecekan dan validasi ulang. *Keenam*, Ketika akan menambahkan beberapa data pada catatan buku tanah secara online, ada beberapa data yang tidak dapat disimpan atau save, sebagai contoh HM 514/Gedongan, catatan waris setelah dibuat dan simpan, namun setelah aplikasi ditutup tidak terlihat pada catatan buku tanahnya. *Ketujuh*, Ketika nama pemegang hak diperbaiki dengan cara dihapus, maka nama pemilik akan terlihat ganda (yang satu tercoret, dan yang lainnya sudah sesuai dengan yang telah diperbarui) namun ketika dilakukan pengecekan ulang, hasilnya terlihat ganda. *Kedelapan*, buku tanah yang terhapus tidak bisa diaktifkan kembali.

Adapun beberapa permasalahan yang dapat diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Mojokerto terkait pelayanan elektronik adalah: a). perbaikan data para pemegang hak b). memasukkan beberapa catatan yang belum ada pada catatan buku tanah c). pada pengisian nomor seri buku tanah, harus terdiri dari 2 huruf dan 6 angka, sehingga pada buku tanah yang lama yang hanya terdiri dari angka yang berjumlah 7 (tujuh) digit, tidak dapat ditambahkan huruf. Sehingga sering terjadi ketidak sesuaian antara yang terdapat dalam KKP dengan yang terdapat dalam Buku Tanah. Untuk menyiasatinya Kantor Pertanahan Kota Mojokerto akan menambahkan kombinasi huruf dan angka agar dapat tervalidasi.

D. Kesimpulan dan Saran

Sebagai bagian penutup dari laporan penelitian, dalam bab ini akan disampaikan kesimpulan dari hasil penelitian dan analisisnya, selanjutnya diberikan saran, sebagai berikut:

1) Kesimpulan

Dari penelitian yang dilaksanakan ini didapatkan beberapa kesimpulan antara lain:

1. Dalam pembuatan surat layananan elektronik yang efektif diperlukan data dan berkas pertanahan yang lengkap dan valid, akan tetapi bidang tanah di Kota Mojokerto masih terdapat tumpang tindih bidang tanah sekitar 700 bidang tanah belum *landing*.
2. Terdapat beberapa sertipikat hak atas tanah yang mengalami permasalahan terkait dasar penguasaan awal dari tanah gogol gilir yang kemudian diterbitkan sertipikat atas nama gogol terakhir pada saat pembukuan hak atas tanah. Namun di lapangan masih dilakukan gogol gilir, sehingga ada perubahan subyek penguasaan.
3. Layanan elektronik yang telah ada dilaksanakan sebelumnya yaitu Pengecekan Sertipikat terdapat ketidaksesuaian data di Web KKP dengan *hard copy* yang dipegang masyarakat; Hak Tanggungan elektronik (HT-el), ada ditemui beberapa kendala yang dihadapi oleh Notaris/PPAT.

2) Saran

Saran yang dapat kami berikan antara lain:

a. Agar terjadi peningkatan kepercayaan masyarakat terhadap akurasi data tekstual (yuridis administratif) dan keamanan data pertanahan perlunya dipersiapkan peraturan (kerangka hukum) terkait sertipikat tanah elektronik secara kuat dan komprehensif agar dapat dijadikan pedoman bagi pelaksanaan dilapangan (Pertanahan, Notaris/PPAT, Pejabat Lelang, Pengacara, Hakim

dan masyarakat umum) yang terkait dengan sertipikat tanah elektronik dan menjadi pedoman solusi bagi berbagai macam persoalan terkait sertipikat yang dapat muncul di kemudian hari.

b. Diperlukan adanya layanan *call center* untuk keluhan atau perbaikan data yang tidak akurat, agar perbaikan bisa lebih terukur waktu dan kebenaran input data perbaikannya.

c. Diperlukan sosialisasi yang lebih *masif* oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, khususnya di Kota Mojokerto terkait layanan pertanahan berbasis elektronik.

Daftar Pustaka

Ali, A., Heryani, W 2012, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Prenada Group, hh. 73-96.

Anshori, Y., Dodu, A. E., & Wedananta, 'Implementasi Algoritma Kriptografi Rivest Shamir Adleman (RSA) pada Tanda Tangan Digital, D. M. P' 2019, *Techno. Com*, vol. 18, no. 2, hh. 110-121.

Babate, A., Musa, M., Kida, A., & Saidu, M 2015, 'State of Cyber Security: Emerging Threats Landscape', *International Journal of Advanced Research in Computer Science & Technology*, vol. 3, no. 1, hh. 113-119.

Badan Pusat Statistik 2018, *Jumlah Desa Menurut Provinsi dan Letak Geografi 2011-2018*, diakses pada 13 Maret 2021, https://www.bps.go.id/indicator/153/135/1/jumlah-desa-menurut-provinsi-dan-letak-geografi.html

Bakhri, S. 2021, *Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan Pertanahan Modern Berstandar Dunia, Slide Outline Paparan,* Dinamika Hukum Pembuktian Dalam Capaian Keadilan, Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN

Ernes, Yogi 2021, *Soal Mafia Tanah, BPN Sebut Sertifikat Elektronik Tak Bisa Dipalsukan*, detik.com, diakses pada 13 Maret 2021,

https://news.detik.com/berita/d-5388361/soal-mafia-tanah-bpn-sebut-sertifikat-elektronik-tak-bisa-dipalsukan

Fakhirah, E. L 2017, *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*, PT. Refika Aditama, hh. 13-38.

Humas Kementerian ATR/BPN 2020, *Kementerian ATR/BPN Kejar Realisasi PTSL Tahun 2020*, diakses pada 13 Maret 2021, https://www.atrbpn.go.id/?menu.

Isma, N. L., & Koyimatun, A. 2014, 'Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Informasi Elektronik Pada Dokumen Elektronik serta Hasil Cetaknya dalam Pembuktian Tindak Pidana', *Jurnal Penelitian Hukum Gadjah Mada*, vol. 1, no. 2, hh. 109-116.

Jayantari, I. G. A. S., & Sugama, I. D. G. D. 2019, 'Kekuatan Alat Bukti Dokumen Elektronik dalam Tindak Pidana Berbasis Teknologi dan Informasi (Cyber Crime)', *Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum*, vol. 8, no. 6, hh. 1-1

Kaczorowska, M. 2019, 'Blockchain-Based Land Registration: Possibilities and Challenges', *Masaryk University Journal of Law and Technology*, vol. 13, no. 2, hh. 339- 360.

Kementerian ATR/BPN 2021, *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.

Kepala Pusat Data dan Informasi (Kapusdatin) ATR/BPN 2020, 'Integrasi Survey Tanahku Dengan GeoKKP dan PTSL', *Workshop Aplikasi "Survey Tanahku"*, 19 Februari 2020, Yogyakarta.

Kusmiarto, K., Aditya, T., Djurdjani, D., & Subaryono, S 2021, 'Digital Transformation of Land Services in Indonesia: A Readiness Assessment', *Land*, vol. 10, no. 2, h. 120.

Low, R 2005, 'Maintaining the integrity of the Torrens system in a digital environment: A comparative overview of the safeguards used within the electronic land systems in Canada, New Zealand,

United Kingdom and Singapore', *Australian Property Law Journal*, vol. 11, no. 2, hh. 155-178.

Mujiburohman, D. A 2018, 'Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)', *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 4, no. 1, hh. 88-101.

Mujiburohman, D. A 2017, *Pengantar Hukum Tata Negara*, STPN Press, Yogyakarta.

Mujiburohman, D. A 2021, *Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik (Belum dipublikasikan).*

Nugraha, A., & Mahardika, A 2016, 'Penerapan Tanda Tangan Elektronik Pada Sistem Elektronik Pemerintahan Guna Mendukung E-Government', *Sesindo Seminar Nasional Sistem Informasi Indonesia,* hh. 259-264.

Prakasa, J. E. W 2020, 'Peningkatan Keamanan Sistem Informasi Melalui Klasifikasi Serangan Terhadap Sistem Informasi. *Jurnal Ilmiah Teknologi Informasi Asia*, vol. 14, no. 2, hh. 75-84.

Rahardjo, B. 2005, *Keamanan Sistem Informasi Berbasis Internet*, PT. Insan Indonesia, Bandung.

Refialy, L., Sediyono, E., & Setiawan, A 2015, 'Pengamanan Sertifikat Tanah Digital menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA', *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi*, vol. 1, no. 3, hh. 229-234

Rizaldy, M. R. 2014, 'Perbandingan Tanda Tangan Digital RSA dan DSA serta implementasinya untuk antisipasi pembajakan perangkat lunak', *Jurnal Program Studi Teknik Informatika, Institut Teknologi Bandun*g, Bandung.

Sarjita, 2015, *Keamanan Di Bidang Investasi (Perolehan, Pelepasan dan Pengadaan Tanah),* Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.

Sarjita 2020, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata dan Tata Usaha Negara Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,*

(Materi disampaikan pada Diklat APH-Penyidik Komisi Pemberantasan Korupsi /KPK-RI), Best Wissen Hotel Kaltara.

Sarjita 2021, *Warkah dan Buku Tanah sebagai Alat Bukti Di Pengadilan* (Materi disampaikan pada Webinar Ombudsman Republik Indonesia (ORI).

Sari, R. F., & Azizah, N 2020 'Sistem Validasi keaslian dokumen digital berbasis QR-Code', *JurTI (Jurnal Teknologi Informasi)*, vol. 4, no. 2, hh. 321-327.

Sugiarto, E 2016, 'Implikasi putusan mahkamah konstitusi nomor 20/PUU- XIV/2016 terhadap informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagai alat bukti dalam perkara perdata', *Rechtsidee*, vol. 11, no. 2, hh. 182-199.

Suratma, A. G. P., & Azis, A 2017, 'Tanda Tangan Digital Menggunakan QR Code Dengan Metode Advanced Encryption Standard Techno', *Jurnal Fakultas Teknik,* Universitas Muhammadiyah Purwokerto, vol. 18, no. 1, hh. 59-68.

Wahyudi, J 2012, 'Dokumen Elektronik Sebagai Alat Bukti pada Pembuktian di Pengadilan', *Perspektif*, vol. 17, no. 2, hh. 118-126.

Wicaksono, Windi 2021, *Special Content: Sertifikat Tanah Elektronik Masih Belum Meyakinkan Publik, Ada Apa?*, liputan6.com, 12 Februari 2021, diakses pada 13 Maret 2021, https://www.liputan6.com/news/read/4481425/special-content-sertifikat-tanah-elektronik-masih-belum-meyakinkan-publik-ada

Yanuartanti, A 2020, *Keputusan Berbentuk Elektronis Sebagai Objek Sengketa Tata Usaha Negara*, dalam Endri Maryam, Nur Hidayati, Vivi Ayunita Kusumandari (ed). *Antologi Hukum Peradilan Administrasi: Catatan Akhir Magang,* Medan.

Zevenbergen, J 2004, 'A Systems Approach to Land Registration and Cadastre', *Nordic journal of surveying and real estate research*, vol. 1, no. 1, hh. 11-24.

LAYANAN ELEKTRONIK PERTANAHAN: (Validitas Data, Kelembagaan dan Legalitas Layanan Elektronik Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Blitar Provinsi Jawa Timur)

Oleh:

Eko Budi Wahyono, Yohanes Supama, Taufiq Ihsanudi, Alfitrah Nuramadhan Sudirman

A. Pendahuluan

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) memiliki target untuk menjadi institusi berstandar dunia pada tahun 2024 (Kapusdatin, 2020). Dalam rangka mencapai target tersebut maka Kementerian ATR/BPN mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021, hasil akhir dari layanan pertanahan berbasis elektronik tersebut adalah sertipikat elektronik. Sertipikat elektronik yang kemudian disingkat sebagai *sertipikat-el* merupakan sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Data, informasi, dan/atau dokumen elektronik yang ditampilkan dalam *sertipikat-el* pun tidak jauh berbeda dari sertipikat versi analog, mulai dari data kepemilikan, data fisik dan data yuridis bidang tanah.

Data tersebut dapat disajikan sepanjang terjamin validitasnya. Apabila data pertanahan yang dimiliki oleh suatu Kantor Pertanahan belum *valid* maka menjadi kewajiban Kepala Kantor Pertanahan beserta jajarannya untuk melakukan validasi. Validasi dilakukan terhadap data subjek (pemegang hak), data fisik (objek bidang tanahnya), dan

data yuridis (hubungan hukum antara objek bidang tanahnya dengan subjek/pemegang hak atas tanahnya). Bidang tanah dikatakan valid apabila secara spasial dan yuridis memenuhi persyaratan tertentu. Secara spasial, bidang tanah dikatakan valid apabila memiliki kesesuaian posisi, luas, bentuk bidang tanah, dan terkoneksi dengan data yuridisnya sedangkan bidang tanah valid secara yuridis apabila warkah sudah terdigitalisasi dan data-data yang dientri dalam KKP telah sesuai dengan data yang sebenarnya (Kementerian ATR/BPN, 2021).

Apabila seluruh bidang tanah dan unsur-unsur geografis di suatu wilayah kelurahan/desa terpetakan tanpa gap dan overlap, serta terhadap bidang tanah yang telah terdaftar atau bersertipikat sudah dientri datanya dan terdigitalkan warkahnya maka kelurahan/desa tersebut dapat diusulkan sebagai kelurahan/desa lengkap. Namun demikian, proses validasi ini bukanlah perkara mudah. Hal ini dibuktikan dengan masih minimnya kelurahan/desa yang dideklarasikan sebagai kelurahan/desa lengkap. Dirjen PHPT mengungkapkan bahwa per Oktober 2020 terdapat 284 desa/kelurahan dari 11 provinsi yang diusulkan menjadi desa/kelurahan lengkap (Humas ATR/BPN, 2020). Jumlah desa/kelurahan lengkap tersebut sangat minim mengingat jumlah desa/kelurahan di Indonesia per tahun 2018 menurut BPS (2018) sebanyak 83.931 desa/kelurahan yang tersebar di 34 provinsi sampai bulan Desember 2021. Jumlah desa/kelurahan yang dinyatakan sebagai desa/kelurahan lengkap untuk Kabupaten Nganjuk sebanyak 7 desa, Kabupaten Kediri 7 desa dan Kota Blitar sebanyak 1 kelurahan. Jumlah desa/kelurahan yang dinyatakan lengkap dalam wilayah satu kabupaten dan kota masih jauh dari target desa/kelurahan lengkap. Tentu hal ini akan sangat menyulitkan dalam proses pelayanan secara elektronik. Deklarasi Desa Lengkap ini dapat digunakan sebagai indikator untuk menunjukkan kondisi data kantor pertanahan tersebut telah siap dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan elektronik. Dengan jumlah Deklarasi Desa Lengkap yang

belum banyak ini akan menimbulkan permasalahan tersendiri dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan elektronik.

Terlepas dari hubungan antara *sertikat-el* dan validitas data pertanahan, perubahan sertipikat dari bentuk manual ke elektronik menimbulkan pro dan kontra di tengah masyarakat (Wicaksono, 2021; Yogi, 2021). Masyarakat yang kontra dengan kebijakan ini secara umum merasa khawatir dengan tingkat keamanan data pertanahan yang dimiliki, serta khawatir dengan jaminan hukum atas *sertipikat-el* apabila suatu saat terjadi sengketa. Namun ada pula beberapa kelompok masyarakat yang pro terhadap perubahan sertipikat analog menjadi *sertipikat-el* dengan berbagai macam alasan.

Maka untuk itu, yang menjadi pertanyaan dalam pemberlakuan layanan elektronik di kantor pertanahan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana agar sebuah produk hukum (Hak Tanggungan el., Pengecekan Sertipikat, Roya dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) serta Sertipikat elektronik (*Sertipikat-el*.) dari kegiatan pelayanan pertanahan elektronik memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya?
2. Bagaimana kesiapan data sebelum sertipikat-el diberlakukan?

B. Layanan Elektronik Pertanahan Beberapa Negara.

Dalam beberapa dekade terakhir, sistem pendaftaran tanah di seluruh dunia telah tunduk pada proses modernisasi dengan menerapkan teknologi informasi dan komunikasi. Prestasi yang cukup besar dalam modernisasi tanah sistem registrasi yang ditunjukkan dengan menjamin *online* publik akses ke pendaftaran tanah dan memperkenalkan infrastruktur untuk proses pendaftaran secara elektronik (Kaczorowska 2019, 340). Pendaftaran tanah berbasis elektronik merupakan konsekuensi yang tak terhindarkan dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi. Di beberapa negara misalnya, sistem pendaftaran tanah elektronik di Ontario sebuah provinsi di Kanada disebut POLARIS *(the Province of Ontario Land*

Registration Information System), di Selandia Baru disebut *Land Online*, di Inggris disebut *e-conveyancing* kemudian dikembangkan menjadi *e-lodgements,* di Singapura disebut *STARS e-Lodgment* (Rouhshi 2005, 155-178). Di Australia disebut *National Electronic Conveyancing System (NECS),* Di Malaysia disebut dengan Sistem *Computerised Land Registration System* (CLRS) dan *Electronic Land Administration System* (ELAS).

C. Layanan Elektronik Pertanahan di Indonesia.

Layanan publik berbasis elektronik di bidang pertanahan pada awalnya telah dilakukan melalui program *Land Office Computerization* (LOC) pada tahun 1997, kemudian berubah nama menjadi *Komputerisasi Kegiatan Pertanahan* (KKP), terhadap KKP ini juga mengalami transformasi semula menggunakan KKP-Desktop, kemudian menjadi Geo-KKP dan terakhir aplikasi berbasis web/KKP-Web. Layanan pertanahan ini terus diperbaiki dan dikembangkan, kemudian berevolusi menjadi berbasis elektronik. Terkait dengan layanan pertanahan berbasis elektronik telah dilakukan pada empat jenis pelayanan pertanahan berbasis secara nasional: Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pemeriksaan Sertifikat Tanah, Surat Informasi Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Hak Tanggungan Elektronik dan sedikitnya ada 72 layanan yang belum digital (Kusmiarto, Aditya, Djurdjani, & Subaryono (2021)). Program-program tersebut ke semuanya dilakukan secara bertahap termasuk dengan *sertipikat-el* dengan telah diterbitkannya Permen ATR/Ka. BPN No.1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Keberadaan Permen tersebut menjadi polemik, masyarakat dibuat resah, karena belum lama masyarakat telah menerima jutaan sertifikat tanah (*analog*) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tiba-tiba masyarakat diminta untuk menukar dengan yang *sertipikat-el.*

Seolah-olah kebijakan yang dibuat pemerintah kontradiktif, tidak direncanakan dengan baik dan sistematis. Seyogyanya yang

diutamakan atau diselesaikan lebih dahulu program pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia, karena sertipikat tanah merupakan tanda bukti hak yang diberikan pada tahap akhir. Maka setelah tanah-tanah telah terdaftar baru diadakan modernisasi pelayanan pertanahan termasuk didalamnya adalah *sertipikat-el.* Berbagai kebijakan dan program percepatan pendaftaran tanah telah dilakukan otoritas pertanahan, seperti Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP), program Ajudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona) dan PTSL (Mujiburohman, 2018, 89), namun hingga saat ini tanah-tanah di Wilayah Indonesia belum terdaftar secara keseluruhan, berdasarkan data laporan kinerja Kementerian ATR/BPN bidang tanah terdaftar sampai dengan tahun 2019 adalah sebesar 67.345.894 bidang terdaftar.

Persoalan *sertipikat-el* bukan pada bentuk/wujud sertipikatnya, karena sertipikat merupakan proses akhir dalam pendaftaran tanah, masalah utamanya diproses elektronik dari awal pendaftar tanah sampai penerbitan sertipikatnya dan masalah keamanan data untuk melindungi pemegang hak, serta terkait dengan keabsahan sertipikat-el dalam proses pembuktian di pengadilan. Namun demikian segi positif penerapan *sertipikat-el* disampaikan oleh Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021, 3), menyatakan bahwa: "untuk alasan efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah; pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin; intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui PTSL; trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industri 4.0; sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan; akan menaikkan nilai *Registering Property* dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business* Indonesia; akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%; persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional;

meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor dan gempa bumi".

Pelaksanaan *sertipikat-el* sementara ini diuji coba di kantor pertanahan di kota-kota besar, sebagai lokus EoDB (*Ease of Doing Business*) dengan alasan kemudahan berusaha, perizinan, perpajakan, jaringan listrik, kemudahan memperoleh pinjaman dan pendaftaran properti dan lain sebagainya. Maka lokus EoDB yang mewakili pelaksanaan *sertipikat-el* seperti lima Kantor Pertanahan di Provinsi Jakarta dan dua Kantor Pertanahan Surabaya 1 dan Surabaya 2, kemudian secara bertahap akan dilaksanakan di Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia. Pelaksanaan awal direncanakan untuk tanah-tanah instansi pemerintah terlebih dahulu. Hal ini juga berkaitan dengan sarana dan prasarana pendukung dalam pensertipikatan elektronik. Lokus EoDB dipilih karena sarana dan prasarana mendukung seperti perangkat elektronik, jaringan internet dan kompetensi sumber daya manusia terkait teknologi informasi dan komunikasi yang memadai.

D. Pelayanan Elektronik di Kantor Pertanahan: Kabupaten Nganjuk, Kabupaten Kediri dan Kota Blitar Provinsi Jawa Timur.

Dari hasil wawancara dan pengamatan di lokasi penelitian yaitu Kantor Pertanahan : Kabupaten Nganjuk, Kabupaten Kediri dan Kota Blitar belum seluruh kegiatan pelayanan bidang pertanahan dilaksanakan secara elektronik. Pelayanan elektronik pertanahan pada Kantor Pertanahan : Kabupaten Nganjuk, Kabupaten Kediri dan Kota Blitar dapat dilihat pada tabel 2 berikut ini.

Tabel 2. Pelayanan Elektronik Pertanahan

No.	Kantor Pertanahan	Pelayanan Elektronik Pertanahan			
		Hak Tanggungan Elektronik	Pengecekan Sertifikat	SKPT	Roya
1	Kabupaten Nganjuk	√	√	√	√
2	Kabupaten Kediri	√	√	√	√
3	Kota Blitar	√	√	√	√

Sumber : Data Primer.

Seluruh Kantor Pertanahan pada lokasi penelitian melaksanakan pelayanan elektronik sesuai tabel 2 di atas berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Untuk jenis pelayanan lainnya belum dilaksanakan karena memang belum ada dasar hukum maupun petunjuk teknisnya.

Dalam pelaksanaan pelayanan elektronik tersebut, peran sentral pelayanan diperuntukkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun pelayanan elektronik pertanahan langsung dengan masyarakat belum ada menu dalam antar muka pada aplikasi KKP. Sehingga semua pelayanan elektronik pertanahan ini hanya bisa diakses oleh PPAT. Jadi masyarakat tidak bisa mengakses secara langsung pelayanan elektronik pertanahan. Masyarakat sangat tergantung dengan kondisi pelayanan PPAT, disini profesionalisme PPAT dalam pelayanan elektronik pertanahan dipertaruhkan. Beberapa permasalahan terkait dengan pelayanan elektronik tidak lancar dari hasil rangkuman wawancara dengan PPAT : Yanuar Rozi Firmansyah (PPAT wilayah kerja Kabupaten Nganjuk), Katerine Candra dan William (PPAT Wilayah kerja Kabupaten Kediri), Harizani (PPAT Wilayah kerja Kabupaten Kota Blitar) sebagai berikut :

a. Jaringan internet.

Kondisi jaringan internet di ketiga kabupaten tidak selalu dalam kondisi yang optimal untuk digunakan dalam kegiatan pelayanan elektronik pertanahan khususnya HT elektronik. Untuk kabupaten Nganjuk sering tidak stabil sehingga membuat pelayanan sering terhambat. Adapun untuk di wilayah kerja Kabupaten Kediri kondisi jaringan pelayanan internet lebih baik dibanding Kabupaten Nganjuk dan Kabupaten Blitar.

b. Operasionalisasi Pelayanan Elektronik Pertanahan.

Aplikasi pelayanan pertanahan elektronik saat ini hanya terkait dengan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT Elektronik), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Pengecekan dan Roya. Pengguna pelayanan elektronik hanya dipergunakan oleh PPAT karena terkait langsung dengan pelayanan HT Elektronik, SKPT, Pengecekan Sertipikat dan Roya. Adapun masyarakat umum tidak bisa menggunakan aplikasi pelayanan elektronik bidang pertanahan ini bahkan untuk pengecekan sertipikat atau meminta SKPT, padahal dalam kegiatan pelayanan pertanahan masyarakat diperbolehkan meminta pelayanan pengecekan sertipikat maupun permohonan SKPT. Penggunaan aplikasi HT Elektronik oleh PPAT dan staff PPAT tidak selamanya berjalan lancar. Kendala – kendala dalam operasionalisasinya beberapa kali macet.

Seperti ditemukan macet saat *upload* data yang memiliki volume besar, karena ada batasan input dan *upload* data maksimum sebesar 5 MB seperti yang dikatakan oleh Novia Dwi Agustin staf PPAT Hariyani SH. M.Kn. dari Kota Blitar. Di samping Sinyal, gangguan juga terjadi karena adanya gangguan dari BPN RI misalnya perbaikan pada server di Pusdatin sehingga harus menunggu sampai selesainya perbaikan. Di samping itu juga kendala sebagai akibat tidak sinkronnya data antara data kependudukan yang dibawa oleh pihak yang berkepentingan dengan data yang ada pada sistem kependudukan

dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten. Dalam hal adanya hambatan data kependudukan ini maka penyelesaiannya adalah melakukan validasi data di Dispenduk dan setelah diselesaikan di Dispenduk maka proses pelayanan di BPN dapat langsung berjalan lancar. Aplikasi yang digunakan oleh Kantor Pertanahan saat ini adalah Komputerisasi Kegiatan Pertanahan II (KKP II) yang menggantikan KKP I. Pada saat awal migrasi ini ada sedikit gangguan misalnya ada beberapa data yang hilang, namun akhirnya dapat diselesaikan dengan baik setelah diadakan komunikasi dengan Pusdatin.

c. Koneksitas Sistem Pelayanan Elektronik dengan Pihak Eksternal (Mitra ATR/BPN).

Pelayanan Pertanahan pasti melibatkan pihak luar/eksternal diluar kementerian ATR/BPN dan kantor Pertanahan. Pihak eksternal yang terkait langsung dengan pelayanan HT Elektronik adalah pihak perbankan dan Dinas Kependudukan, maka koneksitas sistem pelayanan elektronik harus terbangun dengan baik. Kendala yang ditemui dalam pelayanan elektronik selama ini kebanyakan adalah hal-hal yang terkait dengan persyaratan yang berasal dari warga masyarakat seperti tidak sinkronnya data KTP/KK dengan data yang ada dalam sistem Dispenduk sehingga proses pelayanan menjadi macet. Bila terjadi demikian maka langkah selanjutnya adalah memvalidasi data terlebih dahulu ke Dispenduk baru kemudian proses dilanjutkan dan dapat berjalan lancar.

PPAT/Notaris Catherine Kabupaten Kediri bahkan pernah menemui adanya seseorang yang mempunyai KTP elektronik sebanyak tiga (tiga) buah yang kesemuanya dapat link dengan data di kependudukan. Dengan adanya tiga KTP ini yang bersangkutan dapat melakukan beberapa pelanggaran seperti mengambil kredit di beberapa bank, bahkan dapat menikah secara resmi sebanyak tiga kali yang seharusnya tidak dapat dilakukan apabila ia hanya mempunyai satu KTP saja. Temuan berikutnya di Kabupaten Nganjuk

disampaikan oleh PPAT Yanuar Rozi bahwa akta sudah dibuat oleh PPAT dan sudah di upload aplikasi PPAT tetapi di aplikasi perbankan tidak ditemukan (data tidak ditemukan kode akta yang telah di upload oleh PPAT). Demikian juga di Kota Blitar, meskipun sudah terkoneksi dengan Dinas kependudukan (sebagai Mitra HT el) tetapi masih ditemui kendala terkait dengan tidak munculnya NIK pemohon, maka kepada pemohon diharuskan hadir di Kantor Dinas Kependudukan untuk mengurus NIK tersebut. Mergernya bank – bank syariah menjadi satu dengan nama Bank Syariah Indonesia ternyata belum difasilitasi oleh sistem HT el. dan ini menimbulkan kendala tersendiri dari pelayanan HT el. Belum semua Kantor – Kantor Dinas yang ada di Kabupaten Nganjuk pelayanannya dilakukan secara elektronik dan belum tersinergi atau terhubung dalam suatu sistem atau tidak sinkron antara satu instansi dengan yang lain. Contoh : Izin Perubahan Penggunaan Tanah, BPN sudah mengeluarkan PERTEK tetapi instansi lain belum bisa menerbitkan. PUPR keluar izin tata ruang dan Kantor Perizinan mengeluarkan izin lokasi. Ketiga instansi belum terhubung sehingga ada kemungkinan keputusan yang diambil berbeda: BPN Hijau (diizinkan), Dinas PUPR Kuning (tidak diizinkan) dan Kantor Dinas Perizinan Kuning (tidak diizinkan).

d. Data Pelayanan Pertanahan di Kantor Pertanahan.

Sampai saat penelitian dilakukan, data – data yang digunakan untuk pelayanan pertanahan elektronik belum semuanya digital. Bahkan sampai dengan saat penelitian ini dilakukan belum semua data pertanahan dalam bentuk format digital. Dari ketiga Kantor Pertanahan, masih dijumpai adanya Buku Tanah, Surat Ukur dan Warkah yang masih analog belum didigitalkan. Hal ini dibuktikan dengan adanya proses pelayanan HT elektronik secara manual. Sebagai contoh di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk jika pelayanan secara elektronik yang sudah dilakukan adalah pelayanan Hak Tanggungan elektronik, Pengecekan, SKPT dan Roya yang Hak

Tanggungannya telah dilakukan secara elektronik, sedang untuk Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual, maka Roya juga dilakukan secara manual. Hal ini juga terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kota Blitar. Dari seluruh wilayah Kabupaten Nganjuk baru terdaftar kurang lebih 60% sedang sisanya belum terdaftar. Untuk wilayah Kabupaten Kediri, tanah terdaftar di Kantor Pertanahan baru sekitar 50% dan belum seluruh bidang tanah yang terdaftar itu dapat dinyatakan valid serta belum didigitalkan. Bidang tanah yang berada di wilayah Kota Blitar sudah terdaftar dan valid sekitar 98.15 % dan data pertanahan yang mendukung maupun hasil pendaftaran tanah belum semuanya didigitalkan.

Dalam proses digitalisasi warkah di Kantor Pertanahan Kota Blitar dilakukan scanning warkah. Warkah – warkah lama dibundel dalam bentuk buku – buku yang tidak *losse leaf*. Karena akan di scanning diperlukan lembar per lembar maka bundel buku warkah yang tebal itu dibuka dengan memotong bagian punggung buku warkah dengan cara di gerinda sehingga lepas tiap lembar-lembarnya. Untuk mengembalikan warkah tersebut dijahit dengan cara di bor bagian belakang dan diikat dengan benang. Akibat pengeboran tersebut ada bagian data yang hilang sehingga apabila digunakan untuk pembuktian di pengadilan dapat berakibat kehilangan bagian data aslinya. Proses *scanning* warkah ini masih terus berlangsung terus menerus sampai semuanya menjadi warkah digital.

e. Masih ada Proses Pelayanan Elektronik Pertanahan Campuran antara Digital dan Manual.

Pelayanan elektronik pertanahan yang ada di ketiga kantor pertanahan Kabupaten Nganjuk, Kabupaten Kediri dan Kota Blitar masih dijumpai pelayanan pertanahan secara manual (PPAT langsung datang ke Kantor Pertanahan). Khususnya terhadap pelayanan Hak Tanggungan yang dahulu dilakukan secara manual, maka proses roya juga dilakukan secara manual. Demikian juga untuk pembetulan

data – data yang tidak sesuai masih dilakukan secara analog/manual belum secara digital sepenuhnya. Sebagai contoh NIK, pemohon yang NIK nya salah harus mendatangi Kantor Dinas Kependudukan seperti yang terjadi di Kota Blitar. Validasi Sertipikat dan Gambar Situasi/ Surat Ukur yang lama, PPAT masih diharuskan datang ke Kantor Pertanahan ini terjadi di ketiga kantor Pertanahan. Masih dijumpainya data – data pertanahan yang masih analog belum sempat didigitalkan, maka pelayanan pertanahan masih dilakukan secara manual belum elektronik. Dalam pelayanan permohonan penerbitan sertipikat hilang dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, maka pemohon (melalui PPAT) harus melampirkan scan fotokopi sertipikat ini terjadi di ketiga kantor pertanahan baik Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri maupun Kantor Pertanahan Kota Blitar.

f. Desa/Kelurahan Lengkap.

Menurut Petunjuk Teknis PTSL 2020 Nomor 1/Juknis-100. HK.02.01/III/2021, deklarasi desa/kelurahan lengkap harus memenuhi syarat sebagai berikut: prosentase jumlah Buku Tanah Valid lebih besar atau sama dengan 98%, prosentase jumlah Persil Valid di atas atau sama dengan 95%. Prosentase jumlah Bidang Delineasi kurang dari atau sama dengan 10%, Prosentase Scan Warkah PTSL 2021 = 100% dan seluruh Target SHAT telah menjadi produk. Maka dengan persyaratan desa lengkap/kelurahan lengkap tersebut, seluruh Kantor Pertanahan di lokasi penelitian belum ada satupun yang berani Deklarasikan Desa Lengkap (DDL). Bahkan untuk satu desa saja DDL belum ada. Sebagai contoh di Kabupaten Nganjuk, Desa Putuk Rejo Kec. Loceret akan dijadikan model DDL, sudah 100 % terpetakan dan tersertipikatkan dan dinyatakan sebagai desa lengkap tetapi masih ditemukan dua buah buku tanah yang belum bisa di landingkan pada peta pendaftaran. Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri juga belum bisa DDL karena untuk desa yang sudah diukur lengkap masih

memiliki NIS masih di atas 10% dan K4 yang belum teridentifikasi dan landing masih dibawah 10 bidang, K4 tersebut berupa buku tanah saja tidak dilengkapi dengan SU.

Serta panitia atau relawan dari desa tidak mengetahui letak dan subyeknya. Demikian juga yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Blitar, dalam perencanaan Kelurahan Rembang akan DDL tetapi setelah semua bidang dipetakan dalam satu wilayah kelurahan Rembang, ternyata 2 bidang tidak diketahui letaknya. 5 bidang overlap (blokir internal). K4 yang sudah diperbaiki tidak berhasil dibuatkan BA para pihak juga dilakukan blokir internal. Sehingga belum dilaksanakan DDL.

E. Pelayanan Elektronik Instansi Pemerintah Daerah dan Perbankkan Terkait Pertanahan.

Koneksitas sistem pelayanan pertanahan secara elektronik antara pemerintah daerah dengan kantor pertanahan di lokasi penelitian belum sepenuhnya berjalan dengan baik dan lancar. Sesuai dengan kebutuhan pelayanan elektronik pertanahan dari Kantor Pertanahan yang sedang berlangsung adalah pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Pengecekan Sertipikat dan Roya. Maka instansi pemerintah yang terkait erat adalah Kantor Dinas Kependudukan dan Bank pemerintah yang sedang dilakukan merger yaitu Bank Syariah Indonesia hasil merger dari bank Syariah Mandiri, Bank Syariah Republik Indonesia serta Bank Nasional Indonesia Syariah. Berdasarkan wawancara dengan para PPAT, diperoleh informasi sebagai berikut:

a. Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil.

Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil sudah memiliki sistem informasi kependudukan dan sudah terkoneksi dengan aplikasi Hak Tanggungan Elektronik (HT el). Meskipun sudah terdapat sistem yang terkoneksi, problem dalam pelayanan pertanahan terkait

validitas identitas kependudukan masih terjadi dan penyelesaiannya masih menuntut penyelesaian secara manual atau tatap muka. Sebagai contoh di Kabupaten Kediri, adanya ketidak sinkronnya data KTP/ KK dengan data yang ada dalam sistem Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. Hal ini mengakibatkan proses pelayanan pertanahan pemasangan HT el terhenti. Maka untuk mengatasinya dilakukan dengan validasi data tersebut ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil secara langsung kemudian proses dilanjutkan dan dapat berjalan lancar.

Hal ini juga terjadi di Kota Blitar, ketidaksesuaian data dalam KTP dengan Nomor Identitas Kependudukan (NIK) yang terdapat dalam data Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil maka penyelesaiannya pemohon/PPAT tetap harus mendatangi Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil secara langsung dan melakukan validasi. Masyarakat masih menggunakan KTP lama yang belum di *update* menjadi KTP elektronik di Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. Sehingga begitu dimasukkan dalam aplikasi HT-el dan dihubungkan dengan Mitra HTel dalam hal ini Dinas Kependudukan maka tidak bisa berlangsung dijalankan. Bahkan ada satu orang bisa memiliki beberapa KTP. Pernah ditemui adanya seseorang yang memiliki data kependudukan berupa KTP sebanyak 3 buah dan ketiga KTPN tersebut ter *link* dengan data kependudukan yang ada di Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kediri.

Hal ini sangat rawan terjadinya penipuan khususnya terkait dengan pemasangan Hak Tanggungan/pengambilan kredit. Untuk melakukan validasi data KTP dengan kasus ini memerlukan waktu yang cukup lama bisa mencapai 5 sampai dengan 7 hari. Proses validasi di Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil ini dapat menghambat proses pelayanan e sertipikat/pelayanan elektronik pertanahan.

b. Bank Syariah Indonesia.

Dengan adanya merger/penggabungan bank – bank BUMN: Bank Syariah Mandiri, Bank Syariah BNI dan BRI Syariah menjadi Bang Syariah Indonesia (BSI), ternyata menimbulkan permasalahan tersendiri dalam pelayanan HT el. Baik saat pelayanan pemasangan HT-el maupun proses Roya, belum adanya menu perubahan nomenklatur Bank Syariah Indonesia pada sistem HT-el, mengakibatkan proses pelayanan HT-el, Roya pada Bank Syariah Indonesia belum bisa dilayani, sehingga pelayanan macet.

F. Pemahaman Masyarakat Terkait Pelayanan Elektronik Pertanahan.

Pelayanan elektronik pertanahan sampai saat penelitian dilakukan masih sebatas pelayanan pertanahan terkait: Hak Tanggungan Elektronik, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Roya. Masyarakat belum terlibat dan memanfaatkan secara langsung terkait pelayanan elektronik ini. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengambil alih peran masyarakat dalam pelayanan elektronik tersebut, karena akses dalam pelayanan pertanahan tersebut hanya dimiliki oleh PPAT sebagai mitra Kementerian ATR/BPN. Berdasarkan hasil wawancara saat penelitian kepada Kepala Desa Putuk Rejo Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk dan Kepala Desa Titik Kecamatan Semen Kabupaten Kediri, terkait kesiapan masyarakat terhadap pelayanan elektronik bidang pertanahan:

a. Kelompok Usia Masyarakat Beragam.

Jumlah kelompok usia muda dan tua yang beragam akan sangat mempengaruhi proses pemahaman tentang pelayanan elektronik, seperti yang terjadi di Desa Titik Kecamatan Semen Kabupaten Kediri. Dalam menyelesaikan program PTSL pada tahun 2020, peran pemuda dalam membantu proses pendataan dan pengumpulan berkas menggunakan media elektronik seperti laptop dan aplikasinya

sangat dominan. Pemuda tersebut bergabung sebagai relawan satgas PTSL Desa Titik Kecamatan Semen Kabupaten Kediri. Masyarakat dengan usia yang tua, sangat kesulitan menggunakan aplikasi untuk pengolahan data. Maka untuk itu peran pengolahan data dilakukan oleh para Relawan SATGAS PTSL yang berusia muda, dibantu oleh para tokoh masyarakat yang berusia tua untuk berkomunikasi dengan masyarakat dalam kegiatan pengumpulan data dan pemberkasan permohonan pendaftaran tanah dalam rangka proyek PTSL. Lihat gambar 1 berikut ini, bagaimana para pemuda sangat dominan dalam proses input data dan pengolahan data sebelum diajukan untuk permohonan pendaftaran tanah dalam rangka PTSL.



Gambar 1. Peran Pemuda dalam Pemberkasan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri.

b. Perlu Pelatihan dan Sosialisasi Yang Masif.

Berbeda dengan pendapat dari Kepala Desa Putuk Rejo Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk, menurutnya pelayanan elektronik di bidang pertanahan masyarakat dapat melaksanakan dan mengikuti asalkan dilaksanakan pelatihan yang terus menerus secara masif dan sosialisasi yang intensif. Hal ini perlu dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, agar tidak terjadi salah pengertian di masyarakat. Dengan

pemberlakuan Sertipikat Elektronik merujuk pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, maka ada pemahaman dan persepsi masyarakat yang keliru terhadap peraturan ini. Ada persepsi penarikan sertipikat yang sudah terbit yang berada di masyarakat. Hal ini dimanfaatkan oleh pihak – pihak tertentu untuk tujuan penipuan. Seperti yang terjadi di Kabupaten Nganjuk menurut keterangan dari PPAT Yanuar Rozi "sudah ada oknum yang mengaku dari BPN untuk menarik sertipikat manual untuk diganti menjadi sertipikat elektronik, untung belum sampai digunakan untuk kegiatan penipuan dan langsung di blokir". Maka untuk itu Pelayanan Pertanahan elektronik perlu adanya sosialisasi yang terus menerus hingga individu – individu masyarakat menjadi sangat paham. Dalam rangka sosialisasi dan pemanfaatan aplikasi pelayanan pertanahan elektronik ini harus melibatkan banyak pihak baik unsur pemerintah daerah, NGO, badan – badan diklat, Organisasi Kepemudaan, Swasta maupun dunia pendidikan.

c. Pola pikir yang masih analog.

Saat wawancara di Kantor Desa Titik Kecamatan Semen Kabupaten Kediri, Kepala Desa mengutarakan "masyarakat pada umumnya masih menyukai produk yang masih dapat dilihat secara langsung, termasuk dalam hal ini produk pelayanan pertanahan". Bahkan sampai saat ini, meskipun sudah bernama e KTP, masyarakat masih menyukai melihat fisik e KTP tersebut. Masyarakat membutuhkan sesuatu yang nyata terlihat bukan yang tersimpan dalam penyimpanan data, meskipun dapat dipanggil dan ditampilkan dalam layar monitor. Seperti halnya data – data personal masyarakat sampai saat ini masih berbentuk analog, sehingga masyarakat masih menyimpannya. Segala kegiatan dalam kehidupan masyarakat di Desa Titik Kecamatan Semen Kabupaten Kediri berlangsung seperti kegiatan kehidupan di desa – desa lainnya. Penggunaan dunia digital dalam kehidupan

hanya digunakan dalam dunia komunikasi dan pemanfaatan media social. Belum sampai memanfaatkan dunia digital untuk menjalani kehidupan. Hal ini berakibat pada pola piker masyarakat yang masih menyukai pemanfaatan dan lebih mempercayai hal – hal nyata secara langsung dan analog sebagai wujud fisiknya.

d. Kesiapan Data Pendukung Masih Analog.

Dalam pelayanan pertanahan yang dilaksanakan secara elektronik, harus didukung dengan data yang sudah berformat elektronik atau digital. Problem yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Blitar, data – data pertanahan yang terdapat di internal kantor pertanahan belum semuanya dalam format digital. Termasuk program strategis pemerintah PTSL, data – data internal untuk penerbitan sertipikat masih berbentuk analog, kemudian baru dirubah menjadi format digital melalui suatu mekanisme scanning. Data pendukung dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah baik untuk pendaftaran tanah pertama kali maupun untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah sampai saat ini masih dalam format analog. Seperti alas hak atau surat dasar penguasaan tanah, buku – buku penguasaan tanah yang ada di desa, buku letter C, Surat Keterangan Waris, Sistem Administrasi Pertanahan Desa dan lainnya. Semuanya masih berbentuk analog, belum digital. Meskipun jika akan digunakan menjadi warkah pendaftaran tanah dapat diubah menjadi data digital, tetapi tetap memerlukan "usaha lebih".

G. Aspek Yuridis Produk Layanan Pertanahan Elektronik

1) Alat Bukti Elektronik Bidang Pertanahan

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pelayanan kepada masyarakat selalu melakukan inovasi untuk mencapai visi dan misi organisasi. Dalam rangka menjawab tantangan zaman dan menyelaraskan dengan kemajuan

teknologi informasi maka dalam mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Pelayanan pertanahan berbasis elektronik ini telah dimulai dengan Penerbitan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan secara elektronik yang diperbarui dengan dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan secara elektronik.

Dengan peraturan ini maka dalam pelayanan informasi pertanahan akan dilakukan dengan secara elektronik melalui sarana elektronik berupa aplikasi layanan informasi pertanahan secara elektronik yang terdiri atas pengecekan sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, informasi data tekstual/grafis, informasi nilai Tanah, informasi titik koordinat, informasi tentang *Global Navigation Satellite System (GNSS), Continuously Operating Reference System (CORS)*, informasi riwayat kepemilikan tanah, informasi riwayat tanah dan informasi lainnya yang akan ditetapkan kemudian. Dari berbagai layanan elektronik tersebut pada saat ini secara nasional baru dapat mengaplikasikan empat layanan yang terdiri dari Layanan Elektronik Hak Tanggungan/HT-el (Pendaftaran Hak Tanggungan, Roya, Cessie, Subrogasi), Layanan Elektronik Informasi Pertanahan, Layanan Elektronik Zona Nilai Tanah (ZNT), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Pengecekan Sertipikat. Empat macam layanan elektronik tersebut telah dilaksanakan di seluruh Kantor Pertanahan secara nasional, termasuk pula telah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Blitar dimana lokasi penelitian ini dilakukan. Bagi masyarakat pengguna layanan ini telah merasakan manfaat karena adanya kemudahan-kemudahan yang diperoleh.

Pelayanan pertanahan secara manual atau yang sering disebut dengan layanan analog terutama di kantor-kantor yang padat layanannya berakibat adanya antrian panjang dan bahkan sering menimbulkan tunggakan-tunggakan yang tidak sedikit sehingga pelayanan menjadi lambat karena adanya tunggakan-tunggakan pekerjaan.

Selain empat layanan tersebut di atas Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional juga telah mempublikasikan adanya layanan baru yakni layanan pendaftaran tanah secara elektronik dengan hasil akhir berupa terbitnya sertipikat elektronik dengan diundangkannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Pensertipikatan tanah secara elektronik ini memerlukan kesiapan sarana prasarana dan infrastruktur yang memadai sehingga pelaksanaannya dilakukan secara bertahap. Oleh karena persyaratan tersebut belum terpenuhi pada tiga lokasi Kantor Pertanahan tempat penelitian ini maka ketiganya belum ditunjuk sebagai Kantor Pertanahan yang melaksanakan pelayanan penerbitan sertipikat tanah secara elektronik. Kegiatan pelayanan pertanahan merupakan kegiatan di bidang hukum yang pasti selalu berhubungan dengan alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum baik itu bahan-bahan yang diajukan ke Kantor Pertanahan (*input*), kegiatan selama di Kantor Pertanahan (*proses*) maupun hasil kegiatan yang menjadi hak dari pemohon layanan (*output*).

Alat bukti dalam penyelenggaraan sistem elektronik ini berbentuk dokumen elektronik yang merupakan Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dan/atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik. Dokumen ini agar dapat berlaku secara hukum maka haruslah disahkan dengan tanda tangan yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

2) Kekuatan Bukti Produk Layanan Pertanahan Elektronik

Sistem elektronik pada saat ini telah menggantikan Buku Analog, Kalender Analog, kalkulator, telepon meja, fax, radio, peta, catatan harian dan macam-macam barang-barang analog lainnya. Sistem elektronik ini telah menjadi model pelayanan di banyak lembaga instansi baik pemerintah maupun instansi lainnya. Lembaga perbankan misalnya telah lama memperkenalkan layanan elektronik ini untuk melayani pelbagai kepentingan perbankan seperti untuk melakukan pembayaran, transfer baik inter maupun antar bank atau penarikan simpanan yang dilakukan dengan penyediaan layanan melalui kartu ATM dan atau *e-banking.* Dengan layanan ini maka mempermudah nasabah karena transaksi dapat dilakukan di anjungan ATM dimanapun atau dengan aplikasi *e-banking* yang dapat di *download* pada mobile phone milik nasabah. Pelayanan bagi pencari keadilan oleh Mahkamah Agung juga telah lama dikenalkan pelayanan dengan sistem elektronik ini. Mahkamah Agung dengan Surat Edaran Nomor 14 Tahun 2010 tentang Dokumen Elektronik sebagai Kelengkapan Permohonan Kasasi dan Peninjauan Kembali telah mengusahakan agar terjadi peningkatan efisiensi dan efektifitas proses minutasi berkas perkara serta menunjang pelaksanaan transparansi dan akuntabilitas serta pelayanan publik pada Mahkamah Agung dan Badan Peradilan di bawahnya.

Dengan berkembangnya pelayanan publik dengan sistem elektronik ini maka apabila terjadi persoalan hukum pasti dituntut adanya pembuktian dengan menyampaikan alat bukti elektronik sebagai dasar bagi hakim untuk dipertimbangkan dalam membuat keputusan atas perkara yang sedang dihadapi. Alat bukti yang dapat disajikan untuk kepentingan penyelesaian perkara ini adalah informasi elektronik dan dokumen elektronik. Dengan diundangkannya UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik maka terdapat penambahan jenis alat bukti di persidangan yaitu diakuinya Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagai alat bukti

yang dapat digunakan sebagai alat bukti di persidangan (Pasal 5 ayat (1) UU No. 11 Tahun 2008). Informasi dan Dokumen Elektronik menurut UU No. 11 Tahun 2008 dirumuskan sebagai berikut:

Informasi Elektronik :

"Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat elektronik (electronic mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya."

Dokumen Elektronik :

"Dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya."

Kekuatan pembuktian Informasi elektronik dan atau Dokumen elektronik ini harus memenuhi syarat sah sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.

3) Jaminan Kepastian Hukum Produk Layanan Pertanahan Elektronik

Layanan elektronik di bidang pertanahan dilakukan dengan Sistem Elektronik yang merupakan serangkaian perangkat dan

prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik . Sistem elektronik ini harus dapat menampung semua kegiatan dan prosedur yang diatur dalam hukum administrasi pertanahan nasional yang diatur dalam UUPA dan semua peraturan pelaksanaannya, sehingga produk yang dihasilkan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan produk hukum pertanahan yang dilakukan secara analog. Layanan Pendaftaran Tanah misalnya dilakukan dengan Sistem Elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi: a. pengumpulan data; b. pengolahan data; dan c. penyajian data. (Pasal 4 ayat (2) Permen No. 1 Tahun 2021). Kegiatan tersebut tentu harus memperhatikan kaidah-kaidah Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP 24/1997, PMA/Ka. BPN No. 3/1997 jo PP No. 18 Tahun 2021. Hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada uraian di atas berbentuk Dokumen Elektronik, berupa: a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau b. dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik ini akan menjadi sah apabila sudah dilengkapi Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan untuk dokumen elektronik yang yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik memenuhi keabsahannya apabila telah divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui Sistem Elektronik.

Sistem elektronik yang sudah diterapkan di seluruh Kantor Pertanahan contohnya adalah sistem elektronik yang dipergunakan untuk pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dilakukan dengan langkah pertama PPAT membuat Akta Hak Tanggungan kemudian dikirim ke lembaga keuangan (perbankan), kemudian pihak lembaga keuangan melengkapi dengan fotokopi KTP, surat kuasa dan kelengkapan lainnya

untuk kemudian di upload ke Kantor Pertanahan. Setelah menerima berkas elektronik ini kemudian Kantor Pertanahan mengoreksi semua data elektronik yang dikirim tersebut. Bila data elektronik tersebut belum sesuai, atau terdapat kekurangan atau terdapat kesalahan maka Kantor Pertanahan melalui admin akan memilih menu "ditolak" dan dikembalikan kepada pemohon (lembaga keuangan).

Setelah kesalahan/kekurangan/ketidaksesuaian dipenuhi maka data di upload kembali ke Kantor Pertanahan. Data elektronik permohonan Hak Tanggungan yang sudah benar dan lengkap lantas oleh Kantor Pertanahan diterima dan pada hari ketujuh otomatis akan terbit Akta Hak Tanggungan yang dikirim ke Lembaga Keuangan (Perbankan). Pihak Lembaga Keuangan (Perbankan) kemudian mencetak Sertipikat Hak Tanggungan ini untuk digabung dengan berkas-berkas pemberian kredit menjadi satu dokumen dengan asli sertipikat tanah dan akta Hak Tanggungannya. Di sisi lain, pada Kantor Pertanahan setelah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik ini kemudian membuat catatan adanya Hak Tanggungan ini dalam sebuah stiker yang kemudian ditempel pada buku tanah yang dapat dilihat seperti gambar di bawah ini:



Gambar 2. Penulisan HT pada Buku Tanah

Layanan elektronik yang lain adalah Pengecekan Sertipikat oleh PPAT yang dilakukan dengan cara menguplod Sertipikat dan KTP pihak yang berhak, untuk dikirim secara elektronik ke Kantor Pertanahan. Hasil pengiriman ini kemudian diperiksa oleh petugas Kantor Pertanahan, bila sesuai maka akan dimunculkan catatan "Ya sesuai dengan fisiknya" dan bila tidak sesuai maka ada catatan "belum sesuai dengan fisiknya". Bila sesuai maka kemudian ada menu pembayaran atau surat perintah setor. Apabila surat perintah setor telah dipenuhi dengan membayar sejumlah uang sebagaimana tersebut pada surat perintah setor maka kemudian PPAT dapat mencetak lembar hasil pengecekan tersebut untuk digabung dengan berkas permohonan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Layanan elektronik ini diarahkan pada terwujudnya pengertian kata "valid". Belum ada kesamaan pengertian tentang isi dari kata valid ini. Di Kantor Pertanahan Blitar kata "valid" dimaknai sebagai satu bidang tanah satu dokumen. Tidak ada data lain selain satunya data bidang dengan bidang riil di lapangan.

H. Infrastruktur Kantor Pertanahan Menuju Layanan Elektronik

1. Data Spasial Untuk Layanan Pertanahan Secara Elektronik.

a. Kondisi Data Spasial

Pengukuran bidang tanah berupa data-data spasial hasil dari lapangan selanjutnya digambarkan menggunakan perangkat lunak *autocad* baik kegiatan pendaftaran tanah yang bersifat rutin maupun kegiatan Pendaftaran Tanah stematik Lengkap (PTSL). Data spasial yang sudah benar koordinatnya dan data atribut mengenai informasi bidang tanah tersebut kemudian diupload pada aplikasi Geo-KKP. Kondisi data pengukuran pada era dibawah tahun 2000 masih menggunakan cara manual untuk penggambarannya. Sehingga untuk mendapatkan dalam format digital harus dilakukan scan peta pendaftaran dan kemudian dilakukan *digitasi on screen* untuk

memperoleh data secara digital. Data pada era setelah tahun 2000-an penggambaran data spasial sudah menggunakan perangkat lunak autocad sehingga peta bidang sudah dalam format digital. Akan tetapi dikarenakan peralatan yang digunakan waktu itu masih manual menggunakan pita ukur maka sistem koordinat belum memiliki sistem referensi koordinat yang terikat secara nasional. Sehingga gambar hasil pengukuran tersebut dilakukan ploting maka banyak terdapat gambar yang tumpang tindih dan adanya gap (ruang kosong). Tumpang tindih dan gap yang dimaksud bisa antar bidang yang ada di dekatnya ataupun bidang yang ada diantara desa yang bersebelahan.

Upaya untuk perbaiki kondisi demikian dengan cara melakukan *editing* dan validasi data spasial. Setelah tahun 2010-an pengukuran sudah menggunakan peralatan GNSS dan penggambaran menggunakan perangkat lunak *autocad* sehingga peta bidang sudah benar dan terstandarisasi. Akurasi data digital di Kantor Pertanahan dapat dilihat secara tekstual dan spasial, dimana keduanya memuat data dari Buku Tanah dan Surat Ukur Spasial. Data tersebut tersimpan secara digital dalam aplikasi KKP. Masing-masing dari komponen tersebut dinilai kesesuaiannya antara yang tertulis di buku tanah dan yang tercatat di KKP. Komponen data yang dicek meliputi kesesuaian dalam buku tanah dan dalam aplikasi KKP adalah mengenai nomor hak, tanggal berakhir hak (untuk HGB), nomor seri, penulisan DI 307, penulisan DI 208, asal hak, SK Asal Hak, Penunjuk, NIB, Luas Tanah, Nomor Surat Ukur, Nama Pemilik Pertama, Tempat Tanggal Lahir Pemilik Pertama, Tanggal Pembukuan, Nama Pembukuan, dan Jabatan Pembukuan. Secara atribut (tekstual), akan dilihat data yang terdapat di Buku Tanah dengan yang termuat di aplikasi KKP. Secara spasial, akan dilihat seberapa besar data spasial yang tumpang tindih antar bidang dan penggambaran peta yang tidak melenceng dari lokasinya. Semakin sesuai antara data yang terdapat di buku tanah dan aplikasi KKP, maka semakin akurat data pertanahan digital. Penelitian

yang dilakukan masih banyak dijumpai data spasial yang tumpang tindih dan adanya gap (ruang kosong) pada peta pendaftaran. Dengan kondisi demikian maka perlu adanya perbaikan kualitas data spasial. Dengan adanya program Deklarasi Desa Lengkap (DDL) memberikan keuntungan kepada Kantor Pertanahan untuk memperbaiki kualitas data spasial dalam satu lingkup desa yang meliputi data-data lama maupun dari terbaru hasil pengukuran sekarang. Untuk mencapai DDL diperlukan data valid yang meliputi kegiatan pengecekan dan perbaikan kembali data-data fisik dan data-data atribut. Data fisik yang dilakukan pengecekan dan diperbaiki meliputi gambar Ukur, Surat Ukur, Peta Bidang Tanah, Peta Pendaftaran. Pengecekan data atribut meliputi informasi yang melekat pada bidang tanah tersebut seperti nama, nomor induk KTP, alamat, dan alas hak bidang tanah. Sehingga hasil dari perbaikan data-data spasial dan atribut tersebut bisa membuat data pertanahan menjadi valid.

b. Layanan Pertanahan Secara Elektronik

Pada saat ini layanan pertanahan secara elektronik sangat dibutuhkan dengan perkembangan teknologi informasi. Hal ini dengan adanya tuntutan peningkatan kebutuhan instansi akan data pertanahan dan layanan pertanahan yang dinamis, terutama dalam mendukung perencanaan pembangunan. Secara internal, target sertipikasi tanah hingga tahun 2025 yang sangat tinggi memerlukan antisipasi peningkatan layanan dan pengelolaan arsip pertanahannya. Dalam kondisi demikian untuk mendukung kegiatan pertanahan dan perencanaan tata ruang di Indonesia diperlukan sistem data spasial yang benar. Pengelolaan data spasial dalam volume besar *(big data)* sangat penting karena berpengaruh terhadap berbagai kepentingan, khususnya pelaksanaan layanan pertanahan secara elektronik.

Pengembangan KKP menjadi pijakan bagi Kementerian ATR/ BPN dalam melaksanakan pelayanan pertanahan secara elektronik/ *online*. Melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik, pelayanan informasi pertanahan sudah dapat diakses secara elektronik/*online.* Layanan informasi secara online ini dapat memudahkan PPAT dan masyarakat melakukan pengecekan sertipikat secara penuh melalui aplikasi web tanpa perlu mendatangi Kantor Pertanahan, sehingga PPAT dan masyarakat dapat bekerja lebih efektif dan efisien. Namun hingga saat ini, layanan informasi pertanahan secara elektronik belum dapat digunakan secara maksimal dikarenakan data spasial yang ditampilkan belum sepenuhnya *valid.* Sehingga PPAT apabila ada kendala mendapatkan data maka harus datang ke Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan data yang sudah valid dengan cara layanan secara manual oleh petugas.

Maka untuk mendukung layanan elektronik yang baik kedepannya diperlukan data spasial yang sudah valid agar data yang diakses untuk layanan elektronik sudah dalam keadaan benar secara spasial maupun atributnya. Kementerian ATR/BPN melalui penerapan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) dengan pelayanan publik diharapkan semakin optimal, efektif dan efisien. Sumber data dan kelengkapan data yang diubah menjadi informasi digital perlu disiapkan sebaik mungkin agar tetap terjaga keaslian dan kerahasiaannya. Penyelenggaraan ini menjadi tantangan bagi Kantor Pertahanan dalam rangka mewujudkan pelayanan publik berbasis digital. Dalam ruang lingkup Pelayanan Pengecekan Hak Atas Tanah, beberapa kondisi data yang diperlukan untuk dilengkapi adalah Buku Tanah yang sudah dialih media digital dalam bentuk tekstual, Buku Tanah yang sudah dialih media digital dalam bentuk raster, kualitas tanah pertanahan baik (KW 1 dan 2), serta Buku Tanah yang sudah valid.

2. Validasi Data Dalam Layanan Pertanahan

a. Data tekstual Valid

Untuk membangun status "Desa Lengkap", salah satu syarat yang diperlukan yaitu status *"valid"* pada seluruh data tekstual bidang tanah yang ada pada desa tersebut. Data tekstual yang memenuhi definisi *"valid"* dapat dijabarkan sebagai berikut: "data tekstual suatu bidang tanah yang bersumber dari berkas fisik milik bidang tanah tersebut, yang telah diisikan secara lengkap dan benar pada kolom-kolom yang tersedia pada aplikasi KKP, dan telah ditandai sebagai valid pada aplikasi KKP". Data yang diberi tanda *"valid"* harus terisi dengan lengkap dan akurat sesuai dengan data yang ada pada berkas fisik, karena salah satu syarat sahnya data pada proses layanan elektronik agar dapat menjadi alat bukti hukum yaitu seluruh data yang terlibat dalam sebuah layanan wajib berbentuk data digital yang terjamin kebenarannya dan berada dalam sistem tempat dilaksanakannya layanan elektronik tersebut. Data valid ini sangat diperlukan sebagai dasar untuk menyelesaikan permasalahan yang mungkin terjadi di kemudian hari. Pengungkapan data melalui dokumen elektronik harus dapat menggambarkan dokumen-dokumen asli saat suatu bidang tanah didaftar yang dapat diterima di pengadilan sebagai data dari peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran tanah baik pendaftaran pertama kali maupun pemeliharaan pendaftaran tanah.

b. Strategi Validasi Data Tekstual pada Kantor Pertanahan

Pada tiap Kantor Pertanahan yang diteliti, terdapat kegiatan pengecekan data tekstual dan pengubahan status data tekstual pada bidang tanah dalam aplikasi KKP menjadi *"valid".* Kegiatan ini disebut dengan kegiatan "validasi". Pada kegiatan validasi, petugas yang berwenang akan melakukan pengecekan dan perbandingan kelengkapan dan kebenaran data tekstual pada sistem KKP dengan data tekstual fisik untuk masing-masing bidang tanah yang ada.

Beberapa cara yang dilakukan pada kantor pertanahan untuk melakukan validasi data tekstual pada KKP yaitu:

1) Validasi dilakukan bersamaan dengan pengisian data tekstual pada kegiatan PTSL.
2) Validasi dilakukan bersamaan dengan berkas masuk pada permohonan layanan pemeliharaan data
3) Validasi dilakukan sebagai proyek yang dilaksanakan oleh pihak ketiga.

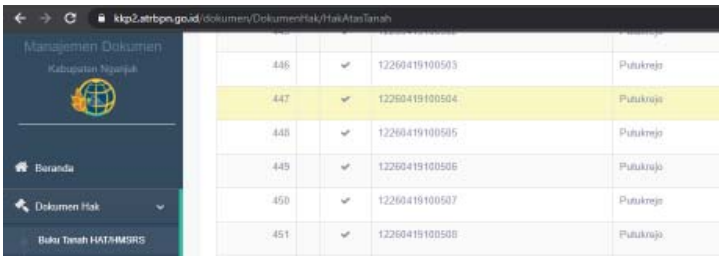
c. Batasan Pengamatan Kesiapan Data Tekstual

Pada penelitian ini, data tekstual yang diamati difokuskan pada data tekstual Surat Ukur dan Buku Tanah yang terdapat pada aplikasi KKP. Metode pengambilan sampel dilakukan dengan mekanisme uji petik pada data tekstual bidang tanah yang terdapat dalam desa dengan status "Desa Lengkap". Hal ini dilaksanakan untuk menguji apakah data tekstual *"valid"* yang terdapat pada "Desa Lengkap" telah lengkap dan benar sehingga dapat dipastikan desa-desa lengkap tersebut telah memenuhi status "Desa Lengkap" sesuai syarat yang dibutuhkan.

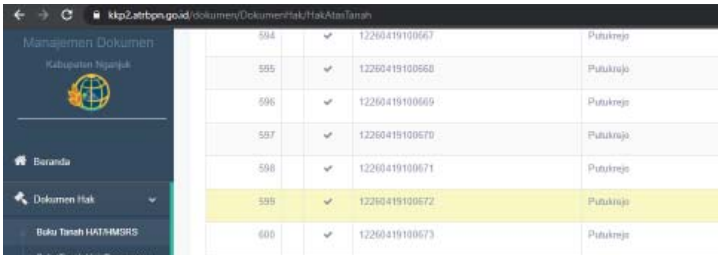
Kolom-kolom pada data tekstual yang diamati pada aplikasi KKP yaitu:

1. Buku tanah
   Nomor daftar Isian
   Penunjuk
   Nama Pejabat Pembukuan
   Nama Pejabat Penerbitan sertifikat
2. Surat Ukur
   Nomor Daftar Isian
   Detil Lain-Lain
   Nama Pejabat Pembukuan
   Nama Pejabat Penerbitan sertifikat

Pada pengamatan yang dilakukan, ternyata ditemui beberapa data tekstual pada KKP yang memiliki status "valid" dan terdapat pada "Desa Lengkap" yang masih memiliki beberapa kekurangan. Beberapa contoh kekurangan yang ditemukan yaitu sebagai berikut.

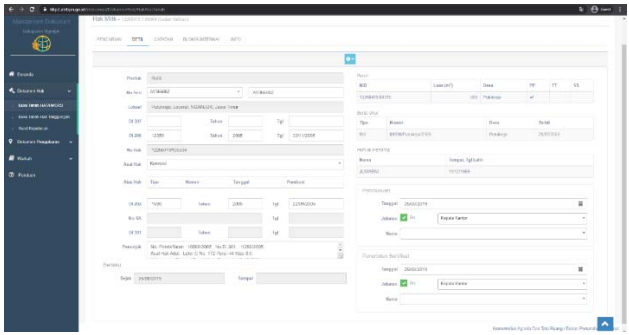


Gambar 3. Tampilan pada KKP Buku Tanah Nomor12260419100504

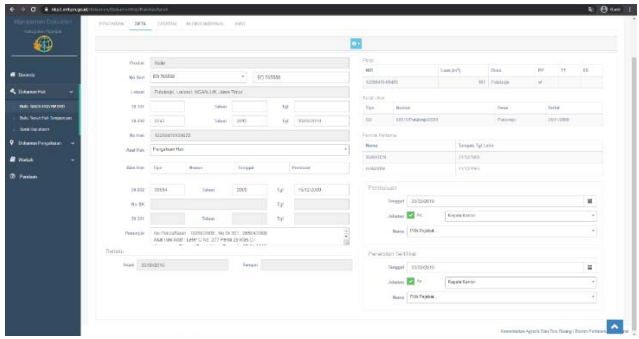


Gambar 4. Tampilan pada KKP Buku Tanah Nomor 12260419100672

Pada data buku tanah yang terdapat pada KKP, buku tanah dengan nomor 12260419100504 (lihat gambar 3) dan 12260419100672 (lihat gambar 4) pada desa Putukrejo Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk telah berstatus *"valid"*. Akan tetapi, data pada gambar 3 dan 4 menunjukkan bahwa data nama pejabat yang berwenang dalam penerbitan hak belum diisikan (lihat gambar 5 dan 6).

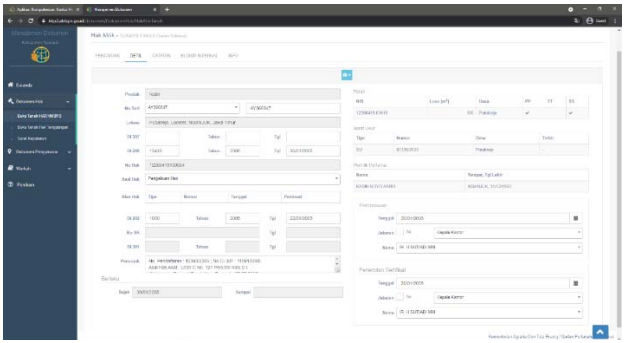


Gambar 5. Tampilan KKP Halaman isian Buku Tanah Nomor 12260419100504



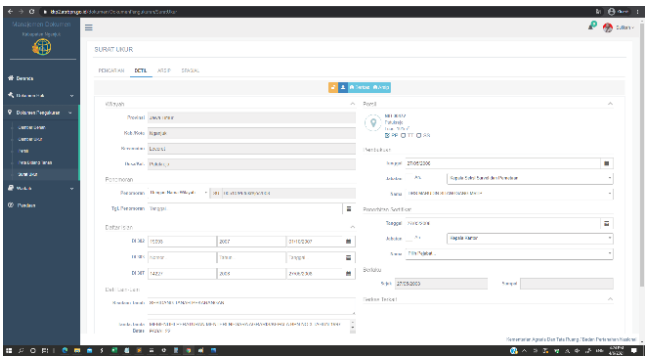
Gambar 6 : Tampilan KKP Halaman 2 Buku Tanah Nomor 12260419100672

Sedangkan pada bidang tanah dengan nomor hak 12260419100554 pada desa yang sama yang juga berstatus *"valid"*, data nama pejabat yang berwenang dalam penerbitan hak telah diisi (lihat gambar 7).

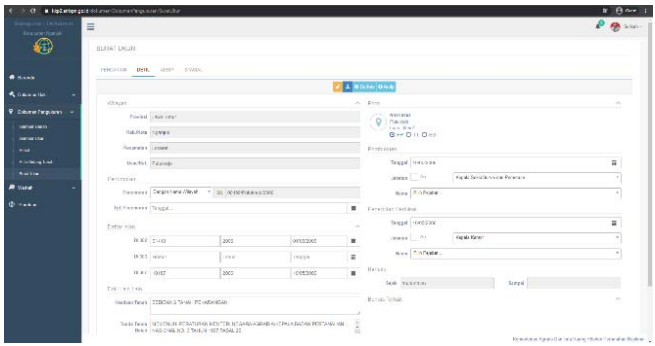


Gambar 7. Tampilan pada KKP Buku Tanah Nomor 12260419100554 "Valid"

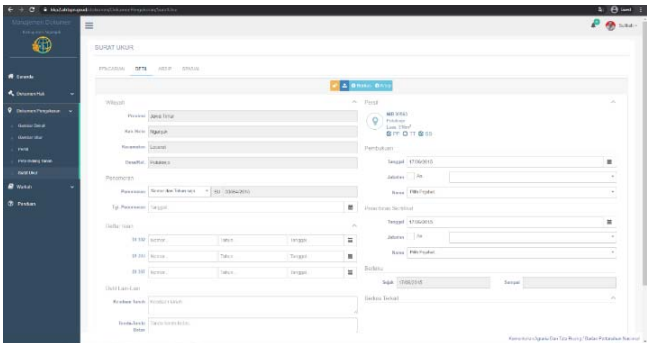
Contoh lain yang ditemukan yaitu dalam data tekstual surat ukur yang terdapat pada desa Putukrejo Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk. Beberapa data tekstual surat ukur di bawah ini (Nomor 510/Putukrejo/2008 pada gambar 8, Nomor 499/Putukrejo/2006 pada gambar 9, Nomor 564/2015 pada gambar 10, Nomor 570/2015 pada gambar 11, dan Nomor 579/Putukrejo/2016 pada gambar 12) terdapat pada satu desa yang sama dan semuanya berstatus "valid" pada aplikasi KKP.



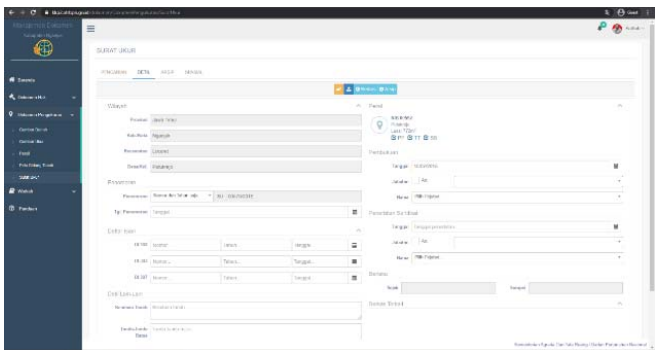
Gambar 8. Isian KKP Surat Ukur Nomor : 510/Putukrejo/2008



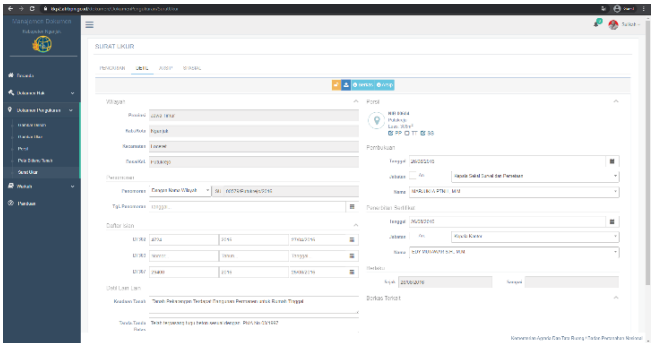
Gambar 9. Isian KKP Surat Ukur Nomor : 499/Putukrejo/2006



Gambar 10. Isian KKP Surat Ukur Nomor : 564/Putukrejo/2015



Gambar 11. Isian KKP Surat Ukur Nomor : 570/Putukrejo/2015



Gambar 12. Isian KKP Surat Ukur Nomor : 579/Putukrejo/2015

Dari data tekstual 5 Surat Ukur di atas, dapat diamati bahwa terdapat 4 jenis teknis pengisian yang berbeda:

1) Pada Surat Ukur nomor 510/Putukrejo/2008, nama Pejabat Penerbitan sertifikat masih belum ada;
2) Pada Surat Ukur nomor 499/Putukrejo/2006, nama Pejabat Pembukuan dan Pejabat Penerbitan sertifikat masih belum ada;
3) Pada Surat Ukur nomor 564/2015 dan 570/2015, Nomor Daftar Isian, Detil Lain-lain, nama Pejabat Pembukuan dan Pejabat Penerbitan sertifikat masih belum ada;
4) Pada Surat Ukur nomor 579/Putukrejo/2016, seluruh kolom telah terisi dengan lengkap.

Hal yang bisa disimpulkan dari contoh-contoh tersebut yaitu bahwa kelengkapan data tekstual yang berstatus *"valid"* di dalam "Desa Lengkap" masih memiliki kelengkapan yang berbeda-beda dan belum mengikuti suatu standar yang baku. Bisa jadi, belum ada cara/ petunjuk baku yang diimplementasikan oleh petugas yang melakukan kegiatan validasi. Hal ini sejalan dengan hasil wawancara peneliti dengan petugas pada Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk yang menyatakan bahwa belum ada petunjuk teknis yang resmi mengenai kegiatan validasi dan status "valid" yang digunakan sebagai acuan pada kegiatan validasi. Ketika terdapat berbagai macam standar data

tekstual "valid" yang berbeda, maka akan sulit dinyatakan bahwa data tekstual sebuah bidang tanah dapat disebut benar-benar "valid" atau tidak. Hal ini mungkin akan berpengaruh pada saat terjadi masalah hukum dan data-data tekstual pada aplikasi KKP dijadikan sebagai alat bukti. Data tekstual bidang tanah yang berstatus *"valid"* tetapi isinya belum lengkap bisa jadi akan mengurangi kekuatannya sebagai alat bukti.

Jika nantinya akan dibuat standarisasi teknis validasi data tekstual pada lingkup Kementerian ATR/BPN, maka sebagian data tekstual yang terdapat pada Aplikasi KKP akan menjadi tidak valid dan perlu dilakukan kegiatan validasi ulang pada data-data tekstual yang terdapat pada aplikasi KKP. Hal ini tentu akan menghambat persiapan Kementerian ATR/BPN dalam proses persiapan menuju pelaksanaan layanan elektronik.

3. Infrastruktur Kantor Pertanahan dalam Layanan Elektronik

Menurut SNI ISO 19152:2016 tentang Model Domain Administrasi Pertanahan (*Land Administration Domain Model/LADM*), kegiatan administrasi pertanahan pada satu sisi berurusan dengan jumlah data yang besar, bersifat dinamis dan memerlukan proses pemeliharaan berkelanjutan, maka peran TIK adalah kepentingan strategis. Tanpa ketersediaan sistem informasi akan sulit untuk menjamin kinerja yang baik sehubungan dengan memenuhi permintaan pelanggan. Organisasi saat ini dihadapkan dengan perkembangan teknologi yang pesat, dorongan teknologi (internet, basis data geospasial, standar pemodelan, sistem terbuka, dan SIG), juga dengan meningkatnya pertumbuhan layanan baru, daya tarik pasar (e-governance, pembangunan berkelanjutan, jasa angkut elektronik, dan integrasi data publik dan sistem). Pemodelan merupakan alat dasar untuk memfasilitasi pengembangan sistem yang tepat dan rekayasa ulang, disamping itu, membentuk dasar untuk komunikasi yang berarti antara sistem yang berbeda. Infrastruktur Kantor Pertanahan

Kabupaten Nganjuk, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Blitar untuk kepentingan layanan elektronik dapat dikelompokkan kedalam dua kelompok Infrastruktur yaitu Infrastruktur Spasial dan Infrastruktur Teknologi Informasi.

a. Infrastruktur Spasial.

Daya dukung kantor pertanahan dalam melaksanakan pelayanan elektronik ditentukan dengan kondisi Infrastruktur Spasial yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.

Tabel 3. Infrastruktur Spasial Kantor Pertanahan Lokasi Peneliti

No.	Infrastruktur Spasial	Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk	Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri	Kantor Pertanahan Kota Blitar
1.	Receiver GNSS Geodetik / RTK	8 set	6 set	7 set
2.	Elektronik Total Station	3 (rusak 2) buah	4 buah	2 buah
3.	Distometer	-	-	1 buah
3.	Teodolit digital	5 (rusak semua)	1 rusak	1
4.	Teodolit analog	-	2 rusak	1
5.	Meteran	15	4	10
6.	Drone	-	-	1 set
	Scanner	1	1	1
	Komputer	2	2	2
6.	Base Map digital	Peta KKP (bing aerial)	Peta KKP (bing aerial)	Peta KKP (bing aerial)

Kondisi infrastruktur spasial pada ketiga Kantor Pertanahan seperti yang terlihat pada tabel 3 di atas, ternyata sangat memprihatinkan untuk digunakan sebagai layanan elektronik pertanahan dengan *"big data"*. Keterbatasan peralatan/instrument digital serta peta dasar/*base map* akan sangat mempengaruhi kinerja layanan elektronik. Semua

proses pengolahan data pemetaan menuju ke format digital sudah menggunakan standarisasi yang ada dalam Norma Standar Prosedur Pemetaan Tahun 2012 dan standarisasi yang telah ditetapkan dalam KKP.

b. Infrastruktur Teknologi Informasi.

Infrastruktur Teknologi Informasi yang digunakan untuk pelayanan elektronik selama ini menggunakan aplikasi KKP. Penggunaan KKP diseluruh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN dan Kementerian ATR/BPN tersentral semua di Pusat Data Dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Kemampuan KKP sebagai media penyimpan big data akan teruji dengan adanya pelayanan elektronik pertanahan. Beberapa kendala sering terjadi saat pelayanan elektronik HT el, masih sering ngadat perlu waktu lama untuk pembenahan. Untuk *upload* data dalam rangka pelayanan pertanahan yang analog saja masih ada beberapa kendala mengenai penggunaan jaringan yang bersamaan akan menimbulkan kemacetan dalam transportasi data. Ini akan menjadi problem tersendiri saat akan dilakukan seluruh pelayanan elektronik pertanahan bertumpu pada satu sistem KKP ini.

I. Analisis Validitas Data Kantor Pertanahan.

Validitas data pertanahan yang terdapat di kantor pertanahan sangat diperlukan dalam kegiatan pelayanan elektronik pertanahan. Data yang valid akan memiliki kepastian hukum dan merupakan jaminan kepastian hukum dalam pelaksanaan pelayanan pertanahan. Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap Nomor 1/ Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 Tanggal 4 Januari 2021 menyatakan bahwa validasi Buku Tanah wajib dilakukan untuk mendukung pelaksanaan layanan pertanahan secara elektronik. Untuk itu, dalam melaksanakan kegiatan PTSL Kantor Pertanahan wajib memastikan kesesuaian buku tanah, sertipikat dengan data pada aplikasi KKP. Untuk bidang tanah

yang telah terdaftar memiliki validitas terhadap : 1. Buku Tanah Valid (tekstual/materiil); dan Spasial Bidang Tanah valid.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap Nomor 01/JUKNIS-300.01.01/II/2019 tanggal 1 Februari 2019 menyebutkan bahwa Kendali Mutu Pemetaan dan Validasi Data KKP dilaksanakan dengan : a. Memastikan bahwa bidang tanah ter-plot dengan benar pada Aplikasi KKP ; b. Penerbitan NIB sebagai hasil plotting bidang tanah pada Aplikasi GeoKKP ; c. Memastikan NIB telah tercatat pada Gambar Ukur dan ; d. Memastikan bidang tanah sudah link dengan nomor berkas/ data tekstual pada KKP. Inti dari validitas data Kantor Pertanahan adalah isi dari warkah – warkah, buku tanah, surat ukur, gambar ukur, peta pendaftaran, serta daftar – daftar umum yang menjelaskan suatu bidang tanah yang terletak dalam satuan wilayah administrasi pendaftaran tanah benar dan sesuai dengan kenyataan di lapangan tidak terjadi tumpang tindih. Validitas ini tidak hanya aspek spasial melainkan juga terkait dengan konten / data tekstual yang tercantum dalam daftar – daftar umum tersebut.

Sesuai dengan SNI ISO 19152:2016 tentang Model Domain Administrasi Pertanahan (*Land Administration Domain Model/LADM*), Sistem komputerisasi memerlukan standarisasi lebih lanjut ketika topologi dan identifikasi batas tunggal diperkenalkan. Dalam administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah, standarisasi secara umum terbatas pada daerah, atau yurisdiksi, tempat administrasi pertanahan (termasuk kadaster dan/atau pendaftaran tanah) dalam beroperasi. Pasar terbuka, globalisasi, dan pembangunan yang efektif dan efisien dan sistem pemeliharaan yang fleksibel (umum), memerlukan standarisasi lebih lanjut. Dari hasil pengamatan dan data khususnya pada wilayah yang akan diusulkan untuk menuju Deklarasi Desa Lengkap, ternyata dari aspek spasial unsur geometri, posisi batas bidang baik di lapangan dan di atas peta masih mengalami kendala. Masih terdapat beberapa bidang tanah yang ada buku tanahnya tetapi posisi di lapangan tidak ditemukan posisi/letaknya. Selain aspek

spasial, juga ditemukan dalam pencatatan-pencatatan daftar isian yang terdapat dalam KKP juga belum lengkap serta masih ada beberapa kolom yang tidak diisi. Seperti pengisian kolom-kolom dalam buku tanah digital yang ada dalam KKP tidak terisi lengkap seperti yang terlihat dalam gambar 5, 6 dan 7. Berarti unsur Buku Tanah valid terkait tekstual dan atau materiil buku tanah tidak terpenuhi.

Syarat untuk menyatakan kelurahan lengkap, validasi buku tanahnya terverifikasi valid ≥ 98% pada Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan. Syarat valid juga terkait dengan validitas Surat Ukur yang secara tekstual/materiil belum lengkap sehingga dapat dikatakan aspek validitas data pertanahan belum terpenuhi. Tidak ada gap dan overlap antar bidang (cek di cad) serta luas wilayah desa terisi penuh bidang tanah (Nomor Identifikasi Bidang dan Nomor Induk Sementara non Fitur Geografis) dan fitur geografis (Nomor Induk Sementara Fitur Geografis). Memenuhi rumus berikut: Luas Wilayah = Luas NIB + Luas NIS (FG+non FG). Jumlah NIB + NIS FG > NIS Non FG ▪ Luas NIB + NIS FG > NIS Non FG ▪ NIS non FG <10% dari jumlah maupun luas seluruh bidang. Batas Desa/kelurahan yang belum definitif, akan menjadi problem tersendiri untuk dapat digunakan sebagai variabel menyatakan desa lengkap. Karena masih belum jelasnya posisi batas wilayah administrasi pada tingkatan kelurahan/desa. Akan mengakibatkan data – data spasial yang terkait Nomor Identifikasi Bidang (NIB), Nomor Induk Sementara baik FG maupun non FG menjadi ragu untuk penetapan letak dan bentuk bidang tanah (NIB) dan NIS FG/non FG. Sehingga validitas data pertanahan masih belum pasti. Ukuran, bentuk dan geometri NIS FG dan non FG akan sangat berpengaruh dimasa yang akan datang atau sekarang jika NIS FG/ Non FG didaftarkan menjadi hak pakai atas nama pemerintah. Dalam kegiatan pembuatan desa lengkap, dalam kegiatan pemetaan setelah menata bidang yang memiliki NIB pada posisinya sesuai dengan keadaan di peta, maka pengaturan selanjutnya adalah meletakkan posisi batas wilayah administrasi desa/

kelurahan sebagai "*loupe*" penutup seluruh bidang tanah dalam satuan wilayah administrasi desa tersebut. Karena terdapat kekeliruan dalam kegiatan pemetaan, maka kekeliruan posisi bidang tanah dengan NIB ini yang dikorbankan adalah ukuran jalan, sungai, selokan dan lain lain. Jalan, sungai, selokan dan unsur lain selain bidang tanah ini dalam ketentuan Desa Lengkap diberi NIS (FG dan non FG). Karena ukurannya yang diakibatkan posisi batas wilayah desa/kelurahan belum definitif akan mengakibatkan posisi, geometri dan ukuran NIS akan menjadi tidak pasti.

J. Analisis Kesiapan Kelembagaan dalam Layanan Elektronik Pertanahan.

Pelaksanaan Layanan Elektronik Pertanahan harus didukung oleh Lembaga Pemerintah yang kuat baik secara institusi sesuai tugas pokok dan fungsinya yang bertanggung jawab terhadap pelayanan elektronik pertanahan maupun sebagai pengelola layanan elektronik pertanahan yang terhubung dengan institusi lain baik pemerintah maupun sektor swasta. Seperti yang disampaikan oleh Stig Enemark, 2015 bahwa membangun kerangka kelembagaan dalam hal alur kerja pemerintah yang efisien dan akuntabel untuk membuat sistem operasional dalam administrasi pertanahan seringkali merupakan hambatan yang lebih besar dan mahal. Masalah ini berkaitan dengan sebagian besar budaya politik dan administrasi negara serta kebutuhan untuk membangun kapasitas yang mencukupi dan memadai di tingkat masyarakat, organisasi dan individu. Dalam internal kelembagaan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional sudah ada dorongan yang sangat kuat dalam membangun layanan elektronik pertanahan. Pembangunan institusi melalui rencana strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020 – 2024 menuju institusi standar dunia. Program pembangunan Kementerian semua diarahkan pada pelayanan yang berbasis elektronik. Kantor – kantor pertanahan Kabupaten/Kota di

seluruh Indonesia diarahkan pada pembangunan infrastruktur dan pembuatan IT untuk pelayanan elektronik bidang pertanahan ini.

Kemampuan Kantor Pertanahan diseluruh Indonesia untuk beradaptasi dan melakukan perubahan menuju layanan elektronik pertanahan tidak sama. Adaptasi sumber daya manusia dan sumber daya infrastruktur yang ada di setiap Kantor Pertanahan tidak sama untuk beradaptasi dengan dunia digital dalam rangka pelayanan elektronik. Kelengkapan infrastruktur setiap Kantor Pertanahan untuk mendukung layanan elektronik juga beragam, dari hasil penelitian dapat dianalisis sangat minim untuk melayani masyarakat secara elektronik. Kemampuan internet sebagai daya dukung layanan elektronik juga tidak stabil, sehingga mengurangi kecepatan layanan. Sumber Daya Manusia akan sangat berpengaruh dalam layanan elektronik. Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Blitar memiliki SDM dengan usia yang relatif muda banyak dan untuk unit – unit kerja memerlukan kompetensi bidang IT dikerjakan oleh SDM yang memiliki usia muda. Kelemahan yang terjadi adalah status kepegawaian mereka. Seperti Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kota Blitar, admin KKP dipegang oleh pegawai kontrak /PPNPN. Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk admin KKP masih dipegang oleh ASN. Ini sangat berbahaya, karena KKP merupakan sistem yang dibangun dengan kerahasiaan data yang harus tetap terpelihara dan tidak boleh bocor. Maka untuk itu perlu diantisipasi terkait sumber daya manusia di Kantor Pertanahan khususnya yang memiliki kompetensi di bidang IT dan mengelola KKP sebaiknya memiliki status Pegawai Negeri. Dalam layanan elektronik, Kementerian ATR/BPN tidak bisa bekerja sendiri. Keterlibatan institusi lain seperti pemerintah daerah, PPAT, SKB, perbankan sangat erat dalam layanan elektronik pertanahan. Kesiapan institusi lain seperti Pemerintah Daerah, lembaga profesi mitra kementerian ATR/BPN juga harus saling bersinergi dalam membangun layanan elektronik pertanahan ini. Sinergitas dan

kemampuan institusi selain Kementerian ATR/BPN tersebut tidak seragam di setiap Kabupaten/Kota. Seperti contoh di lokasi penelitian semua kantor kependudukan dan pencatatan sipil, untuk pelayanan Nomor Induk Kependudukan (NIK) terkait dengan e KTP belum optimal masih banyak kendala. Padahal pelayanan elektronik pertanahan selalu terkait dengan NIK yang ada dalam e KTP. Problem berikutnya Sistem Informasi yang dibangun Kementerian ATR/ BPN juga tidak adaptif dengan dinamika perubahan – perubahan organisasi atau institusi di luar Kementerian ATR/BPN. Sebagai contoh, mergernya Bank Syariah Mandiri, bank Syariah BRI dan bank Syariah BNI menjadi nama Bank Syariah Indonesia belum diantisipasi oleh sistem dalam KKP. Akibatnya pelayanan HT el yang melibatkan ketiga bank tersebut menjadi terhambat karena belum terdaftarnya nomor identifikasi dari nama yang baru ini.

Maka kesiapan kelembagaan dalam layanan elektronik pertanahan, tidak hanya urusan internal Kementerian ATR/BPN melainkan juga perlu dukungan dan pembangunan juga layanan elektronik di institusi lain seperti pemerintah daerah dan mitra kementerian ATR/BPN seperti PPAT, perbankan, surveyor berlisensi dan lain lain.

K. Analisis Legalitas Layanan Elektronik Pertanahan.

Dalam rangka mengikuti perkembangan teknologi informasi yang telah berkembang saat ini dan dalam rangka mewujudkan pelayanan bidang pertanahan yang berstandar dunia maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah menyelenggarakan layanan elektronik untuk pemasangan Hak Tanggungan Elektronik, Pengecekan Sertipikat, Pelayanan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Roya Hak Tanggungan. Keempat layanan ini telah berlaku di semua Kantor Pertanahan di seluruh Nusantara. Perkembangan selanjutnya dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 secara bertahap akan dilakukan pensertipikatan tanah secara elektronik baik

untuk Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali maupun pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah. Layanan ini memerlukan sarana prasarana baik yang berupa perangkat digital (*computer*), system elektronik maupun tenaga Sumber Daya Manusia yang kompeten, oleh karena itu layanan ini baru dilakukan di beberapa Kantor Pertanahan yang telah memenuhi persyaratan dan untuk itu untuk beroperasinya suatu Kantor Pertanahan ditetapkan/ditunjuk oleh Menteri ATR/ Kepala BPN. Kegiatan Pendaftaran Tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara teratur dan terus menerus dengan produk akhirnya berupa sertipikat.

Untuk keperluan Pendaftaran Tanah ini pasti diawali dengan diserahkannya dokumen-dokumen yang membuktikan data-data siapa subjek hak atas tanahnya, apa jenis haknya, dimana letak, berapa luas dan dimana batas-batas bidang tanahnya. Setelah data-data tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan maka kemudian Kantor Pertanahan melakukan kegiatan-kegiatan validasi data, pengolahan data dan kegiatan-kegiatan lain sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaan lainnya. Dokumen pendaftaran Tanah, kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah tersebut nantinya semua akan terakumulasi dalam sistem elektronik yang berupa Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik. Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik ini nantinya akan membantu memberikan titik terang apabila terjadi permasalahan di kemudian hari untuk menyelesaikan kasus pertanahan daik di dalam maupun di luar persidangan. Permasalahan yang dihadapi sekarang adalah bagaimana legalitas dari Informasi Elektronika dan Data Elektronik dalam layanan Pendaftaran Tanah secara elektronik ini? Untuk ini dapat dipahami Ketentuan pasal 5 ayat (1) dan (2) UU ITE yang telah mengatur dengan jelas kedudukan Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik sebagai alat bukti yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik yang

merupakan produk dari sistem elektronik resmi dan dilakukan oleh pejabat yang sah akan melahirkan produk hukum yang sah pula dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Hal yang perlu untuk dipikirkan lagi adalah sistem elektronik yang dipergunakan dalam sistem pendaftaran tanah itu sistem yang bagaimana kiranya diperlukan pengaturan terlebih dahulu dalam bentuk peraturan Menteri sebagai landasan legalitas dari beroperasinya Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia.

L. Kesimpulan

1. Produk hukum (Hak Tanggungan el., Pengecekan Sertipikat, Roya dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) serta Sertipikat elektronik (Sertipikat el.) dari kegiatan pelayanan pertanahan elektronik dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya dengan cara :
    a. Adanya regulasi dalam bentuk Peraturan Menteri yang memayungi proses tata laksana pelayanan pertanahan elektronik dan produk yang dihasilkan.
    b. Proses pelayanan dilaksanakan secara digital dan otomatisasi, termasuk dimulai dari : penyiapan data dan pengumpulan data, bentuk dan format data harus sudah digital, serta penggunaan sistem TI yang dilindungi Undang-Undang.
2. Cara pandang penyelenggara lembaga pemerintah khususnya Kantor Pertanahan terhadap data valid (konsep, definisi, kriteria) sebagai data base pelayanan elektronik masih sebatas data fisik, belum sampai memahami konten atau isi termasuk materiil yang terdapat dalam setiap kolom daftar isian yang ada dalam daftar umum.
3. Kondisi data sebelum sertipikat-el diberlakukan, sangat jauh dari yang diharapkan karena sampai penelitian ini selesai dilakukan, deklarasi desa lengkap yang merupakan indikator validitas

data untuk setiap Kantor Pertanahan rata – rata baru 10 desa/ kelurahan yang diDeklarasikan Desa Lengkap.

4. Kekuatan produk hukum (Hak Tanggungan el., Pengecekan Sertipikat, Roya dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) serta Sertipikat elektronik (Sertipikat el.) sebagai alat bukti di Pengadilan yang sah selama proses pelaksanaan sudah dalam bentuk elektronik. Layanan ini validitas dan keberlakuannya menurut hukum belum teruji karena belum ada kasus yang ditangani di Pengadilan.

M. Saran dan Rekomendasi

1. Aspek *Legal FrameWork* / Kerangka Kerja Kebijakan pelayanan pertanahan elektronik harus dapat memberikan kekuatan dan kepastian hukum terhadap produk yang dihasilkan dari layanan elektronik. Maka perlu adanya regulasi dalam bentuk Peraturan Menteri yang mendukung pelaksanaan layanan elektronik pertanahan.
2. Aspek *Institusional FrameWork* Layanan, perlu adanya dukungan yang lebih kuat dari institusi selain kementerian ATR/BPN dalam menjalankan layanan elektronik pertanahan. Secara kelembagaan Kementerian ATR/BPN harus melibatkan institusi lain menuju layanan elektronik pertanahan.
3. Aspek Infrastruktur Layanan Elektronik Pertanahan perlu ditingkatkan bik kualitas maupun kuantitas.
4. Perubahan paradigma pelayanan analog menuju layanan elektronik, Sumber Daya Manusia di dalam Internal Kementerian ATR/BPN perlu ditingkatkan kapasitas dan kompetensinya. Semua kegiatan yang melibatkan SDM harus dalam kerangka dan mendukung pelayanan elektronik pertanahan.

Daftar Pustaka

Babate, A., Musa, M., Kida, A., & Saidu, M. (2015). State of Cyber Security: Emerging Threats Landscape. *International Journal of Advanced Research in Computer Science & Technology*, 3(1), 113-119.

Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021), *Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan Pertanahan Modern Berstandar Dunia, Slide Outline Paparan.*

Enemark, Stig, et all, 2015*, Fit-For-Purpose Land Administration, FIG Publication No. 60,* International Federation of Surveyors (FIG), Denmark.

Humas Kementerian ATR/BPN 2020, '*Kementerian ATR/BPN Kejar Realisasi PTSL Tahun 2020'*, 7 Oktober 2020, diakses pada 13 Maret 2021, https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=Wwvd4EyrrQoM5HHyT7ztD/baWtcwSfg80Gz6e00mbBP3iRnJIKe04VKucKyKuGTA.

Isma, N. L., & Koyimatun, A. (2014). Kekuatan pembuktian alat bukti informasi elektronik pada dokumen elektronik serta hasil cetaknya dalam pembuktian tindak pidana. *Jurnal Penelitian Hukum Gadjah Mada*, 1(2), 109-116.

ISO 19152 : 2012, IDT : *Informasi Geografis – Model Domain Administrasi Pertanahan (Land Administration Domain Model / LADM),* terjemahan Badan Standarisasi Nasional, ICS 35.240.70, Jakarta.

Jayantari, I. G. A. S., & Sugama, I. D. G. D. (2019). Kekuatan alat bukti dokumen elektronik dalam tindak pidana berbasis teknologi dan informasi (Cyber Crime). *Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum*, 8(6), 1-16.

Kaczorowska, M. (2019). Blockchain-based land registration: Possibilities and challenges. *Masaryk University Journal of Law and Technology*, 13(2), 339-360.

Kementerian ATR/BPN 2021, *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021,* Kementerian ATR/BPN, Jakarta.

Kusmiarto, K., Aditya, T., Djurdjani, D., & Subaryono, S. (2021). Digital Transformation of Land Services in Indonesia: A Readiness Assessment. *Land*, 10(2), 120.

Low, R. (2005). Maintaining the integrity of the Torrens system in a digital environment: A comparative overview of the safeguards used within the electronic land systems in Canada, New Zealand, United Kingdom and Singapore. *Australian Property Law Journal*, 11(2), 155-178.

Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematik lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88-101.

Mujiburohman, D. A. (2017). *Pengantar Hukum Tata Negara*, Yogyakarta, STPN Press, 2017.

Mujiburohman, D. A. (2021), *Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik* (Belum dipublikasikan).

Nugraha, A., & Mahardika, A. (2016). Penerapan Tanda Tangan Elektronik Pada Sistem Elektronik Pemerintahan Guna Mendukung E-Government. *Sesindo Seminar Nasional Sistem Informasi Indonesia,* hlm, 259-264.

Refialy, L., Sediyono, E., & Setiawan, A. (2015). Pengamanan Sertifikat Tanah Digital menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA. Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi, 1(3), 229-234.

Rizaldy, M. R. (2014). Perbandingan Tanda Tangan Digital RSA dan DSA serta implementasinya untuk antisipasi pembajakan

perangkat lunak. *Jurnal Program Studi Teknik Informatika, Institut Teknologi Bandung*, Bandung.

Sarjita, 2015, *Keamanan Di Bidang Investasi (Perolehan, Pelepasan dan Pengadaan Tanah).* Tugu Jogja Pustaka.

Sarjita, (2020), *Hukum Pembuktian Perkara Perdata dan Tata Usaha Negara Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,* (Materi disampaikan pada Diklat APH-Penyidik Komisi Pemberantasan Korupsi /KPK-RI), Best Wissen Hotel Kaltara.

Sarjita, 2021, *Warkah dan Buku Tanah sebagai Alat Bukti Di Pengadilan* (Materi disampaikan pada Webinar Onbudsman Republik Indonesia (ORI).

Sari, R. F., & Azizah, N. (2020). Sistem Validasi keaslian dokumen digital berbasis QR-Code. *JurTI (Jurnal Teknologi Informasi)*, 4(2), 321-327.

Sugiarto, E. (2016). *Implikasi putusan mahkamah konstitusi nomor 20/PUU-XIV/2016 terhadap informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagai alat bukti dalam perkara perdata*. *Rechtidee*, 11(2), 182-199.

Suratma, A. G. P., & Azis, A. (2017). Tanda Tangan Digital Menggunakan QR Code Dengan Metode Advanced Encryption Standard. Techno. *Jurnal Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Purwokerto*, 18(1), 59-68.

Wahyudi, J. (2012). Dokumen elektronik sebagai alat bukti pada pembuktian di pengadilan. *Perspektif*, 17(2), 118-126.

Wicaksono, Windi 2021, *'Special Content: Sertifikat Tanah Elektronik Masih Belum Meyakinkan Publik, Ada Apa?'*, *liputan6.com*, 12 Februari 2021, diakses pada 13 Maret 2021, https://www.liputan6.com/news/read/4481425/special-content-sertifikat-tanah-elektronik-masih-belum-meyakinkan-publik-ada-apa

Yanuartanti, A. (2020*). Keputusan Berbentuk Elektronis Sebagai Objek Sengketa Tata Usaha Negara*, dalam Endri Maryam, Nur

Hidayat,i Vivi Ayunita Kusumandari (ed). *Antologi Hukum Peradilan Administrasi: Catatan Akhir Magang,* Medan.

Zevenbergen, J. (2004). A systems approach to land registration and cadastre. *Nordic journal of surveying and real estate research*, 1(1), 11-24

Regulasi

Direktorat Jenderal Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN, *Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan Pertanahan Modern Berstandar Dunia*

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2021 *Tentang Sertipikat Elektronik*

Sosialisasi Permen No.01 Tahun 20221 *Tentang Sertipikat ELektronik.pdf*

LAYANAN ELEKTRONIK PERTANAHAN
Validasi Data, Kelembagaan dan Kewenangan, Keamanan serta Alat Bukti di Pengadilan

Oleh :
Akur Nurasa, Sukmo Pinuji, Sapardiyono, Ardian Priliyana

A. Pendahuluan

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) memiliki target untuk menjadi institusi berstandar dunia pada tahun 2024 (Kapusdatin, 2020). Dalam rangka mencapai target tersebut Kementerian ATR/BPN mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Salah satunya adalah dikeluarkannya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021, dimana hasil akhir dari layanan pertanahan berbasis elektronik tersebut adalah sertipikat elektronik. Sertipikat elektronik yang kemudian disingkat sebagai *sertipikat-el* merupakan sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

Pelaksanaan penggantian dari layanan analog menjadi digital maka baik data, informasi, dan/atau dokumen elektronik yang ditampilkan dalam sertipikat-el pun tidak jauh berbeda dari sertipikat versi analog, mulai dari data kepemilikan, data fisik dan data yuridis bidang tanah, sepanjang data tersebut terjamin validitasnya. Oleh karena itu, apabila data pertanahan yang dimiliki belum valid, maka menjadi kewajiban kantor pertanahan untuk melakukan validasi, yaitu terhadap data Subjek (pemegang hak), data fisik (Objek bidang tanahnya), dan data yuridis (Hubungan hukum antara objek bidang tanahnya dengan subjek/pemegang hak atas tanahnya).

Bidang tanah dikatakan valid apabila secara spasial dan yuridis memenuhi persyaratan tertentu. Secara spasial, bidang tanah

dikatakan valid apabila memiliki kesesuaian posisi, luas, bentuk bidang tanah, dan terkoneksi dengan data yuridisnya, sedangkan bidang tanah valid secara yuridis apabila warkah sudah terdigitalisasi dan data-data yang dientri dalam Komputersi Kegiatan Pertanahan (KKP) telah sesuai dengan data yang sebenarnya (Kementerian ATR/ BPN, 2021). Apabila seluruh bidang tanah dan unsur-unsur geografis di suatu wilayah kelurahan/desa terpetakan tanpa gap dan overlap, serta terhadap bidang tanah yang telah terdaftar atau bersertipikat sudah dientri datanya dan terdigitalkan warkahnya maka kelurahan/ desa tersebut dapat diusulkan sebagai kelurahan/desa lengkap dalam arti data yang ada pada kalurahan/desa tersebut telah valid.

Pemahaman terhadap kebijakan pelayanan dari analog menjadi digital utamanya layanan sertikat-el oleh masyarakat ditanggapi secara berbeda, ada yang pro dan kontra. Masyarakat yang kontra dengan kebijakan ini secara umum merasa khawatir dengan tingkat keamanan data pertanahan yang dimiliki, serta khawatir dengan jaminan hukum atas sertipikat-el apabila suatu saat terjadi sengketa. Namun ada pula beberapa kelompok masyarakat yang pro terhadap perubahan sertipikat analog menjadi sertipikat-el dengan berbagai macam alasan. Terlepas dengan adanya yang pro dan kontra secara administrasi harus dipastikan bahwa proses yang dilakukan tetap mengikuti kaidah pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan, agar tetap memenuhi prinsip *rechts cadaster.*

Perubahan pelayanan dari analog menjadi/menuju pelayanan digital akan membutuhkan sumberdaya yang tidak sedikit. Sumber daya manusia (SDM) terkait dengan kesiapannya untuk melakukan layanan, karena kondisinya tidak sama, dimana SDM yang tersedia tidak semua mampu untuk mengikuti kemajuan teknologi dalam mendukung peralihan tersebut. Kondisi infrastruktur yang tidak merata antar kantor pertanahan juga akan menyumbang keberhasilan program sertifikasi digital, kondisi jaringan internet yang belum merata antar daerah juga berpengaruh besar dalam pelayanan digital

yang akan dilakukan.

Sistem keamanan digital juga menjadi pertanyaan oleh masyarakat, bagaimana apabila terjadi peretasan yang dilakukan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab yang mengakibatkan kebocoran data, sehingga bisa disalahgunakan untuk hal-hal yang merugikan baik pemerintah maupun masyarakat. Seperti diketahui, tidak sedikit situs dan pusat data milik instansi pemerintah mengalami peretasan, sehingga wajar dan tidak salah jika masyarakat pun meragukan rencana pemerintah soal perubahan sertifikat tanah dari analog ke sertifikat tanah elektronik.

Kementerian ATR/BPN dalam melakukan pelayanan terhadap masyarakat tentunya tidak berdiri sendiri melainkan perlu adanya dukungan dari mitra yang berasal dari luar institusi, karena kesiapan mitra kerja akan menyumbangkan berhasil dan tidaknya kegiatan yang akan dilakukan. Oleh karena itu, pemberian pemahaman kepada seluruh stakeholder perlu dilakukan dan diupayakan secara sistematis. Pemahaman kepada masyarakat bagaimana dan kenapa harus berubah dari layanan analog menjadi digital juga harus diberikan, dimana karakter dan kondisi masyarakat dalam memahami atau menyikapi dan memperlakukan sertipikat yang mereka miliki juga berbeda, yang salah satunya dipengaruhi oleh budaya yang ada pada masyarakat, termasuk tingkat pemahaman masyarakat terhadap teknologi informasi juga beragam, apalagi sebagian masyarakat ada pada daerah pedesaan.

Rencana perubahan sertifikasi dari analog menjadi digital dan segala permasalahan yang timbul dari sisi yuridis terkait dengan prinsip pendaftaran tanah juga harus dipenuhi, kesiapan dari pemerintah dalam hal ini Kementerian ATR/BPN dalam menyiapkan segala sesuatu baik SDM baik kemampuan dan jumlahnya, infrastruktur yang tersedia secara fisik maupun ketersediaan jaringan internet yang memadai, serta tanggapan dan respon masyarakat terkait rencana perubahan tersebut perlu dilakukan kajian secara menyeluruh, salah

satunya dengan dilakukan penelitian pada kantor pertanahan sebagai ujung tombak pelayanan.

Perubahan pelayanan sertipikat yang semula analog dan akan digantikan dengan secara digital tentunya tidak berhenti pada tataran administrasi semata, namun dari sisi yuridis juga harus menjadi perhatian, bagaimana jika dikemudian hari terjadi permasalahan terhadap suatu bidang tanah yang telah diberikan tanda bukti hak dikemudian hari. Dalam Undang-Undang mengenai Informasi dan Transaksi Elektronik telah ditetapkan bahwa produk dari kegiatan elektronik sebagai bagian dari bukti di pengadilan yang dipersamakan dengan bukti perluasan, namun demikian dalam hukum acara yang berlaku apakah telah mengatur hal yang demikian, ini perlu untuk dikaji lebih jauh.

B. Kajian Teori

Dalam beberapa dekade terakhir, sistem pendaftaran tanah di seluruh dunia telah tunduk pada proses modernisasi dengan menerapkan teknologi informasi dan komunikasi. Prestasi yang cukup besar dalam modernisasi tanah sistem registrasi yang ditunjukkan dengan menjamin online publik akses ke pendaftaran tanah dan memperkenalkan infrastruktur untuk proses pendaftaran secara elektronik (Kaczorowska 2019, 340). Pendaftaran tanah berbasis elektronik merupakan konsekuensi yang tak terhindarkan dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi.

Layanan publik berbasis elektronik di bidang pertanahan pada awalnya telah dilakukan melalui program *Land Office Computerization* (LOC) pada tahun 1997, kemudian berubah nama menjadi *Komputerisasi Kegiatan Pertanahan* (KKP), terhadap KKP ini juga mengalami transformasi semula menggunakan KKP-Desktop, kemudian menjadi Geo-KKP dan terakhir aplikasi berbasis web/KKP-Web.

Terkait dengan layanan pertanahan berbasis elektronik telah dilakukan pada empat jenis pelayanan pertanahan berbasis

secara nasional: Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pemeriksaan Sertifikat Tanah, Surat Informasi Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Hak Tanggungan Elektronik dan sedikitnya ada 72 layanan yang belum digital (Kusmiarto, Aditya, Djurdjani, & Subaryono (2021). Program-program tersebut ke semuanya dilakukan secara bertahap termasuk dengan setipikat-el dengan telah diterbitkannya Permen ATR/Ka BPN No.1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Keberadaan Permen tersebut menjadi polemik, masyarakat dibuat gelisah resah, karena belum lama masyarakat telah menerima jutaan sertifikat tanah (analog) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tiba-tiba masyarakat diminta untuk "menukar" dengan yang Sertipikat-el. Seolah-olah kebijakan yang dibuat pemerintah kontradiktif, tidak direncanakan dengan baik dan sistematis. Seyogyanya yang diutamakan atau diselesaikan lebih dahulu program pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia, baru setelah itu diadakan modernisasi pelayanan pertanahan termasuk didalamnya adalah sertipikat-el.

Banyak pihak beranggapan sertipikat-el belum dibutuhkan saat ini, karena masih banyaknya sengketa tanah, baik karena sertipikat dipalsukan, sertipikat tumpang tindih dan hal lainnya, termasuk meregister tanah seluruh Indonesia untuk dijadikan prioritas utama untuk menyelesaikannya. Persoalan sertipikat-el bukan pada bentuk/wujud sertipikatnya, karena sertipikat merupakan proses akhir dalam pendaftaran tanah, masalah utamanya diproses elektronik dari awal pendaftar tanah sampai penerbitan sertipikatnya dan masalah keamanan data untuk melindungi pemegang hak, serta terkait dengan keabsahan sertipikat-el dalam proses pembuktian di pengadilan.

Hasil-hasil penelitian mengenai sertipikal tanah elektronik dari penelusuran hingga saat ini belum ditemukan, karena regulasi tentang sertipikal-el dikategorikan masih baru, ditetapkan pada tanggal 12 Januari 2021. Layanan pertanahan berbasis elektronik hanya pada HT-el yang menekankan pada proses pendaftarannya, berkas dalam

bentuk digital, kesamaannya dengan sertipikal-el terkait dengan tanda tangan dan sertipikat HT elektronik, bukan merubah sertipikat aslinya.

C. Aspek Teknis Sertipikat Tanah Elektronik

Masalah keamanan sistem elektronik merupakan salah satu aspek penting dalam melindungi sistem informasi. Begitu pentingnya informasi hanya dapat diakses terbatas dan oleh pihak-pihak tertentu, serta diamankan dengan kode-kode sandi yang rumit, supaya pihak yang tidak berhak (illegal) tidak dapat mengaksesnya. Jatuhnya informasi kepada pihak lain dapat mengakibatkan kerugian dan dapat disalahgunakan informasi tersebut. Menurut Rahardjo (2005, 2). Jaringan komputer yang terhubung dengan LAN dan Internet membuka ruang adanya celah lubang keamanan (*security hole*), artinya semakin mudah mengakses informasi tingkat keamanannya lemah, semakin tinggi tingkat keamanan, semakin sulit (tidak nyaman) untuk mengakses informasi.

Menurut Prakasa (2020, 75-84) berbagai model serangan pada sistem informasi adalah melalui *Hardware* (perangkat keras), *Software* (perangkat lunak), Sistem Operasi, Layanan Sistem Operasi, Aplikasi, *Network* (jaringan komunikasi), Database (basis data), *User* (Pengguna). Serangan *cyber* pada instansi pemerintah dengan beberapa teknik antara lain *phising* dan *email spamming*, *botnet*, *malware* dan *spyware*, *keyloggers*, *social engineering*, *distributed denial of services*, *virus* dan *worms* (Babate, Musa, Kida, & Saidu, 2015, 113-119).

Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021), menyebutkan bahwa keamanan Sertipikat-el dengan: 1) menerapkan standar ISO 27001:2013; 2) menggunakan metode *enkripsi* terhadap semua data, baik yang disimpan , di transfer atau diolah oleh Sistem ATR/BPN; 3) menggunakan Tanda Tangan Elektronik/*digital signature*; 4) menggunakan Sertipikat Elektronik dengan 2FA (2 factor Authentication); 5) Penyimpanan data digital dengan model *encryption*

dan di backup secara teratur di dalam Data Center dan DRC; 6) Data pemilik tanah akan menyesuaikan dengan pendekatan perlindungan data pribadi dimana hanya data tertentu yang dapat diakses secara publik. Berbeda dengan sertipikat tanah analog diterbitkan dalam bentuk cetak kertas yang dilengkapi dengan hologram berlogo BPN. Bentuk analog mudah dipalsukan dan digandakan, namun berbeda dengan bentuk elektronik relatif lebih sulit untuk dipalsukan, karena ada kode-kode tertentu dalam penggunaannya.

Digital signature digunakan untuk membuktikan keaslian identitas pengirim dari suatu pesan atau penandatangan dari suatu dokumen, dan untuk memastikan isi dari pesan atau dokumen dikirim tanpa perubahan (Suratma & Azis 2017, 29-68). Tanda tangan digital menggunakan *algoritma kriptografi* RSA dapat menjamin keamanan dokumen yang ditandatanganinya dalam aspek *integrity, authentication, dan non-repudiation* (Anshori, Dodu, & Wedananta 2019). Kemudian metode *kriptografi*, setiap transaksi data antara *client* dan *server* akan *dienkripsi* terlebih dahulu sebelum dikirimkan (Nugraha & Mahardika 2016). *Kriptografi* bertujuan agar informasi yang bersifat rahasia dan dikirim melalui suatu jaringan (internet), tidak dapat diketahui dan dimanfaatkan oleh orang lain atau pihak yang tidak berkepentingan (Rizaldy 2014). Manfaat penggunaan *digital signature* diantaranya: a) Keaslian dokumen elektronik dapat diverifikasi, b) Mengurangi waktu permohonan persetujuan; c) Mengurangi penggunaan kertas (Nugraha & Mahardika 2016). Berikut disajikan dalam bentuk tabel perbedaan sertipikat analog dan elektronik.

D. Pendaftaran Tanah dengan Menerapkan Sistem Elektronik

Pasal 2 ayat (1) Permen ATR/BPN telah menegaskan bahwa Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud meliputi: a. pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan b. pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sebagaimana

dimaksud diselenggarakan melalui Sistem Elektronik. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.

Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (1) disebutkan bahwa Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik. Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya. Seluruh Data, informasi dan/atau Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik. Sememtara pada Pasal 4 (1) Penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dilaksanakan *secara andal, aman, dan bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik.* Penyelenggaraan Sistem Elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan data, pengolahan data, dan penyajian data. Hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik berbentuk Dokumen Elektronik, yang berupa dokumen elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik, dan/atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.

E. Aspek Yuridis Sertipikat Tanah Elektronik

Kemajuan teknologi informasi dan komunikasi dengan munculnya komputer dan internet telah mendorong komputerisasi dalam proses pendaftaran tanah. sisi baik dari penerapan teknologi ini adalah untuk meningkatkan produktivitas, efektif dan efisiensi[1], karena selama ini masih menggunakan sistem berbasis kertas dalam operasionalnya, secara otomatis memakan biaya yang cukup besar, sulit untuk menyimpan dan mengambil dokumen tanah dan

[1] **Bella Husada,** "Peran Teknologi Informasi Terhadap Pelayanan Publik". Solusi Smart City Indonesia, "Pelayanan publik yang prima bukan sekedar mengikuti trend global, melainkan diarahkan untuk mewujudkan good governance, yakni tata pemerintahan yang baik, transparansi serta akuntabilitas dalam proses pemerintahan. Penerapan teknologi informasi juga diharapkan mampu memberikan pelayan yang efektif serta efisien terhadap masyarakat, tentu ini merupakan langkah yang strategis"., 28 November 2019,

juga memerlukan waktu yang lama, bahkan dalam beberapa kasus dokumen tanah tidak ditemukan.

Penyimpanan dokumen dalam bentuk kertas atau belum didokumenkan dalam bentuk digital mempunyai kendala atau permasalahan tersendiri, baik dari waktu untuk mencarinya, kesalahan mengambil dokumen, kerahasiaan dokumen, termasuk bagaimana mengakses dokumen[2]. Kebijakan Kementerian ATR/BPN untuk melakukan perubahan sertipikasi dari manual ke digital dengan pertimbangan bahwa untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.

Sistem elektronik adalah sebuah keniscayaan untuk jaman modern saat ini, namun untuk menjamin dan tidak mengurangi kepastian hukum hak atas tanah, maka kajian secara komprehensif dan holistik, baik secara yuridis sertipikat elektronik perlu dilakukan. Selanjutnya tidak hanya berhenti pada proses perubahan dari manual menjadi digital, melainkan yang harus disiapkan adalah bagaimana dokumen terkait sertipikat elektronik tersebut menjadi alat bukti di pengadilan karena pembuktian merupakan tahap yang penting, karena proses pembuktian dalam proses persidangan sebagai sentral dari proses pemeriksaan di pengadilan.

---

[2] **Riesta Aldilah**, Enam Masalah Klasik Pengelolaan Dokumen yang Belum Digital. "Berikut ini 6 (enam) masalah klasik tersebut, sebagaimana dikutip dari laman www.dovetail.co.za, **Pertama**, masalah waktu, membutuhkan waktu yang lebih lama ketimbang sistem pengelolaan dokumen digital; **Kedua**, masalah kesalahan manusia, lebih besar untuk terjadinya human error; **Ketiga**, masalah kerahasiaan, dokumen yang dikategorikan rahasia butuh penanganan khusus, berkaitan keamanan jangan sampai bocor; **Keempat**, masalah penyuntingan, dokumen yang bersifat dinamis dapat berubah sewaktu-waktu; **Kelima**, masalah ragam versi, jika berubah berkali-kali, maka otomatis akan muncul versi dokumen yang berbeda; **Keenam**, masalah akses, kemudahan akses merupakan keunggulan utama sistem pengelolaan dokumen digital".

F. Kedudukan Permen Sertipikat-el

Kedudukan permen sebagai dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dirasa kurang tepat, karena dalam banyak kasus sengketa tanah di peradilan pemerintah kalah disebabkan karena regulasi pengaturannya terlalu rendah. Seyogyanya pengaturannya minimal dalam bentuk peraturan pemerintah atau merevisi terlebih dahulu PP Pendaftaran Tanah, kemudian aturan secara teknis diatur dalam Permen. Namun demikian, sertipikat-el merujuk sumber hukumnya adalah UU ITE dan UU Cipta Kerja memang tidak menjadi persoalan, karena hanya mengatur tentang sertipikat-. Disisi lain, sumber hukum utama dalam pendaftaran tanah adalah UUPA dan Peraturan Pelaksananya.

Pemerintah memahami ketidaksempurnaan dari Permen Sertipikat-el tersebut, karena sumber hukum yang digunakannya. Sumber hukum ialah dimana tempat atau asal peraturan hukum diambil atau gunakan sebagai norma/nilai tertentu berasal (mujiburohman 2017, 21). Ketidaksempurnaan ditunjukan dengan terbit belakangan yaitu PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 84 PP tersebut mengatur Pendaftaran Tanah Secara Elektronik. Pilihan pengaturan pendaftaran tanah dengan menambah dan menggabungkan dengan obyek yang lain merupakan pilihan jangka pendek, untuk mengakomodasi Permen yang telah terlebih dahulu terbit. Seyogyanya untuk kepastian hukum jangka panjang pengaturan pendaftaran tanah secara elektronik dengan cara merubah/merevisi PP Pendaftaran Tanah.

Kedudukan Permen merupakan salah satu jenis peraturan perundang-undangan, Permen diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan dua syarat yaitu "diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan". merujuk pada konsideran dan mengingat pada Permen tersebut mengacu pada UUPA dan peraturan

pelaksanaanya serta peraturan perundang-undangan terkait UU ITE dan UU Cipta Kerja. Maka permen tersebut dapat dikategorikan bahwa permen sertipikat el dibentuk atas dasar perintah peraturan yang lebih tinggi, kemudian dibentuk atas dasar wewenang, menteri-menteri merupakan pembantu Presiden yang mempunyai wewenang tertentu dalam pemerintahan. Kementerian ATR/BPN membidangi urusan pemerintahan bidang pertanahan dan tata ruang. Maka dapat dirumuskan Kementerian ATR/BPN memiliki wewenang atributif yaitu wewenang yang telah ditetapkan atau mengikuti ketentuan sebagaimana disebut dalam konsideran dan mengingat dalam Permen Sertipikat-el tersebut.

G. Keabsahan/pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 20/PUU-XIV/2016 telah meniadakan ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2), serta Pasal 44 huruf b UU ITE menyebutkan bahwa: "Alat bukti penyidikan, penuntutan dan pemeriksaan di sidang pengadilan menurut ketentuan Undang-Undang ini adalah sebagai berikut: b. alat bukti lain berupa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 dan angka 4 serta Pasal 5 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)". Berdasarkan keputusan Mahkamah Konstitusi tersebut maka dapat disimpulkan informasi elektronik, dokumen elektronik, hasil cetaknya tidak dapat dijadikan alat bukti sebagaimana mana atur dalam hukum acara pidana maupun perdata. Sugiarto sebagai Hakim menegaskan putusan MK tersebut telah memberikan penafsiran terhadap frasa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) menjadi tidak berlaku terhadap hukum acara perdata (Sugiarto 2016, 182-199).

Dianulirnya ketentuan menyangkut informasi elektronik dan dokumen elektronik sebagai alat bukti, maka kedudukan informasi elektronik dan dokumen elektronik dapat dijadikan barang bukti, artinya sebagai penguat alat bukti. Karena masih memerlukan syarat

lain diantaranya alat penguji terhadap keotentikan, keutuhan, dan ketersediaan informasi dan dokumen elektronik. Sugiarto (2016) menyatakan "Hukum pembuktian dalam berperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Kompleksitas itu akan semakin rumit karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu sebagai suatu kebenaran". Pembuktian merupakan faktor yang sangat penting, karena informasi dan dokumen elektronik rentan untuk diubah, dipalsukan, digandakan dan dalam waktu hitungan detik dapat terkirim untuk kepentingan pihak-pihak tertentu. Maka dampak yang diakibatkannya pun bisa demikian kompleks dan rumit.

Dalam konteks sistem informasi dan dokumentasi elektronik serta sertipikat el pendaftaran tanah, maka setidaknya ada dua permasalahan keabsahan yang dihadapi, *pertama,* ketentuan mengenai informasi dan dokumentasi elektronik tidak diakui sebagai alat bukti elektronik dalam perkara di pengadilan berdasarkan keputusan Mahkamah Konstitusi, secara otomatis informasi dan dokumentasi elektronik pertanahan tidak dapat sebagai alat bukti, berkonsekuensi hukum tentang legalitas dan keabsahannya. *Kedua,* Pasal 6 UU ITE menegaskan bahwa "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dianggap sah sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan". Data, informasi elektronik dan dokumen elektronik berisi data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah, atau "buku tanah, surat ukur, dan warkahnya" merupakan informasi yang dikecualikan. Hanya dapat diakses dan ditampilkan kepada pemegang hak dan instansi pemerintah yang membutuhkannya, data tertentu yang dapat diakses publik. Dengan demikian akan sulit menerapkan ketentuan pada Pasal 6 UU ITE.

UU KIP sebagai *lex specialis* yang mengatur mengenai keterbukaan informasi publik telah menegaskan bahwa "setiap informasi publik

bersifat terbuka dan dapat diakses oleh setiap pengguna informasi publik. Pengecualian informasi publik bersifat ketat dan terbatas yang harus didasarkan pada undang-undang". Namun informasi publik di lingkungan BPN diatur dalam Perkaban No. 6 TAHUN 2013. Masalahnya tafsir terhadap data pribadi dalam hal ini nama pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam bentuk sertifikat yang merupakan surat tanda bukti hak yang telah dibukukan dalam buku tanah.

Disisi lain tidak dapat dipungkiri bahwa penerapan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah memberikan kemudahan dan manfaat diantaranya; meminimalisir penipuan, calo/mafia tanah, pencegahan korupsi, pencegahan sertipikat ganda, menghemat biaya, mencegah sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Senada dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021, 20) menyatakan bahwa "sertipikat-, akan diberikan nilai tambah, antara lain: 1) *efisiensi*; layanan atas dokumen dokumen elektronik otomatis akan dilakukan secara elektronik, sehingga meningkatkan efisiensi baik pada simpul input, proses maupun *output,* sehingga akan melahirkan efisiensi waktu layanan; 2) *minimasi pertemuan fisik*; akan berdampak pada minimasi biaya transaksi layanan pertanahan; 3) *akuntabilitas dan aksesibilitas*; pencatatan semua aspek pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan akuntabilitas Sertipikat, dan meningkatkan aksesibilitas informasi; 4) *mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan*; semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa mendeteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya; 5) *Kontribusi aktif dalam memperbaiki iklim investasi Indonesia*; pengelolaan dokumen pertanahan secara *paperless* akan memberikan nilai tinggi pada aspek *Registering Property* dalam pemeringkatan *Ease of Doing Business* Indonesia".

H. Warkah dan Sertipikat sebagai Alat bukti Elektronik.

UU No. 11 Tahun 2008 sebagaimana telah dilakukan Perubahan dengan UU No. 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, bahwa penggunaan setiap informasi melalui media atau Sistem elektronik yang menyangkut data pribadi seseorang harus dilakukan atas persetujuan Orang yang bersangkutan. Untuk itu, dibutuhkan jaminan pemenuhan perlindungan diri pribadi dengan mewajibkan setiap Penyelenggara Sistem Elektronik untuk menghapus Informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik yang tidak relevan yang berada di bawah kendalinya atas permintaan orang yang bersangkutan berdasarkan penetapan pengadilan. "intersepsi atau penyadapan" kegiatan untuk mendengarkan, merekam, membelokkan, mengubah, menghambat, dan/atau mencatat transmisi Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang tidak bersifat publik, baik menggunakan jaringan kabel komunikasi maupun jaringan nirkabel, seperti pancaran elektromagnetik atau radio frekuensi.

Informasi elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan; foto, electronic data interchange (EDI); surat elektronik (electronic mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya; huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol; atau atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Dalam Ketentuan Umum UU ITE bahwa jenis data elektronik seperti tulisan, foto, suara, gambar merupakan informasi elektronik, sedangkan jenis informasi elektronik seperti tulisan, foto, suara, gambar yang disimpan pada *flash disk* yang dapat dibuka melalui perangkat komputer merupakan dokumen elektronik. Pasal 12 ayat (1) Jo Pasal 15 ayat (1) UU 8/1997, dipertegas bahwa "dokumen perusahaan dapat dialihkan ke dalam mikrofilm atau media lainnya dan merupakan alat bukti yang sah" sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal

12 ayat (1) Jo Pasal 15 ayat (1) UU 8/1997. Hal ini berarti dokumen elektronik khususnya mengenai dokumen perusahaan merupakan alat bukti yang sah jauh sebelum diterbitkannya UU ITE.

Pasal 1 angka 4 UU 16/2019 Setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Bahwa keberadaan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik mengikat dan diakui sebagai alat bukti yang sah untuk memberikan kepastian hukum terhadap Penyelenggaraan Sistem Elektronik dan Transaksi Elektronik, terutama dalam pembuktian dan hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan melalui Sistem Elektronik.

Sarjita, (2020, 10), Teknologi Informasi adalah suatu teknik untuk mengumpulkan, menyiapkan, menyimpan, memproses, mengumumkan, menganalisis, dan/atau menyebarkan informasi. Mendistribusikan, mentransmisikan dan membuat dapat diakses, "mendistribusikan" adalah mengirimkan dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik kepada banyak Orang atau berbagai pihak melalui Sistem Elektronik, **"**mentransmisikan" adalah mengirimkan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang ditujukan kepada satu pihak lain melalui sistem elektronik, **"**membuat dapat diakses" adalah semua perbuatan lain selain mendistribusikan dan mentransmisikan melalui Sistem Elektronik yang menyebabkan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dapat diketahui pihak lain atau publik.

Ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan (2) UU ITE telah mengatur dengan jelas kedudukan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagai alat bukti yang sah dan perluasan dari alat bukti

yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Frasa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik sebagai alat bukti dilakukan dalam rangka penegakan hukum atas permintaan kepolisian, kejaksaan dan/atau institusi penegak hukum lainnya yang ditetapkan berdasarkan UU sebagaimana ditentukan dalam Pasal 31 ayat (1) UU ITE (Putusan MK Nomor 20/PUU-XIV/2016. Penyadapan dan Perekaman Khusus untuk Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik berupa hasil intersepsi atau penyadapan atau perekaman yang merupakan bagian dari penyadapan harus dilakukan dalam rangka penegakan hukum atas permintaan oleh Kepolisian, Kejaksaan dan/atau Institusi lainnya yang kewenangannya ditetapkan berdasarkan undang-undang.

Putusan MK Nomor 20/PUU-XIV/2016. Sesuai dengan materi muatan permohonan pada MK maka amar putusan tersebut mengarah pada proses hukum pidana dan bukan proses hukum perdata Syarat sahnya dokumen elektronik apabila menggunakan sistem elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU ITE, khususnya dalam Pasal 6 UU ITE yakni "informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dianggap sah sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan". Selain itu, terdapat pula kekhususan dalam penyelenggaraan sertifikasi elektronik dan sistem elektronik serta transaksi elektronik.

Ketentuan Pasal 137 HIR mengatur bahwa "Pihak-pihak dapat menuntut melihat surat-surat keterangan lawannya dan sebaliknya, surat mana diserahkan kepada hakim buat keperluan itu". Dalam menjaga asas keterbukaan pembuktian di persidangan maka ketentuan 137 HIR juga harus dapat diterapkan pada dokumen elektronik ketika pihak lawan meminta untuk diperlihatkan.

Tanda tangan elektronik yang mampu menjamin terpenuhinya Pasal 11 dan 12 butir a dan f UU ITE adalah tanda tangan yang tersertifikasi dan dapat "dipertanggung-jawabkan" sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 6 UU ITE. Hal ini karena berfungsi sebagai alat autentikasi dan verifikasi atas identitas penandatangan, keutuhan dan keotentikan informasi elektronik serta dibuat dengan menggunakan jasa penyelenggara sertifikasi elektronik sebagaimana dimaksud Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Penyelenggara sertifikat digital atau elektronik Salah satu penyelenggara sertifikat digital atau elektronik, yang berisi tanda tangan digital dan identitas diri pemilik sertifikat yang telah berjalan adalah Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) yang dapat melayani keperluan lembaga pemerintah maupun selain pemerintah. Untuk memastikan standarisasi jasa penyelenggara sertifikasi elektronik, Kementerian Komunikasi dan Informasi sedang menyusun regulasinya.

Pasal 1888 KUHPerdata Salinan putusan dalam bentuk dokumen elektronik, kelak dapat ditandatangani secara elektronik apabila telah tersertifikasi dan terhadap salinan dokumen putusan yang demikian tidak perlu dicocokkan dengan aslinya sebagaimana alat bukti surat menurut Pasal 1888 KUHPerdata. Penjelasan Pasal 6 UU ITE Sesuai dengan maksud penjelasan Pasal 6 UU ITE maka "Keaslian putusan dalam bentuk dokumen elektronik dengan putusan asli yang ditandatangani oleh Majelis Hakim tidak perlu dibandingkan karena dalam lingkup sistem elektronik, informasi yang asli dengan salinannya tidak relevan lagi untuk dibedakan sebab Sistem Elektronik pada dasarnya beroperasi dengan cara penggandaan yang mengakibatkan informasi yang asli tidak dapat dibedakan lagi dari salinannya".

Dalam *digital signature* menggunakan teknologi *QR Code* sebagai evaluasi dari *barcode*. Penerapan *QR Code* pada *digital signature* dipergunakan suatu ilmu teknik matematika yang berhubungan dengan aspek keamanan informasi, integritas suatu data, serta otentikasi data yaitu *kriptografi* (Suratma & Azis 2017, 29-68). *QR-Code* dapat digunakan sebagai *digital signature* berfungsi untuk validasi

keaslian dokumen digital dan untuk meminimalisir potensi pemalsuan (Sari & Azizah (2020). Dibandingkan dengan sistem analog, maka sistem elektronik lebih baik. Memang tidak ada sistem elektronik berbasis internet tidak bisa di *hacking* untuk mencari cela keamanan internet.

Dari segi penyimpanan penerapan sistem Sertipikat-el lebih baik dari pada sistem analog, manfaat dan kelebihannya menggunakan sistem elektronik, diantaranya: a) menghemat tempat penyimpanan, misalnya penyimpanan buku tanah dan warkah yang selama ini membutuhkan ruang yang besar dan luas, serta akan terus bertambah banyak seiring waktu, jika ada pendaftaran, peralihan, perubahan hak atas tanah; 2) Dokumen-dokumen yang tersimpan secara digital kecil kemungkinan akan hilang; 3) Meminimalisasi kerusakan dokumen, baik secara alami (kertas buram, dimakan rayap) dan karena bencana alam (banjir, kebakaran) ini terjadi bila menggunakan cetak kertas; 4) Mudah pencarian, cepat ditemukan akan menghemat waktu; 5) Menghemat biaya; 6) Keamanan dokumen lebih terjamin, karena menggunakan kode atau sandi tertentu, hanya orang tertentu yang memiliki otorisasi dapat mengaksesnya; 7) Mudah dalam melakukan *recovery* data, dengan membackup data, dibandingkan *merecovery* dokumen kertas, misalnya terbakar, terkena banjir maupun pencurian, maka akan sulit membackup data.

Dari segala kelebihan penggunaan sistem elektronik, tentunya ada kelemahan-kelemahan diantaranya: *Pertama,* faktor pendidikan, tidak semua masyarakat Indonesia menguasai teknologi informasi dan komunikasi yang berbasis internet dalam mengoperasionalkannya, sehingga sulit untuk melakukan pendaftaran tanah maupun pemeliharaan data pertanahan dengan sistem elektronik. kemudian faktor ekonomi, mayoritas masyarakat tidak memiliki perangkat keras (komputer *handphone*), paling tidak akan menggunakan jasa *warnet* atau melalui calo untuk memproses dengan sistem elektronik; *Kedua,* faktor kesiapan sarana, prasarana dan sumber daya manusia (SDM)

Kementerian ATR/BPN. Faktor ini sangat beragam yang dimiliki oleh masing-masing Kantor Pertanahan, baik secara kualitas dan kuantitas terhadap sarana, prasarana dan SDM. Kantor Pertanahan di Pulau Jawa relatif lebih baik, dalam pengertian akses terhadap jaringan listrik, internet dan perangkat keras termasuk dengan SDMnya; *Ketiga*, karena faktor sebab-sebab tertentu, seperti listrik mati, jaringan internet terganggu, sistem *down* apakah akan menggunakan sistem manual. Faktor sebab tertentu ini perlu diantisipasi, hal ini akan berakibat hukum tentang keabsahan sertipikat-el yang akan diterbitkan.

Dalam menjawab atau mengetahui kesiapan infrastruktur, respon stakeholder menuju *e*-sertipikat, serta aspek yuridis dari sertipikat elektronik dilakukan penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan yang terkait antara lain UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) dan Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, dengan mengunpulkan data sekunder berupa buku, tulisan ilmiah dan hasil-hasil penelitian yang disajikan secara deskriptif analitis untuk menghasilkan suatu argumen dan menemukan isu hukum terkait aspek yuridis dan teknis sertipikat-el dalam penelitian ini.

Dalam menganalisis kebijakan dan dasar hukum yang terkait dengan pelaksanaan sertipikat elektronik dilakukan secara kualitatif, sedangkan kuantitatif digunakan untuk melihat tingkat presisi data spasial sehingga data tersebut dikategorikan valid. Lokasi yang digunakan adalah pada Kantor Pertanahan Sukoharjo, dengan narasumber meliputi stakeholder, mitra kerja serta masyarakat.

I. Kesiapan infrastruktur Kantor Pertanahan Menuju E-Sertipikat

Mengukur/mengetahui kesiapan infrastruktur kantor pertanahan difokuskan pada bagaimana perangkat elektronik yang ada di

kantor pertanahan, termasuk juga jaringan serta perangkat lain yang mendukung, dapat mendukung terlaksananya layanan *e-sertipikat.* Sebagaimana telah diketahui bersama bahwa transformasi layanan digital memerlukan kesiapan dari berbagai macam aspek, baik dari segi infrastruktur TI, SDM maupun budaya organisasi. Dalam penelitian ini, kesiapan infrastruktur Kantor Pertanahan ditinjau dari fasilitas infrastruktur TI dan berbagai komponen yang mendukung, termasuk pula di dalamnya adalah kualitas data, SDM TI yang berperan sebagai operator dan dukungan kelembagaan (dari sisi finansial, manajemen organisasi maupun dukungan layanan yang kondusif terhadap sistem elektronik). Hasil pengumpulan data dan analisisnya disajikan dalam uraian berikut.

J. Gambaran Umum Kesiapan Infrastruktur Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

Kabupaten Sukoharjo merupakan salah satu kabupaten yang berbatasan langsung dengan wilayah kota Surakarta, dan merupakan kota satelit dari Surakarta. Secara administrasi, kabupaten Sukoharjo terbagi menjadi 12 kecamatan yang terdiri dari 167 desa/kelurahan, yang mencakup luasan sebesar 46.666 ha (sekitar 1.43% dari luas wilayah Provinsi Jawa Tengah).

Karena merupakan wilayah satelit dari Kota Surakarta yang juga menjadi pusat pengembangan baru dari wilayah Solo Raya, Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dapat digolongkan menjadi Kantor Pertanahan dengan jumlah layanan yang tinggi. Sebagian besar layanan merupakan layanan balik serta pencatatan/penghapusan roya/hak tanggungan. Hal ini mengindikasikan bahwa transaksi tanah (jual beli) cukup tinggi di wilayah Kabupaten Sukoharjo, serta tingginya transaksi hak tanggungan di wilayah tersebut. Hal ini dapat dirasionalisasi mengingat bahwa Kabupaten Sukoharjo merupakan daerah satelit yang memiliki tingkat pertumbuhan ekonomi yang relatif tinggi.

Terkait kesiapan infrastruktur pendukung layanan elektronik yang ada di Kantor Pertanahan, dari segi kuantitas (komputer dan perangkat terkait) dinilai sudah mencukupi dengan dukungan *bandwith* yang cukup baik (spesifikasi terlampir). Akan tetapi, pihak kantor pertanahan menyebutkan bahwa untuk menuju layanan elektronik secara menyeluruh, spesifikasi yang ada saat ini kurang dapat mendukung layanan secara optimal, terkait beban kerja yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang relatif berat. Pihak Kantor Pertanahan mengkonfirmasi bahwa jika layanan hendak diubah seluruhnya menuju elektronik, maka perlu dilakukan penambahan infrastruktur dan sarana prasarana yang bisa memenuhi kebutuhan layanan elektronik ke depannya.

Hal lain yang perlu mendapatkan perhatian adalah kesiapan dan ketercukupan SDM yang memiliki kompetensi dan kualifikasi terkait penguasaan IT. Sejauh ini, tidak semua SDM di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang 'melek IT', ataupun terbiasa dengan layanan elektronik. Hanya pegawai tertentu saja yang memiliki kualifikasi tersebut, sehingga pihak kantor mengalami kesulitan dalam mendistribusikan tugas terutama yang berkaitan dengan TI. Beberapa hal yang sudah dilakukan untuk mengatasi hal tersebut diantaranya adalah dengan melakukan pelatihan kepada para pegawai terkait layanan elektronik (diselenggarakan oleh Pusat maupun Kantor Wilayah), namun biasanya pelatihan tersebut bersifat pengenalan saja, dan pegawai yang bersangkutan harus mendalaminya secara mandiri melalui pelaksanaan tugas sehari-hari. Untuk saat ini, hanya terdapat admin yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, yaitu admin spasial dan admin yuridis (terpisah). Hal ini memberikan kendala ketika salah satu admin tidak ada di tempat/berhalangan, karena secara kewenangan tidak ada yang dapat menggantikan. Pihak Kantor Pertanahan sudah mengantisipasi untuk menunjuk admin cadangan dari PPNPN, tetapi tidak secara legal disahkan karena secara administratif PPNPN bukan PNS yang punya kewenangan untuk

menjadi tenaga admin KKP. Untuk menunjuk PNS lain yang sebagai admin juga bukan merupakan opsi yang memungkinkan, mengingat SDM yang tersedia rata-rata sudah senior dengan kemampuan beradaptasi dengan IT yang kurang optimal.

Saat ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo juga termasuk Kantor Pertanahan yang telah menerapkan layanan elektronik pertanahan, seperti layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-El), pengecekan sertipikat online, SKPT, pengecekan ZNT, roya elektronik dan layanan perkantoran yang sudah mulai dimigrasi berbasis online. Dalam layanan tersebut saja, masih ada beberapa fungsi yang belum optimal dan masih perlu dilakukan peningkatan, seperti misalnya layanan HT-El. Salah satu kendala dalam layanan HT-El adalah rigidnya data bidang tanah, sehingga ketika terjadi perbedaan antara data yang di sistem dengan data fisik (misal penulisan nama, gelar dan lain sebagainya) maka perlu dilakukan pembetulan oleh pihak Kantor Pertanahan maupun Pusdatin, tergantung jenis koreksi yang diperlukan. Pembenahan data ini juga tidak bisa dilakukan secara serempak dan simultan, akan tetapi dilakukan secara sporadic ketika terjadi kendala saat notaris/PPAT melakukan pendaftaran HT-El secara daring. Saat terjadi permasalahan perbedaan data di basis data dan di permohonan, maka notaris/PPAT harus melakukan permohonan perubahan/penyesuaian data ke Kantor Pertanahan, yang kemudian akan ditindak lanjuti oleh kantor pertanahan sesuai dengan permasalahan yang dihadapi. Apabila permasalahan tersebut dapat ditangani langsung oleh pihak Kantor Pertanahan, maka penyesuaian tersebut dapat dilakukan secara cepat (1 hari kerja). Akan tetapi, jika permasalahan tersebut tidak dapat diatasi oleh Kantor Pertanahan (bukan otoritas admin di Kantor Pertanahan), maka harus menunggu penyesuaian dari Pusdatin, dan memakan waktu lebih lama (paling cepat 3 hari kerja).

K. Kesiapan data menuju Layanan Pertanahan Elektronik

Transformasi digital layanan pertanahan akan sangat dipengaruhi oleh ketersediaan dan kesiapan data pertanahan untuk mendukung layanan tersebut. Kesiapan data yang dimaksud meliputi: (i) kelengkapan data dalam satu cakupan area; serta (ii) kualitas data berdasarkan standar kualitas yang telah ditetapkan. Dalam penelitian ini, parameter kesiapan data menggunakan ukuran jumlah desa lengkap yang ada di wilayah Kabupaten Sukoharjo, dengan asumsi bahwa desa lengkap tersebut telah memiliki data bidang tanah yang dianggap lengkap dan valid.

Dalam rangka menuju desa lengkap, sejak 2019 Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo juga telah melakukan pemetaan desa lengkap, dan sampai dengan pengumpulan data dilakukan (April 2021), telah terdapat 12 desa lengkap dari total 167 desa yang ada di wilayah Kabupaten Sukoharjo. Kriteria desa lengkap yang dimaksud adalah bahwa di seluruh wilayah desa tersebut, seluruh bidang tanah telah diukur dan dinyatakan lengkap dan valid. Meskipun begitu, terdapat beberapa kendala dalam mendefinisikan lengkap dan valid tersebut, yang masing-masing Kantor Pertanahan memiliki definisi sendiri-sendiri. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo misalnya, sebuah bidang tanah dinyatakan valid jika memenuhi kriteria bidang tanah KW 2, serta SU tekstual dan buku tanah keduanya telah tervalidasi.

Selain itu, pihak Kantor Pertanahan juga mengatakan bahwa meskipun bidang tanah tersebut sudah tervalidasi dan masuk dalam kriteria KW1, masih tetap ada kemungkinan bahwa bidang-bidang tanah tersebut saling bertampalan. Hal ini menyebabkan inkonsistensi ketika menyebutkan bahwa subjek pendaftaran tanah K4 dalam PTSL adalah bidang-bidang tanah dengan kriteria KW 4, KW 5 dan KW 6. Karena, pada kenyataannya, bidang tanah KW 1, KW 2 maupun KW 3 pun masih memerlukan penataan agar menjadi satu basis data yang konsisten. Keberadaan bidang tanah KW 1 yang masih *overlap* ini bisa disebabkan oleh dua faktor: pertama terkait dengan *human error*, dan

kedua disebabkan karena kegiatan pendaftaran tanah jaman dulu belum terlalu memikirkan aspek pemetaan, dan data fisik dan yuridis belum diintegrasikan secara terpadu. Untuk mengatasi hal tersebut, maka perlu dilakukan reposisi terhadap bidang-bidang tanah yang masih tumpang tindih maupun dipetakan tidak pada tempatnya, dan hal tersebut dapat dilakukan melalui pemetaan Desa Lengkap.

Kendala lain yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam mendefinisikan desa lengkap adalah adanya beberapa desa yang belum memiliki batas administratif yang jelas (disepakati dan legal secara hukum). Pihak Kantor Pertanahan menyebutkan bahwa sampai saat ini, ada beberapa desa yang masih belum jelas batas administratifnya. Jumlah pasti desa yang masih mengalami overlap batas tidak dapat ditentukan, karena hal ini baru dapat diidentifikasi saat dilakukan program Desa Lengkap di wilayah tersebut. Akan tetapi, sebagai gambaran, pada tahun 2020, pihak Kantor Pertanahan menemukan 3 desa yang masih *overlap* batas, yang mengakibatkan inkonsistensi dalam melakukan pemetaan dan pendataan tanah. Sebenarnya, sejak tahun 2017, Kantor Pertanahan telah melakukan penataan batas administratif di wilayah Kabupaten Sukoharjo, tetapi sampai sekarang belum ditindak lanjuti dengan penetapan batas administratif secara legal, karena hal ini berada dalam kewenangan Pemerintah Daerah. Hal ini juga menjadi salah satu contoh bahwa dalam mencapai Desa Lengkap, koordinasi dengan instansi lain yang terkait juga sangat diperlukan.

Terkait dengan kualitas data yang ada di wilayah Kabupaten Sukoharjo, tabel berikut menunjukkan gambaran kualitas data pertanahan yang ada di lokus penelitian.

Tabel 1 Kualitas data pertanahan di Kabupaten Sukoharjo

Nama_Wilayah	Buku_Tanah	KW_1	KW_2	KW_3	KW_4	KW_5	KW_6	Jumlah Bidang Tanah	Persentase Buku Tanah dan Jumlah Bidang
Sukoharjo	15	0	0	0	0	14	1	15	100,00
Grogol	2.261	510	825	4	399	492	30	2.260	99,96
Karangtengah	2.407	1.526	548	7	40	273	13	2.407	100,00
Karangwuni	1.942	529	666	3	141	546	56	1.941	99,95
Krajan	3.001	1.071	786	1	415	716	11	3.000	99,97
Jatingarang	2.817	1.568	804	2	25	386	32	2.817	100,00
Karanganyar	2.714	763	1.258	10	160	496	27	2.714	100,00
Alasombo	2.652	801	310	0	622	903	15	2.651	99,96
Karangmojo	3.114	1.536	808	22	93	614	41	3.114	100,00
Weru	3.827	1.769	534	3	24	1.463	34	3.827	100,00
Karakan	2.595	1.543	599	1	14	405	33	2.595	100,00
Tegalsari	3.364	1.565	943	2	65	772	17	3.364	100,00
Tawang	2.651	992	919	3	39	682	16	2.651	100,00
Ngreco	4.331	1.477	1.508	13	250	1.061	21	4.330	99,98
Sanggang	1.868	588	324	0	172	778	6	1.868	100,00

Kamal	1.596	577	249	0	281	474	12	1.593	99,81
Gentan	2.261	587	549	0	375	733	16	2.260	99,96
Kedungsono	2.230	995	1.005	4	8	209	9	2.230	100,00
Tiyaran	3.059	1.083	792	3	34	1.134	13	3.059	100,00
Karangasem	2.142	784	534	1	261	551	11	2.142	100,00
Bulu	2.282	1.200	698	2	29	329	24	2.282	100,00
Kunden	2.433	1.030	845	2	8	544	4	2.433	100,00
Puron	1.979	803	383	1	253	531	8	1.979	100,00
Malangan	2.304	608	389	0	465	833	8	2.303	99,96
Lengking	1.788	459	105	0	350	870	4	1.788	100,00
Ngasinan	3.143	1.341	359	1	293	1.142	7	3.143	100,00
Pundungrejo	2.372	1.438	508	0	68	345	12	2.371	99,96
Watubonang	3.643	1.847	1.241	1	28	495	28	3.640	99,92
Kedungjambal	2.788	1.723	556	1	14	490	4	2.788	100,00
Grajegan	2.458	1.590	577	9	12	251	19	2.458	100,00
Lorog	3.178	1.258	1.842	2	6	70	0	3.178	100,00
Kateguhan	2.860	1.111	964	8	14	735	28	2.860	100,00
Dalangan	2.694	856	727	6	292	799	14	2.694	100,00
Pojok	2.762	737	904	5	299	798	19	2.762	100,00
Tangkisan	2.348	1.180	665	1	23	471	7	2.347	99,96

Ponowaren	3.275	1.017	732	3	534	972	17	3.275	100,00
Majasto	2.732	1.244	1.392	0	4	91	1	2.732	100,00
Tambakboyo	2.662	1.457	924	3	29	236	13	2.662	100,00
Kenep	3.104	661	428	0	412	1.529	74	3.104	100,00
Banmati	2.711	574	188	2	591	1.282	74	2.711	100,00
Mandan	2.861	2.411	128	0	14	269	39	2.861	100,00
Begajah	3.353	1.347	785	2	103	1.048	68	3.353	100,00
Gayam	4.056	1.210	1.866	1	41	864	74	4.056	100,00
Joho	4.016	1.180	1.506	1	54	1.202	73	4.016	100,00
Jetis	3.645	922	410	0	484	1.715	114	3.645	100,00
Combongan	2.575	1.965	304	2	7	263	34	2.575	100,00
Kriwen	2.928	686	175	0	461	1.569	37	2.928	100,00
Bulakan	4.263	1.953	336	1	585	1.321	65	4.261	99,95
Dukuh	3.312	2.613	309	9	92	227	62	3.312	100,00
Sukoharjo	5.727	2.609	1.945	11	7	996	159	5.727	100,00
Bulakrejo	4.239	3.052	719	2	25	413	28	4.239	100,00
Sonorejo	3.793	2.705	546	3	26	455	57	3.792	99,97
Johob	11	0	0	0	0	3	8	11	100,00
Tanjungrejo	1.646	694	488	0	65	394	4	1.645	99,94
Jangglengan	1.678	642	602	1	82	334	17	1.678	100,00

Serut	2.315	1.180	700	0	19	416	0	2.315	100,00
Juron	2.085	1.083	495	0	132	375	0	2.085	100,00
Celep	2.112	755	573	0	41	740	2	2.111	99,95
Pengkol	2.224	1.024	523	0	44	623	10	2.224	100,00
Gupit	2.662	870	379	4	267	1.125	17	2.662	100,00
Plesan	2.319	700	499	1	404	696	19	2.319	100,00
Kedungwinong	2.952	1.240	1.010	5	62	614	21	2.952	100,00
Nguter	3.381	1.300	1.539	0	13	505	24	3.381	100,00
Baran	1.630	570	698	3	65	288	5	1.629	99,94
Daleman	2.370	793	489	0	493	587	8	2.370	100,00
Lawu	2.946	1.170	808	0	60	871	37	2.946	100,00
Tanjung	1.973	768	993	0	12	190	10	1.973	100,00
Pondok	2.471	1.298	143	0	73	932	24	2.470	99,96
Kepuh	3.368	1.791	1.130	0	2	418	25	3.366	99,94
Jombor	5.386	2.735	1.573	0	25	983	68	5.384	99,96
Toriyo	3.145	1.558	829	3	32	680	43	3.145	100,00
Mulur	4.048	2.435	698	3	160	712	40	4.048	100,00
Jagan	1.869	1.512	64	0	54	218	21	1.869	100,00
Manisharjo	2.168	1.516	359	0	103	185	5	2.168	100,00
Cabeyan	1.747	1.155	438	0	19	132	3	1.747	100,00

Puhgogor	2.080	1.822	95	3	15	114	31	2.080	100,00
Paluhombo	1.945	1.512	189	0	48	189	7	1.945	100,00
Bendosari	2.019	1.578	203	1	23	199	15	2.019	100,00
Mojorejo	1.973	1.187	436	10	33	287	20	1.973	100,00
Mertan	5.166	3.442	549	0	343	785	46	5.165	99,98
Sugihan	2.943	1.946	309	1	184	474	29	2.943	100,00
Sidorejo	3.634	1.687	989	0	9	889	60	3.634	100,00
Gentan	3.870	2.190	785	7	77	763	48	3.870	100,00
Pranan	1.706	691	592	2	59	336	26	1.706	100,00
Karangwuni	1.759	814	602	1	9	299	34	1.759	100,00
Bugel	1.817	686	653	2	89	371	14	1.815	99,89
Ngombakan	1.957	787	836	11	14	251	58	1.957	100,00
Bakalan	3.400	998	533	4	454	1.345	65	3.399	99,97
Godog	2.704	731	392	2	307	1.245	27	2.704	100,00
Kemasan	3.079	1.762	800	1	65	440	11	3.079	100,00
Kenokorejo	3.388	910	690	1	313	1.436	37	3.387	99,97
Tepisari	2.425	1.529	700	2	15	164	15	2.425	100,00
Bulu	2.578	1.675	718	1	18	159	7	2.578	100,00
Rejosari	3.136	1.891	645	1	198	396	4	3.135	99,97
Polokarto	4.693	2.468	1.199	2	327	649	47	4.692	99,98

Mranggen	5.579	2.786	1.598	7	293	823	72	5.579	100,00
Wonorejo	3.079	1.725	737	5	66	425	121	3.079	100,00
Jatisobo	2.109	584	237	1	348	909	30	2.109	100,00
Kayuapak	1.948	660	753	0	160	363	12	1.948	100,00
Genengsari	2.731	2.017	214	0	54	414	32	2.731	100,00
Laban	2.744	1.295	930	2	33	439	44	2.743	99,96
Tegalmade	1.274	471	498	3	47	241	14	1.274	100,00
Wirun	4.178	1.784	1.318	5	253	747	71	4.178	100,00
Bekonang	2.963	1.447	993	1	23	453	46	2.963	100,00
Cangkol	3.096	1.315	486	0	46	1.210	39	3.096	100,00
Klumprit	3.028	1.347	987	10	131	519	34	3.028	100,00
Kragilan	2.061	737	869	5	75	353	21	2.060	99,95
Sapen	3.318	1.427	1.105	2	116	495	172	3.317	99,97
Joho	4.658	2.117	1.527	8	145	795	63	4.655	99,94
Demakan	3.271	1.463	976	4	142	596	90	3.271	100,00
Dukuh	2.122	873	644	0	133	427	43	2.120	99,91
Plumbon	2.664	819	359	0	482	842	162	2.664	100,00
Gadingan	3.041	1.189	258	0	509	939	145	3.040	99,97
Palur	6.223	2.759	2.045	16	294	994	115	6.223	100,00
Triyagan	3.690	1.730	660	2	121	1.035	142	3.690	100,00

Pandeyan	2.925	1.320	1.092	0	5	480	28	2.925	100,00
Telukan	5.561	1.365	990	6	543	2.467	189	5.560	99,98
Parangjoro	3.598	1.372	1.007	6	102	1.031	78	3.596	99,94
Pondok	3.571	1.663	286	4	237	1.321	60	3.571	100,00
Langenharjo	4.504	727	459	1	628	2.321	366	4.502	99,96
Gedangan	4.284	1.544	1.249	1	68	1.240	181	4.283	99,98
Madegondo	4.795	977	672	2	584	2.374	185	4.794	99,98
Grogol	3.071	328	680	1	154	1.767	141	3.071	100,00
Kadokan	3.115	1.320	229	0	408	1.096	62	3.115	100,00
Kwarasan	2.564	859	358	2	119	1.005	221	2.564	100,00
Sanggrahan	5.354	2.525	960	2	335	1.440	91	5.353	99,98
Manang	3.365	1.574	474	1	384	892	40	3.365	100,00
Banaran	2.746	577	264	2	244	1.575	84	2.746	100,00
Cemani	6.902	747	813	0	693	4.454	192	6.899	99,96
Ngrombo	1.789	606	633	0	70	457	23	1.789	100,00
Mancasan	3.214	1.082	665	2	228	1.203	34	3.214	100,00
Gedongan	1.736	581	192	0	144	789	29	1.735	99,94
Jetis	2.277	857	575	1	95	713	36	2.277	100,00
Bentakan	1.485	291	104	0	180	890	20	1.485	100,00
Kudu	2.804	1.248	204	0	294	1.025	33	2.804	100,00

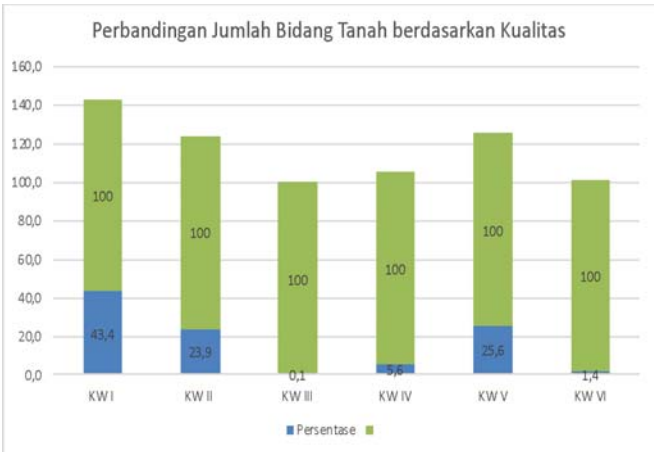
Kadilangu	1.882	730	139	0	242	740	31	1.882	100,00
Bakipandeyan	1.780	446	174	1	332	801	26	1.780	100,00
Menuran	3.237	773	264	1	508	1.661	30	3.237	100,00
Duwet	1.950	423	164	0	305	1.037	21	1.950	100,00
Siwal	3.149	1.758	656	1	104	590	40	3.149	100,00
Waru	4.461	2.666	183	0	491	1.076	44	4.460	99,98
Gentan	5.959	1.323	826	2	769	2.768	271	5.959	100,00
Purbayan	5.006	2.531	383	0	540	1.439	113	5.006	100,00
Sanggung	1.500	395	265	0	54	770	16	1.500	100,00
Kagokan	1.081	282	192	0	27	560	20	1.081	100,00
Blimbing	2.589	659	254	0	409	1.234	33	2.589	100,00
Krajan	2.374	803	360	0	109	1.051	50	2.373	99,96
Geneng	1.720	557	270	2	65	808	17	1.719	99,94
Jati	1.351	523	185	1	50	573	18	1.350	99,93
Trosemi	1.674	651	424	3	48	518	30	1.674	100,00
Luwang	1.801	719	420	0	87	560	15	1.801	100,00
Klaseman	1.416	372	521	4	37	471	11	1.416	100,00
Tempel	1.433	593	219	1	88	521	11	1.433	100,00
Sraten	1.328	410	189	1	82	628	17	1.327	99,92
Wironanggan	2.131	754	280	2	102	964	29	2.131	100,00

Trangsan	4.013	1.545	774	2	110	1.538	43	4.012	99,98
Mayang	4.133	2.537	264	3	298	976	55	4.133	100,00
Pucangan	6.486	2.890	1.365	1	81	2.131	15	6.483	99,95
Ngadirejo	4.010	1.714	2.157	4	13	115	6	4.009	99,98
Ngemplak	3.591	2.621	832	4	6	127	0	3.590	99,97
Kartasura	4.943	1.556	901	6	63	2.395	15	4.936	99,86
Gumpang	6.319	4.291	1.814	2	53	151	8	6.319	100,00
Makamhaji	7.252	2.760	4.340	14	3	131	4	7.252	100,00
Pabelan	3.627	1.264	1.247	0	69	1.023	15	3.618	99,75
Gonilan	4.292	2.030	1.386	1	12	832	15	4.276	99,63
Singopuran	4.155	2.021	1.966	3	5	158	2	4.155	100,00
Ngabeyan	2.753	1.282	1.345	3	7	108	8	2.753	100,00
Wirogunan	2.552	1.170	1.277	3	5	95	2	2.552	100,00
Kertonatan	2.304	1.239	1.016	2	0	44	0	2.301	99,87
TOTAL	**503.598**	**218.542**	**120.514**	**399**	**28.0**	**128.822**	**7.19**	**503.498**	**99,98**

Dari keseluruhan angka tersebut, perbandingan data KW 1 sampai KW 6 ditunjukkan pada tabel 2 dan diagram 1 Berikut.

Tabel 2 Perbandingan kualitas data bidang tanah

Kualitas Data	Jumlah	Persentase
KW I	218.542	43,4
KW II	120.514	23,9
KW III	399	0,1
KW IV	28.028	5,6
KW V	128.822	25,6
KW VI	7.193	1,4
Total	**503.498**	**100**



Gambar 1 Perbandingan jumlah bidang tanah berdasarkan kualitasnya

Dari gambar 1 tersebut, dapat dilihat bahwa bidang tanah KW1 merupakan bidang tanah yang paling dominan, meskipun belum mencapai 50% dari total bidang tanah (masih 43,4%). KW5 dan KW2 selanjutnya merupakan bidang tanah lain yang paling dominan, dan diikuti dengan KW6 dan KW3. Meskipun begitu, seperti disebutkan

pada penjelasan di atas, tidak menutup kemungkinan bahwa bidang tanah KW1, KW2 dan KW3 – pun masih harus dilakukan penataan ulang (reposisi) agar konsisten terhadap basis data bidang tanah yang ada di KKP.

L. Persepsi Kantor Pertanahan terkait Layanan E-Sertipikat

Terkait dengan faktor organisasi, kesiapan SDM, infrastruktur TI dan ketersediaan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, pihak Kantor Pertanahan menyatakan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo belum terlalu siap untuk migrasi ke layanan elektronik. Misalnya saja dari segi jaringan, *bandwidth* yang tersedia saat ini dirasa sudah cukup untuk melakukan layanan yang ada sekarang, tapi dirasa masih kurang jika semua layanan migrasi ke sistem elektronik. Dari segi kesiapan SDM juga dirasa masih kurang, terutama untuk SDM yang memiliki kemampuan IT dan mampu beradaptasi dengan layanan elektronik. Dari segi kesiapan data, pihak Kantor Pertanahan juga menyebutkan bahwa secara kualitas, data yang ada saat ini masih belum siap untuk dilakukan migrasi elektronik penuh. Selain itu, saat ini, sumberdaya yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan (baik SDM, infrastruktur maupun penganggaran) masih difokuskan untuk melakukan pembenahan terhadap migrasi layanan elektronik dan pembenahan basisdata untuk desa lengkap, sehingga sertipikat elektronik belum menjadi prioritas utama dari Kantor Pertanahan. Migrasi ke layanan e-sertipikat tidak hanya membutuhkan dukungan teknologi informasi yang memadai, tetapi juga *trust* dari masyarakat, mengingat bahwa sertipikat merupakan 'satu-satunya' alat bukti yang sah untuk pemilikan tanah.

M. Respon Stakeholder Terhadap Layanan Elektronik Pertanahan/E-Sertipikat

Dalam penelitian ini, dilakukan penjajakan pendapat dari stakeholder yang terkait dengan penerapan sertipikat elektronik

dan masyarakat umum yang menggunakan jasa layanan sertipikat. Pengumpulan data dilakukan secara *daring* menggunakan *google form* yang dilakukan selama periode 6 – 8 April 2021. Pengumpulan data ini dilakukan untuk menggali persepsi masyarakat dan *stakeholder* terkait beberapa komponen yang meliputi:

1. Informasi pemberlakuan e-sertipikat.
2. Pendapat mengenai pemberlakukan e-sertipikat.
3. Dukungan terhadap pemberlakuan e-sertipikat.
4. Manfaat e-sertipikat bagi keperluan mereka.

Pertanyaan kuesioner terdiri dari 9 bagian, dengan 7 pertanyaan tertutup dan 2 pertanyaan terbuka. Jumlah total responden yang mengisi kuesioner adalah sebanyak 92 responden, yang semuanya merupakan pengguna layanan Badan Pertanahan Nasional, baik dari instansi pemerintah terkait, Bank, PPAT dan masyarakat umum. Hasil pengumpulan data dapat dilihat pada uraian berikut.

(i) Responden dan jenis pekerjaan responden

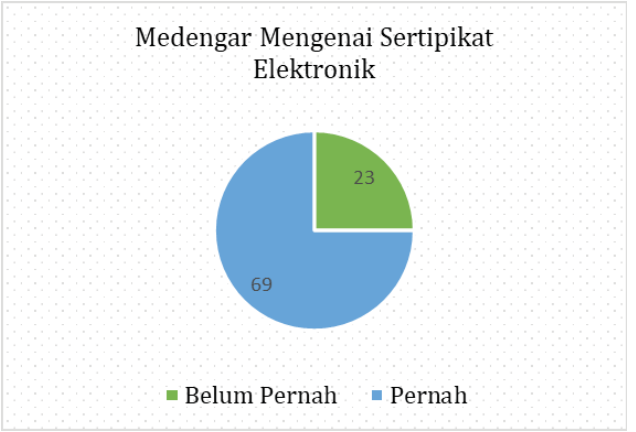
Jumlah responden yang berpartisipasi dalam kuesioner ini sebanyak 92 responden, dengan rata-rata umur responden adalah 30 – 50 tahun. Sebagian besar responden yang mengisi adalah masyarakat umum yang memiliki kepentingan sebagai pemilik sertipikat, pengembang/developer, akademisi maupun profesi lain (sejumlah 52 responden). Selain itu, terdapat juga responden yang berasal dari PPAT (3 responden), perangkat desa (1 responden), Pemerintah Daerah (4 responden), serta surveyor berlisensi (1 responden). Proporsi responden berdasarkan pekerjaan dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 2. Proporsi responden berdasarkan pekerjaan

(ii) Pernah mendengar informasi mengenai sertipikat elektronik

Bagian ini menggambarkan mengenai pengetahuan masyarakat dan *stakeholder* tentang e-sertipikat. Pertanyaan ini hanya dibatasi pada apakah responden pernah mendengar mengenai rencana penggunaan e-sertipikat oleh BPN, tapi tidak menggali lebih dalam tentang sejauh mana pemahaman mereka terhadap e-sertipikat tersebut. Dari total 92 responden, sebanyak 23 orang menjawab belum pernah mendengar (25%) dan sebanyak 69 orang (75%) menjawab pernah mendengar. Grafik berikut menunjukkan proporsi angka responden yang sudah dan belum tahu mengenai e-sertipikat.



Gambar 3. Proporsi responden yang pernah mendengar mengenai sertipikat elektronik

(iii) Pendapat mengenai penerapan e-sertipikat

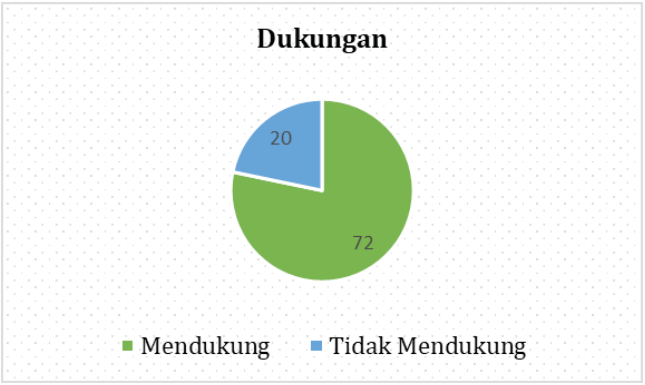
Bagian ini menunjukkan pendapat responden mengenai e-sertipikat, apakah mereka setuju atau tidak jika e-sertipikat diterapkan di Indonesia. Hasil pengumpulan data menunjukkan bahwa sebanyak 27 orang (29,3%) setuju penerapan e-sertipikat, sementara 65 orang (65%) tidak setuju, seperti yang ditunjukkan pada bagan berikut.



Gambar 4. Pendapat responden mengenai sertipikat elektronik

(iv) Dukungan terhadap penerapan e-sertipikat

Pada pertanyaan ini, dukungan masyarakat dan stakeholder terkait terhadap penerapan e-sertipikat digali secara lebih lanjut. Hasil pengumpulan data menunjukkan bahwa meskipun sebagian besar responden tidak menyetujui penerapan e-sertipikat (pertanyaan iii), tetapi mayoritas menyatakan akan mendukung pelaksanaannya. Jumlah responden yang menyatakan bersedia mendukung adalah sebesar 72 orang (78,3%), sementara yang tidak bersedia mendukung hanyalah 20 orang (21,7% dari total responden), seperti yang ditunjukkan pada diagram berikut.

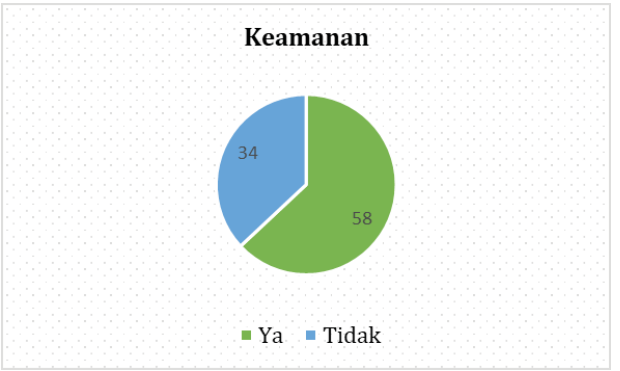


Gambar 5. Dukungan responden terhadap penerapan sertipikat elektronik

(v) Keamanan e-sertipikat terkait perlindungan hak atas tanah.

Pertanyaan ini bertujuan untuk mengetahui opini masyarakat terhadap penerapan e-sertipikat, apakah dapat memberikan rasa aman terhadap perlindungan hak atas tanah ataukah tidak. Hasil pengumpulan data menunjukkan bahwa sebanyak 58 orang (63%) menyatakan bahwa e-sertipikat mampu memberikan keamanan terhadap hak atas tanah, sementara 34 diantaranya (37%) menjawab bahwa e-sertipikat masih belum bisa memberikan rasa aman terhadap

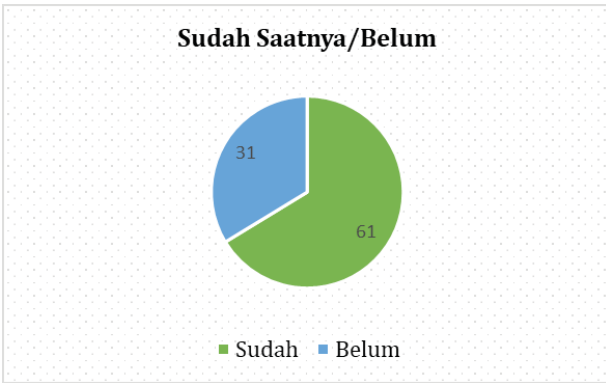
perlindungan hak tanah. Hasil pengumpulan data ditunjukkan pada gambar berikut.



Gambar 6. Pendapat responden tentang keamanan sertipikat elektronik

(vi) *Terkait dengan layanan digital pertanahan, apakah e-sertipikat sudah saatnya diterapkan?*

Pertanyaan ini bertujuan untuk menggali pendapat responden mengenai apakah e-sertipikat sudah harus mulai diterapkan sebagai bagian dari transformasi layanan pertanahan ataukah belum. Hasil pengumpulan data menunjukkan bahwa sebanyak 61 responden (66,3%) menyatakan e-sertipikat sudah seharusnya mulai diterapkan, sementara 31 orang (33,7%) menyatakan bahwa e-sertipikat belum waktunya diterapkan. Hasil tersebut ditunjukkan dengan gambar berikut.



Gambar 7. Pendapat responden tentang penerapan sertipikat elektronik

(vii) Layanan e-sertipikat dapat membantu kelancaran pekerjaan

Pada bagian ini, responden diberikan pertanyaan terkait apakah jika e-sertipikat sudah diterapkan, apakah dapat membantu mempermudah pekerjaan di bidang mereka. Sebanyak 57 responden (61,9%) menjawab ya, 26 responden (28,3%) menjawab ragu-ragu, sementara 9 lainnya (9,8%) menjawab tidak sama sekali, seperti yang ditunjukkan pada gambar berikut.



Gambar 8. Pendapat responden tentang kegunaan e-sertipikat dalam mendukung pekerjaan

(viii) Pendapat stakeholder mengenai pelaksanaan e-sertipikat

Hasil pengisian kuesioner dan wawancara langsung dengan masyarakat menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat menganggap bahwa e-sertipikat merupakan inovasi yang bagus dan sangat diperlukan dalam menuju layanan elektronik ke depannya, akan tetapi perlu dipikirkan beberapa hal yang harus dipersiapkan agar migrasi ke sistem e-sertipikat ini dapat berjalan dengan baik. Beberapa hal tersebut diantaranya adalah perlu peningkatan keamanan dan validitas data, pengembangan sarana dan prasarana yang mendukung, perbaikan kualitas data pertanahan, serta perlu diadakannya sosialisasi terkait pelaksanaannya. Selain itu, responden yang tidak setuju menyatakan bahwa saat ini masyarakat belum siap untuk migrasi dalam sistem elektronik terkait dengan mindset yang belum terbentuk serta kualitas data pertanahan serta sistem informasi pertanahan yang masih harus dibenahi. Selain itu, layanan e-sertipikat dianggap tidak terlalu mendesak untuk diterapkan. Layanan pertanahan elektronik yang dianggap lebih mendesak untuk ditingkatkan misalnya adalah HT-elektronik.

(ix) Pendapat stakeholder mengenai penerapan ke depannya

Berdasarkan hasil analisis pengumpulan data, persiapan menuju migrasi e-sertipikat dapat dikelompokkan menjadi beberapa kategori, yang meliputi kesiapan organisasi, penerapan teknologi dan implementasi, pengelolaan data dan informasi, serta kesiapan eksternal. Hasil analisis ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel 2. Pendapat responden tentang penerapan e-sertipikat

Kategori	Usulan pengembangan
Organisasional	1. Perubahan mindset pelayanan digital di level organisasi. 2. Pembenahan pelayanan sertipikat yang sesuai dan inline dengan e-sertipikat. 3. Diperlukan kajian biaya untuk melakukan migrasi menuju ke e-sertipikat, termasuk juga kajian biaya untuk pengajuan sertipikat secara elektronik nantinya. 4. Diperlukan kajian dampak dan resiko yang lebih komprehensif. 5. Peningkatan kualitas SDM yang adaptif terhadap penggunaan teknologi elektronik yang efisien.
Penerapan teknologi dan implementasi	1. E-sertipikat diterapkan secara parsial dulu, dan dapat diprioritaskan pada sertipikat milik instansi pemerintah, badan usaha, serta hak milik di wilayah perkotaan. 2. Pada awal migrasi dapat diterapkan untuk sertipikat manual dan elektronik, untuk kemudian secara bertahap dapat dilakukan migrasi sepenuhnya secara elektronik. 3. Peningkatan keamanan digital untuk data-data pertanahan. 4. Membenahi kualitas basis data pertanahan beserta datanya, baik di tingkat pusat, kabupaten maupun di level desa.

	5. Penerapan standar melalui audit eksternal/sertifikasi, seperti sertifikasi SNI ISO/IEC 27001. 6. Mindset bahwa e-sertipikat elektronik bukan merupakan satu-satunya bukti sah, tapi lebih ke arah bukti pendukung.
Kondisi eksternal	1. Sosialisasi kepada semua stakeholder terkait, termasuk masyarakat. 2. Meningkatkan peran stakeholder yang terkait langsung seperti PPAT dan Bank dalam mekanisme pengamanan dan implementasinya.

N. Menuju Transformasi Layanan Digital

Di era modern ini, transformasi digital merupakan salah satu indikator utama dalam *good governance.* Layanan digital akan menjamin layanan yang efektif, efisien, transparan, serta mampu menjangkau layanan yang lebih luas dan komprehensif bagi seluruh lapisan masyarakat. *Digital governance* menjadi bagian yang tidak terelakkan dalam mewujudkan *good governance,* dan dengan semakin berkembangnya *ICT (Information and Communication Technology*), pengembangan digital governance menjadi semakin luas lagi dan mencakup hampir seluruh aspek kehidupan, termasuk pula di bidang pertanahan.

Transformasi digital dalam mewujudkan *digital governance* tentunya memiliki tantangan yang beragam, yang tidak hanya meliputi aspek teknis semata, tapi juga aspek organisasional, budaya, juga karakter masyarakat dalam menerima perubahan menuju budaya digital tersebut, terutama pada aspek-aspek yang dianggap 'sensitif' dan 'krusial' oleh masyarakat. Sebagai contoh, layanan pertanahan merupakan salah satu contoh area yang memiliki sensitifitas yang tinggi, terutama terkait dengan kepemilikan tanah yang merupakan

aset yang berharga. Hasil pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa di kalangan masyarakat umum sendiri, persepsi mengenai layanan e-sertipikat masih beragam, meskipun sebagian besar responden menganggap bahwa migrasi ke layanan e-sertipikat tersebut penting dan perlu dilakukan, akan tetapi masih terdapat keraguan dari masyarakat terkait keamanan dan keabsahan data. Begitu juga di pihak Kantor Pertanahan sebagai ujung tombak pelayanan pertanahan di tingkat masyarakat, layanan e-sertipikat masih memberikan banyak catatan yang harus ditindak lanjuti terlebih dahulu jika akan diterapkan.

Transformasi layanan pertanahan digital ini tidak hanya dilakukan oleh pemerintah Indonesia – banyak negara-negara berkembang lain yang sejak beberapa dekade lalu sudah mulai melakukan transformasi digital dalam pelaksanaan administrasi pertanahan. Digital governance ini dianggap memiliki berbagai macam kelebihan, mulai dari efisiensi layanan, efektivitas pengambilan keputusan yang bersifat komprehensif, sampai meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap layanan pertanahan dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi [1]–[3]. 'Tren' transformasi digital tersebut tentunya juga memunculkan diskursus terkait bagaimana transformasi digital tersebut dapat dilakukan dengan *smooth* dan rigid, yang dapat melingkupi berbagai aspek krusial yang mungkin akan terjadi selama proses transformasi tersebut. World Bank DGRA Team (2020) mendeskripsikan bahwa terdapat 9 (sembilan) pilar yang digunakan dalam melakukan penilaian Digital Governance Readiness Assessment, yang digunakan di banyak negara untuk melakukan asesmen terhadap kesiapan transformasi digital[3] [4]. 9 (sembilan) pilar tersebut meliputi (i) leadership and governance; (ii) user-centered design; (iii) public administration and change management; (iv) capabilities, culture and skill; (v) technology

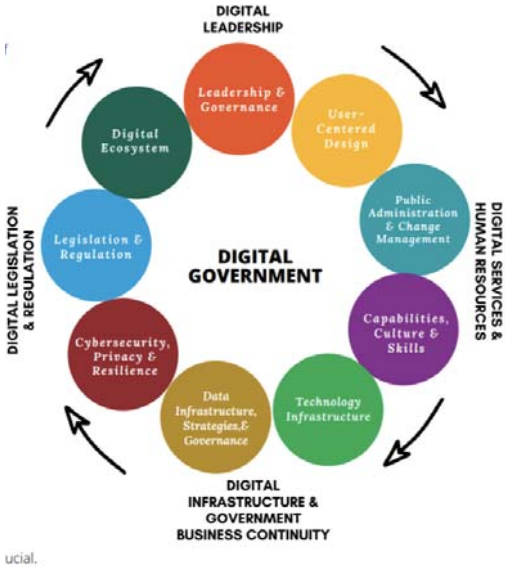
[3] DGRA merupakan sebuah *toolkit* yang digunakan untuk melakukan asesmen terhadap kesiapan e-governance. Toolkit ini telah diujicobakan di beberapa negara, yang meliputi Myanmar, Vietnam, Lebanon, Kyrgyzstan, Uzbekistan, Senegal dan beberapa negara lainnya. Sejak 2019 toolkit ini dapat diakses secara online.

infrastructure; (vi) data infrastructure, strategies and governance; (vii) cybersecurity, privacy and resilience; (viii) legislation and regulation; dan (ix) digital ecosystem. Kesembilan pilar tersebut saling terhubung satu sama lain dan merupakan sebuah proses yang bersifat siklus, seperti yang diilustrasikan dalam gambar 9 berikut, sementara tabel 12 memberikan penjelasan mengenai bagaimana masing-masing komponen dalam pilar tersebut diaplikasikan untuk melakukan penilaian *readiness index*.

Tabel 4. Komponen dalam DGRA

No	Komponen	Keterangan
1	Leadership dan governance	Kepemimpinan dan governance memiliki visi yang jelas, serta strategi digital mendorong para stakeholders untuk transformasi digital yang saling terhubung di sektor pemerintahan.
2	Desain yang bersifat *user-centered*	Mendasarkan pada kemudahan dan aksesibilitas layanan publik yang berorientasi pada kebutuhan pengguna (masyarakat) – yang meningkatkan keterlibatan dan partisipasi terbuka masyarakat.
3	Administrasi publik dan perubahan manajemen	Proses administrasi publik harus dioptimasi untuk layanan digital. Teknologi digital dapat secara cepat meningkatkan operasi administratif dan kapabilitas.
4	Kapabilitas, budaya dan skill	Teknologi tidak dapat menggantikan semua fungsi pemerintah. Menyewa dan melatih SDM terkait digital skill dengan menciptakan kultur inovasi dan kreativitas lintas administrasi menjadi sangat penting.

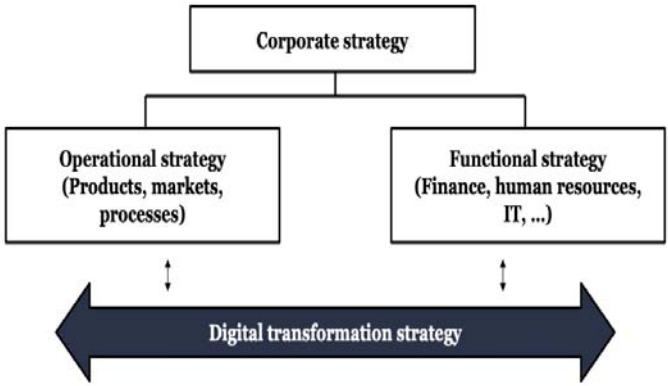
5	Infrastruktur teknologi	Alih-alih melakukan investasi pada aplikasi yang bersifat spesifik, para pemimpin di era pemerintahan digital saat ini terus mencoba mencari peluang untuk menggunakan whole-of teknologi infrastruktur yang telah distandarisasi oleh pemerintah.
6	Infrastruktur data, strategi dan governance	Untuk pengambilan keputusan yang lebih baik, pengeluaran public dan layanan, pemerintahan digital meningkatkan kemampuan mereka untuk mengumpulkan, menganalisis dan membagi-pakai data menggunakan teknologi baru.
7	Cybersecurity, privacy dan resilience	Protokol dan skenario yang spesifik harus disiapkan untuk memastikan keamanan dan recovery, dan meminimalisir resiko dari ancaman cyber yang tidak diinginkan, bencana, dan lain sebagainya.
8	Peraturan dan regulasi	Peraturan dan regulasi membawa pada transparansi untuk banyak pengambilan keputusan serta pengeluaran public, maupun e-service yang dikendalikan oleh data.
9	Ekosistem digital	Ekosistem digital publik tidak hanya membawa inovasi, edukasi dan entrepreneurship, tapi juga dapat berkontribusi untuk ekonomi digital modern.



Gambar 9. Komponen dalam digital governance readiness assessment

Meskipun dalam penelitian ini tidak dilakukan asesmen terhadap *readiness index* berdasarkan parameter dari DGRA, 9 (sembilan) parameter tersebut dapat digunakan sebagai salah satu pegangan dalam merancang transformasi layanan e-sertipikat kedepannya. Selain itu, hal tersebut juga dapat dijadikan sebagai guideline dalam melakukan transformasi layanan pertanahan digital yang tidak hanya sebatas pada e-sertipikat saja, akan tetapi juga meliputi seluruh layanan digital yang dilakukan di lingkup kementerian ATR/BPN.

Selanjutnya, Matt et al (2015) juga menyebutkan mengenai strategi transformasi digital yang tidak dapat dilepaskan dari strategi korporasi/organisasi agar dapat mencapai fungsi optimalnya. Matt et al (2015) juga menyebutkan bahwa strategi korporasi tersebut dapat dibagi menjadi 2 (dua) komponen, yang meliputi strategi operasional dan strategi fungsional. Gambar 10 berikut memberikan ilustrasi strategi transformasi digital yang dikemukakan oleh Matt et al (2015).



Gambar 10. Strategi transformasi digital
(diambil dari Matt et al, 2015)

O. Strategi Optimalisasi Layanan Digital E-Sertipikat

Perubahan menuju layanan pertanahan digital tidak dapat dicapai dalam waktu yang singkat, tetapi memerlukan proses yang panjang dan komprehensif yang meliputi berbagai aspek. Kesembilan parameter dalam DGRA yang telah dijelaskan pada sub bab sebelumnya merupakan salah satu alternatif dalam merumuskan langkah menuju transformasi layanan digital. Meskipun layanan e-sertipikat belum dapat diterapkan dalam waktu dekat, hal ini memberikan keuntungan dalam mempersiapkan langkah transformasi yang lebih efisien kedepannya. Secara lebih spesifik, tabel berikut memberikan gambaran mengenai beberapa langkah optimalisasi yang dapat ditempuh dalam mempersiapkan layanan e-sertipikat, ditinjau dari sudut pandang institusi secara keseluruhan (baik Kementerian Pusat maupun Kantor Pertanahan).

Tabel 5. Strategi optimalisasi menuju transformasi digital

No	Komponen	Strategi Optimalisasi
1	Leadership dan governance	Sebelum menerapkan layanan e-sertipikat, fondasi keorganisasian harus diperkuat agar pelaksanaannya dapat berjalan lebih efektif dan efisien. Tata kelola organisasi harus sesuai dengan iklim digital, salah satunya adalah dengan pemangkasan sistem birokrasi supaya lebih efisien yang merupakan semangat utama dari layanan digital. Dalam hal ini, perlu dilakukan pembaharuan SOP yang sesuai dengan layanan digital. Kesuksesan transformasi juga akan sangat tergantung pada kepemimpinan *(leadership),* dimana komitmen pimpinan untuk mewujudkan hal tersebut juga menjadi salah satu penentu suksesnya terlaksananya transformasi digital. Komitmen kuat pimpinan ini akan tercermin pada visi, misi dan rencana strategis/roadmap organisasi dalam menuju layanan digital. Sejak 2019, Kementerian ATR/BPN sudah menyatakan komitmennya untuk menuju layanan digital pertanahan yang tercermin dalam roadmap Kementerian, serta telah dituangkan dalam SK Menteri ATR/BPN No.891/SK-DI-01-01/XII/2019 tanggal 12 Desember 2019.

2	Desain yang bersifat *user-centered*	Orientasi utama dalam layanan digital tetap harus bersifat *user-centered*, dalam artian bahwa setiap inovasi digital didesain untuk dapat memenuhi kebutuhan pengguna utama. Dalam hal ini, pengguna utama layanan e-sertipikat adalah masyarakat, sehingga desain layanan harus dapat mengafiliasi kepentingan dan aspirasi masyarakat. Hasil pengumpulan data responden menyebutkan bahwa salah satu *concern* utama dari masyarakat terkait migrasi layanan digital ini adalah masalah keamanan data dan kemudahan layanan administrasi dalam pengurusan e-sertipikat.
3	Administrasi publik dan perubahan manajemen	Transformasi digital juga menuntut perubahan manajemen yang sesuai dengan karakteristik digital. Oleh karena itu, perlu dilakukan pembaharuan SOP dan juknis yang lebih sesuai dengan karakteristik layanan digital dengan mengusung efisiensi tanpa mengurangi kualitas data, keamanan dan reliabilitasnya.

4	Kapabilitas, budaya dan skill	Transformasi digital juga memerlukan perubahan mindset dan pola berpikir digital. Oleh karena itu, budaya organisasi juga perlu dibangun agar dapat sinkron dengan karakteristik digital yang akan diusung, salah satunya terkait dengan kemampuan dan skill SDM dalam keterampilan digital. Adanya gap generasi dalam sebuah organisasi perlu mendapatkan perhatian khusus, mengingat bahwa kemungkinan pegawai-pegawai senior akan sedikit tertinggal ketika migrasi ke layanan digital.
5	Infrastruktur teknologi	Infrastruktur teknologi juga menjadi syarat utama dalam transformasi digital. Investasi terhadap infrastruktur teknologi meliputi koneksi internet, pengelolaan basis data yang dapat melingkupi pengumpulan, pengolahan, pemeliharaan dan penyajian data, perangkat keras dan perangkat lunak yang memadai, dan lain sebagainya. Dengan dimulainya komputerisasi kantor pertanahan (KKP), hal ini dapat dianggap sebagai starting point menuju layanan digital yang dapat dijadikan sebagai modal dasar dalam mengembangkan layanan digital lainnya, termasuk e-sertipikat.

6	Infrastruktur data, strategi dan governance	Kesiapan data juga menjadi salah satu hal yang mutlak dalam menuju layanan transformasi digital. Kualitas data pertanahan (data bidang tanah) menjadi poin penting yang harus dipenuhi untuk dapat menuju ke layanan e-sertipikat. Program PTSL yang diikuti dengan desa lengkap menjadi *entry point* dalam memperbaiki kualitas data pertanahan. Untuk dapat mengoptimalkan fungsi penggunaan data desa lengkap, maka perlu dilakukan pengkajian lebih dalam mengenai definisi desa lengkap. Selain itu, perlu juga dilakukan kerjasama dengan instansi lain agar pelaksanaannya dapat berjalan secara optimal, sebagai contohnya dengan pihak Pemerintah Daerah untuk penetapan batas desa.
7	Cybersecurity, privacy dan resilience	Keamanan data menjadi syarat mutlak jika akan melakukan migrasi ke layanan elektronik pertanahan, termasuk di dalamnya jika akan melakukan migrasi ke e-sertipikat. Saat ini, Kementerian ATR/BPN sudah mengadaptasi dan mengembangkan teknologi blockchain untuk sistem pengamanan yang salah satunya akan digunakan untuk layanan e-sertipikat.

8	Peraturan dan regulasi	Layanan e-sertipikat perlu dibarengi dengan peraturan dan regulasi yang dapat memberikan legalitas hukum yang memadai, yang meliputi justifikasi legal penerapan e-sertipikat, perlindungan terhadap keamanan data pribadi dan hak atas tanah, dan lain sebagainya.
9	Ekosistem digital	Untuk mengoptimalkan ekosistem digital, maka jika dimungkinkan data digital dapat dimanfaatkan lintas sektor untuk lintas kepentingan. Dalam hal ini, kebijakan berbagi-pakai data menjadi hal yang mutlak harus dilakukan. Aktivitas berbagi-pakai data ini juga akan meningkatkan semangat keterlibatan antar-sektor dalam mengelola dan memanfaatkan data.

P. Aspek Yuridis Sertipikat Elektronik dalam Memenuhi Prinsip *Rechts Cadastre*

Pada awal Tahun 2021 pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan ketentuan mengenai pelayan pertanahan sertipikat tanah secara elektronik dengan Permen ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Dalam Pasal 1 angka 8 Permen mendefinisikan sertipakat elektronik adalah "Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik". Jadi hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertian dokumen elektronik disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 yaitu:

> "Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan

> dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya".

Pada peraturan ini juga menjabarkan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah yang dapat dilakukan secara elektronik/*online* dan hasil dari kegiatan ini berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 3. Terbitnya peraturan ini menjadi isu hangat di tengah masyarakat karena banyak informasi simpang siur yang beredar sehingga menjadi multi-tafsir. Kondisi demikian menurut para narasumber yang dijumpai di wilayah Kabupaten Sukoharjo disebabkan karena belum tersosialisasinya peraturan tersebut secara baik, namun dengan era keterbukaan sekarang masyarakat dengan mudah mengetahui berita melalui media sosial yang ada, termasuk didalamnya adalah mengenai akan diterbitkannya sertipikat tanah secara elektronik.

Keterbukaan informasi tidak semuanya akan memberi dampak positif, tetapi ada kalanya informasi yang sampai atau disampaikan belum jelas, sehingga isi dan maknanya berbeda dengan yang sesungguhnya, dalam hal ini terkait dengan sertipikat elektronik yang sampai di masyarakat pada umumnya adalah bahwasanya sertipikat tanah dalam bentuk analog yang selama ini menjadi tanda bukti kepemilikan atas tanah dan disimpan oleh masyarakat akan ditarik dan kemudian digantikan dengan sertipikat yang berbentuk elektronik. Kondisi demikian yang kemudian menimbulkan keresahan pada masyarakat.

Pertanyaan yang kemudian mengemuka pada masyarakat umumnya adalah tentang keabsahan dari sertipikat yang akan

diterbitkan, bagaimana bentuknya, jika terjadi sengketa bagaimana cara pembuktiannya di pengadilan, dan pertanyaan lain yang terkait. Untuk membahas permasalah hukum yang kemungkinan terjadi, perlu dilakukan analisis atau kajian terkait dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tersebut.

Q. Kedudukan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021

Sejak dikeluarkannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, pada Pasal 19 ayat 1 ditentukan "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Dalam melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam perkembangannya pada Tahun 1997 dikeluarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sebagai pengganti PP Nomor 10 Tahun 1961, karena PP tersebut dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan (Konsideran PP 24 Tahun 1997) yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan Permen ATR/KaBPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam rangka modernisasi pelayanan di lingkungan Kementerian ATR/BPN maka diterbitkanlah Permen ATR/KaBPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, walaupun kemudian dipermasalahkan kedudukannya, hal ini karena permen sebagai dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dirasa kurang tepat[4], karena dalam banyak kasus sengketa tanah di peradilan

[4] **Ahmad Muzani,** Anggota Komisi II DPR RI dari Partai Grinda, menjelaskan alasan Gerindra mendesak pemberlakuan sertifikat tanah elektronik dibatalkan. Salah

pemerintah kalah disebabkan karena regulasi pengaturannya terlalu rendah.

Dalam pendekatan perundang-undangan perlu kiranya dipahami mengenai hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Menurut ketentuan tersebut, jenis hierarki peraturan Perundang-undangan adalah sebagai berikut:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4) Peraturan Pemerintah;
5) Peraturan Presiden;
6) Peraturan Daerah Provinsi; dan
7) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Akan tetapi pada Pasal 8 ayat (1) mengatur bahwa selain Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh salah satunya adalah Menteri[5]. Pada ayat (2) ditentukan bahwa "Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan"[6]. Oleh karena itu keberadaan Permen ATR/KaBPN 1 Tahun 2021 masih pada koridor ketentuan mengenai peraturan perundang-undangan.

---

satunya adalah dasar hukum berupa peraturan menteri (permen) dinilai tidak kuat.

[5] Pada penjelasan ayat tersebut dinyatakan bahwa, Yang dimaksud dengan "Peraturan Menteri" adalah peraturan yang ditetapkan oleh menteri berdasarkan materi muatan dalam rangka penyelenggaraan urusan tertentu dalam pemerintahan.

[6] Dalam penjelasan yang dimaksud dengan "berdasarkan kewenangan" adalah penyelenggaraan urusan tertentu pemerintahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Permen ATR/KaBPN Nomor 1 Tahun 2021 sebagai dasar bagi pelaksanaan pensertipikatan tanah secara elektronik dapat dikatakan produk perundangan, karena peraturan tersebut telah mengandung 4 (empat) asas yaitu: Asas legalitas, Asas hukum tinggi dikesampingkan hukum rendah, Asas hukum khusus dikesampingkan hukum umum, dan Asas hukum baru dikesampingkan hukum lama, secara hierarki telah memenuhi persyaratan dimana permen tersebut sebagai penjabaran dari peraturan perundangan yang ada di atasnya sebagaimana Pasal 8 ayat (2) UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan[7], dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya serta memenuhi asas legalitas.

Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 adalah sebagai implementasi dari ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah yang didasarkan pada UU Nomor 5 Tahun 1960 yang kemudian diatur pelaksanaannya melalui peraturan pemerintah, yaitu untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.[8] Jika diperintahkan oleh Undang-Undang maka Peraturan Menteri dapat dikatakan setingkat dengan Peraturan Pemerintah karena sama-sama diperintahkan oleh Undang-Undang sehingga merupakan *regulation*, sebaliknya apabila diperintahkan oleh Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri berada di bawah Peraturan Pemerintah dan dalam hal ini merupakan *delegated regulation*[9]. Permen

[7] Pasal 8 ayat (2) "Dalam ketentuan ini yang dimaksud dengan "hierarki" adalah penjenjangan setiap jenis Peraturan Perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa Peraturan Perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi"

[8] Konsideran menimbang huruf a Permen ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik

[9] **Peter Mahmud Marzuki,** *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005. Hlm.98

tersebut diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yaitu oleh peraturan pemerintah, walaupun bentuknya hanya Peraturan Menteri, namun untuk menilai kedudukannya bukan oleh siapa yang mengeluarkan, melainkan ada tidaknya peraturan perundang-undangan lebih tinggi yang memerintahkan. Dengan demikian, Permen ATR/KaBPN Nomor 1 Tahun 2021 yang dikeluarkan merupakan *delegated regulation* bukan karena Lembaga yang menerbitkan peraturan perundangan itu menentukan kedudukannya, melainkan peraturan perundang-undangan yang mana memerintahkan yang menentukan kedudukan peraturan.

Secara hierarki kedudukan Permen ATR/KaBPN nomor 1 Tahun 2021 sudah berada pada posisi yang sebenarnya, dimana permen tersebut adalah sebagai penyempurnaan[10] ketentuan tentang pendaftaran tanah yang diamanatkan melalui PMNA/KaBPN nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana permen tersebut merupakan implementasi dari perintah PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti PP Nomor 10 Tahun 1961 sebagai penjabaran dari ketentuan Pasal 19 UUPA, serta tidak bertentangan dengan Pasal 8 ayat (2) UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

[10] Pada Pasal 21 "Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Ketentuan Pasal 163A, Pasal 178A dan Pasal 192A Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 722 Tahun 2019), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku"

Permen ATR/KaBPN nomor 1 Tahun 2021 diterbitkan sebelum dikeluarkannya UU Cipta Kerja, dimana pada UU tersebut salah satunya mengatur tentang bagaimana sertipikat tanah dapat diterbitkan dalam bentuk elektronik sebagaimana dalam Pasal 147 UU Cipta Kerja yang menyebutkan: "Tanda bukti hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun hak pengelolaan dan hak tanggungan termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik". Kemudian Pasal 175 point 3 menjelaskan bahwa: "(1) Pejabat dan/atau Badan Pemerintahan dapat membuat Keputusan Berbentuk Elektronis; (2) Keputusan Berbentuk Elektronis wajib dibuat atau disampaikan terhadap Keputusan yang diproses oleh sistem elektronik yang ditetapkan Pemerintah Pusat; (3) Keputusan Berbentuk Elektronis berkekuatan hukum sama dengan Keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya Keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan; (4) Dalam hal keputusan dibuat dalam bentuk elektronis, maka tidak dibuat keputusan dalam bentuk tertulis". Walaupun secara substansi tidak bertentangan dengan materi dalam Permen nomor 1 Tahun 2021, namun karena ketentuan tersebut dikeluarkan kemudian, sehingga secara hierarkhi menjadi tidak jelas, karena Permen tersebut dikeluarkan atas perintah PP, namun baru kemudian setelah diundangkan terbitlah UU yang mengamanatkan Permen baru dikeluarkan yaitu UU Nomor 11 Tahun 2020, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

R. Sertipikat-el sebagai Produk Pelayanan

Sertipikat adalah produk dari kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan, dalam perkembangannya dalam memaknai pendaftaran tanah terdapat pengertian yang secara substantif relatif sama namun dalam mengikuti perkembangan cara pelaksanaan dan

asasnya perkembangan objek yang diatur sedikit berbeda, sesuai dengan perkembangan yang ada.

Permen ATR/KaBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa:

> "Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

Sementara itu pada Pasal 1 angka 9 PP Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa:

> "Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, rnengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Dalam kedua pengertian tersebut sebenarnya mempunyai makna yang hampir sama, pada PP 18 Tahun 2021 telah ditambah jenis objek yang menjadi sasaran pengaturan yaitu dengan mengakomodir

pendaftaran yang tidak hanya ruang yang ada di permukaan tanah, melainkan meliputi Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah.

Apabila dicermati dari ketentuan yang ada semua bermuara pada atau sebagai dasar dari kegiatan pendaftaran tanah, termasuk lahirnya pelayanan pertanahan sertipikat tanah secara elektronik yaitu Permen ATR/KaBPN Nomor 1 Tahun 2021. Dalam Pasal 1 angka 8 Permen tersebut mendefinisikan sertipakat elektronik adalah "Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik". Jadi hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertian dokumen elektronik disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 yaitu:

> "Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya".

Produk sertipikat-el yang dihasilkan dapat dicetak dalam bentuk manual, artinya selain produk dalam bentuk elektronik juga ada dalam bentuk manual yang secara fisik, selain dalam bentuk digital, seorang pemegang hak atas tanah juga dapat memperoleh atau menyimpan sertipikat dalam bentuk manual, tentunya secara fisik dan materi yang dimuat berbeda dengan sertipikat tanah yang diterbitkan terdahulu sebelum diatur melalui Permen mengenai sertipikat-el tersebut, walaupun bentuk dan materi yang ada dalam sertipikat-el berbeda dengan sertipikat sebelumnya, karena informasi yang disediakan sebagian besar ada pada dokumen elektroniknya.

Sebagai produk pelayanan pendaftaran tanah, pada Pasal 1 angka 7 Permen ATR/KaBPN Nomor 1 Tahun 2021 disebutkan bahwa "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan". Dengan demikian sebenarnya produk sertipikat-el adalah sama dengan produk yang dilakukan secara manual sebagaimana saat ini dilakukan, namun demikian kandungan pada sertipikat-el tidak semua informasi yang diberikan/terkandung sama dengan sertipikat manual, misalnya jika menginginkan informasi tentang riwayat tanah setelah diterbitkannya untuk pertama kali (pendaftaran tanah pertama) jika ada perubahan data subjek dan/atau objek sebagai kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah maka harus melihat secara elektronik, karena tidak lagi ada pada catatan pada sertipikat-el sebagaimana sertipikat manual, bahkan kepada pemegang hak atas tanah yang baru akan diberikan sertipikat baru, bukan sekedar memberikan catatan perubahan pada sertipikat sebelumnya (pemilik sebelumnya).

Produk sertipikat-el sesuai Permen ATR/KaBPN Nomor 1 Tahun 2021 pada ketentuan tersebut memberi judul "sertipikat elektronik", tidak menyebutkana langsung dengan "sertipikat tanah elektronik" atau "pendaftaran tanah secara elektronik", dan hanya diatur dalam pasal-pasal yang ada di dalamnya, sehingga terkesan pemberian judul permen tersebut terlalu umum, hal tersebut apakah dapaat disamakan dengan yang diatur pada UU ITE dan PP Nomor 7 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan dan Sistem Transaksi Elektronik, memberikan pengertian yaitu: "sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikasi elektronik", karena ketentuan tersebut berlaku secara umum bukan hanya mengatur mengenai sertipikat

tanah sebagaimana yang menjadi salah satu tugas Kementerian ATR/ BPN, sehingga seolah-olah yang diatur hanya proses sampai dengan produk, namun secara prosedur tetap mengikuti ketentuan yang terkait dengan Pendaftaran Tanah secara manual.

Sebagai produk pelayanan di bidang pertanahan sertipikat-el adalah produk yang dikeluarkan oleh badan/pejabat negara yang diberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum badan/ pejabat dalam membuat keputusan tata usaha negara. Namun dalam UU Peradilan Tata Usaha Negara dan UU Administrasi Negara mensyaratkan keputusan dalam bentuk tertulis, bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Kedua UU tersebut tidak menyebutkan keputusan berbentuk elektronik.

Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 18 Tahun 2008 sebagaimana telah diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 yang dimaksud dengan dokumen elektronik adalah:

> "Dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya".

Dengan demikian, seluruh informasi yang terdapat pada proses penerbitan sertipikat-el adalah merupakan satu kesatuan dokumen yang tidak dapat dipisahkan dengan produk yang akan dihasilkan yaitu sertipikat-el yang dapat dicetak secara manual.

Selanjutnya pada Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) menentukan bahwa "Informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetakannya merupakan alat bukti hukum yang syah". Jika mengacu pada ketentuan ini maka kedudukan sertipikat-el adalah merupakan produk hukum yang dapat dijadikan alat bukti di pengadilan.

Pada Pasal 6 Undang-undang Nomor 11 tahun 2008 menentukan:

> "Dalam hal terdapat ketentuan lain selain yang diatur dalam Pasal 5 ayat (4) yang mensyaratkan suatu informasi harus berbentuk tertulis atau asli, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dianggap sah sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan".

Ketentuan tersebut menyiratkan bahwa produk elektronik termasuk sertipikat tanah elektronik merupakan produk yang syah sepanjang dapat dipertanggungjawabkan, namun demikian akan sulit untuk membedakan mana produk sertipikat-el asli dalam arti cetakan pertama atau bukan, apabila produk atau hasil digitalnya dapat dicetak atau digandakan lebih dari satu kali, hal ini disebabkan apabila suatu bidang tanah dimiliki/dihaki (yang tercatat) lebih dari satu orang dan masing-masing menghendaki untuk memegang manual sertipikat.

Dalam Penjelasan Pasal 6 tersebut dinyatakan bahwa:

> "Selama ini bentuk tertulis identik dengan informasi dan/atau dokumen yang tertuang di atas kertas semata, padahal pada hakikatnya informasi dan/atau dokumen dapat dituangkan ke dalam media apa saja, termasuk media elektronik. Dalam lingkup sistem elektronik, informasi yang asli dengan salinannya

> tidak relevan lagi untuk dibedakan sebab Sistem Elektronik pada dasarnya beroperasi dengan cara penggandaan yang mengakibatkan informasi yang asli tidak dapat dibedakan lagi dari salinannya"

Jika demikian maka tidak dapat lagi membedakan mana dokumen asli dan mana dokumen hasil penggandaan, dan bagaimana dalam proses pembuktian di pengadilan menghendaki dokumen asli. Pada kondisi demikian apabila dokumen digital tidak dapat lagi menunjukkan keaslian dokumen, maka sudah selayaknya jika produk digital yang dihasilkan harus dapat menunjukkan bahwa sejatinya adalah asli, misalnya sertipikat-el yang dicetak secara manual tidak dapat dicetak lebih dari satu kali, atau setidaknya dalam proses pencetakan dengan syarat dan ketentuan yang tidak dapat dilakukan oleh orang yang berhak untuk mencetak tanpa persetujuan oleh otoritas Lembaga yang mengeluarkannya dalam hal ini pejabat dari kantor pertanahan kabupaten/kota, untuk menghindari duplikasi atau pengulangan pencetakan kembali.

Selanjutnya sesuai dengan Pasal 84 PP 18 Tahun 2021 dinyataka bahwa:

(1) Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.
(2) Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik.
(3) Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
(4) Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di lndonesia.

(5) Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian.

Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa produk yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran secara elektronik sebagai alat bukti yang sah. Artinya sekalipun produk sertipikatnya berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik, namun tidak berbeda dengan produk kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara manual.

S. Pembuktian di Pengadilan

Sertipikat yang merupakan salah satu produk layanan elektronik di lingkungan Kementerian ATR/BPN sangat mungkin menjadi objek sengketa antar pihak di pengadilan, pertanyaannya adalah apakah sertipikat-el apabiila diperlukan dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian[11]. Riduan Syahrani dalam Ahmad Luthfi Maghfurin menyatakan bahwa Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum, kepada hakim yang memeriksa perkara guna memberi kepastian tentang kebenaran suatu peristiwa yang dikemukakan.[12] Sementara itu Subekti dalam Ahmad Luthfi Maghfurin berpendapat bahwa pembuktian adalah suatu proses bagaimana alat-alat bukti dipergunakan, diajukan ataupun dipertahankan sesuatu

[11] Pada saat melakukan wawancara kepada para pihak antara lain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pengembang Perumahan, pegawai PPAT, Pemohon pada umumnya mempertanyakan tentang bagaimana jika dikemudian hari ada masalah, apakah di Pengadilan Negeri dapat menerima sertifikat-el sebagai barang bukti pada saat pemeriksaan, apakah hakim dapat menerima. Oleh karena itu, mereka mengusulkan sebaiknya sebelum program ini dilaksanakan maka harus dibuat dulu ketentuan yang mengatur bahwa sertifikat-el dapat dipergunakan sebagai barang bukti di pengadilan.

[12] **Ahmad Luthfi Maghfurin,** Bukti Elektronik Dalam Pembuktian Perkara Perdata: Profesionalisme Hakim Dalam Penilaian Dan Penemuan Hukum

hukum acara yang berlaku.[13] Mengenai pengertian bukti dan alat bukti Subekti dalam Ahmad Luthfi Maghfurin menyatakan bahwa "Bukti adalah sesuatu untuk meyakinkan akan kebenaran suatu dalil atau pendirian. Alat bukti, alat pembuktian, upaya pembuktian adalah alat yang dipergunakan untuk membuktikan dalil-dalil suatu pihak di pengadilan, misalnya: bukti tulisan, kesaksian, persangkaan, sumpah dan lain-lain."[14]

Permen ATR/KaBPN No. 1 Tahun 2021 dalam Pasal 1 angka 8 mendefinisikan sertipakat elektronik adalah "Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik". Jadi hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertian dokumen elektronik disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 yaitu:

"Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya".

Dikeluarkannya Permen tersebut salah satunya adalah dalam rangka merespon tuntutan kemajuan dan percepatan dalam pelayanan, dimana pada era digital, pemerintah dalam hal ini Kementerian ATR/BPN juga dituntut untuk melaksanakan pelayanan digital tersebut. Meningkatnya tuntutan pelayanan baik kualitas maupun kuantitas mendorong kepada pemerintah terus melakukan inovasi pelayanan sebagai bentuk dari respon yang telah disampaikan masyarakat,

---

[13] **Ahmad Luthfi Maghfurin,** Bukti Elektronik Dalam Pembuktian Perkara Perdata: Profesionalisme Hakim Dalam Penilaian Dan Penemuan Hukum

[14] **Ahmad Luthfi Maghfurin,** Bukti Elektronik Dalam Pembuktian Perkara Perdata: Profesionalisme Hakim Dalam Penilaian Dan Penemuan Hukum

namun pada prakteknya dalam merespon tuntutan percepatan pelayanan tidak dapat dipungkiri sering mengabaikan terhadap aspek yuridis/hukum. Kementerian ATR/BPN dalam memberikan layanan pemberian tanda bukti penguasaan dan pemilikan tanah yaitu penerbitan sertipikat sejatinya bukan semata mata hanya aspek administratif semata yang menjadi produk akhir, tetapi juga memiliki produk yang berimplikasi yuridis, penggunaan sarana elektronik di samping memberi manfaat yang positif juga terdapat kekurangan apabila dihadapkan pada masalah alat bukti di pengadilan[15], yang pada gilirannya akan merambat ke problema hukum di kemudian hari.

Berkembangnya penggunaan sarana elektronik dalam berbagai transaksi, di samping memberikan manfaat yang positif yakni adanya kemudahan bertransaksi, juga memberikan manfaat yang sangat besar bagi penyimpanan dokumen sebagai hasil kegiatan usaha yang dilakukan. Namun diakui bahwa disamping keuntungan tersebut dalam penggunaan sarana elektronik terdapat pula kekurangan atau kelemahannya apabila dihadapkan pada masalah alat bukti di pengadilan, dimana menurut Johan Wahyudi bahwa dalam tahapan pembuktian terdapat 2 (dua) unsur yang memegang peranan penting yaitu unsur alat bukti dan peraturan pembuktian[16]. Pembuktian

[15] **Ahmad Luthfi Maghfurin,** Bukti Elektronik Dalam Pembuktian Perkara Perdata: Profesionalisme Hakim Dalam Penilaian Dan Penemuan Hukum.

[16] **Johan Wahyudi,** "Pertama, Unsur-unsur alat bukti. Para pihak dalam tahapan pembuktian harus menggunakan alat bukti yang sah menurut hukum pembuktian, dan tidak boleh menggunakan alat bukti yang tidak diatur dalam peraturan perundangan. Berkenaan dengan macam alat bukti yang sah, menurut pasal 164 HIR jo. Pasal 1866 BW ada 5 macam alat bukti: bukti tulisan/surat; bukti saksi; bukti persangkaan; bukti pengakuan; dan, bukti sumpah. Kedua, Peraturan pembuktian. Bahwa kelima macam alat bukti di atas dianggap sebagai alat bukti yang sah dan dapat dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan, hal tersebut dikarenakan di dalam peraturan perundang-undangan (HIR/Rbg dan HIR) mengatur cara pembuatan, penggunaan dan kekuatan pembuktiannya sebagai alat bukti. Makna pembuktian dalam persidangan adalah memberikan dasar-dasar yang sah atas suatu gugatan atau bantahan, sebagaimana ditentukan dalam asas pembuktian dalam hukum acara perdata, yang diatur di dalam Pasal 163 HIR jo. 1865 BW. Disamping itu pembuktian harus dilakukan dengan menggunakan alat-alat bukti yang sah." Dokumen Elektronik Sebagai Alat Bukti Pada Pembuktian Di Pengadilan. Perspektif Volume Xvii No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Hal. 121

menjadi sentral karena dalil-dalil para pihak diuji melalui tahap pembuktian guna menemukan hukum yang akan diterapkan (*rechtoepasing*) maupun yang ditemukan (*rechtsvinding*) dalam suatu perkara tertentu,[17] Johan wahyudi mengungkapkan, bahwa di dalam hukum acara perdata, pembuktian lebih diutamakan dengan menggunakan alat bukti tulisan atau surat [18]

Percepatan pelayanan di satu sisi dan pada sisi lain perlu dilakukan upaya penyelamatan produknya agar tidak berimplikasi aspek yuridis dalam arti negatifnya, karena tidak mungkin untuk menghilangkan samasekali, namun setidaknya harus dikurangi resiko yuridisnya sejak awal mengeluarkan kebijakan percepatan pelayanan khususnya sertipikat-el. Dalam kondisi ini, maka yang harus diantisipasi sejak awal adalah antara prosedur administratif yang ditetapkan, dengan kemungkinan resiko yuridis yang akan terjadi harus dipetakan dengan baik, sehingga tahapan yang telah ditetapkan tersebut wajib dilalui secara penuh taat hukum agar dapat mengurangi resiko hukum. Kebijakan percepatan pelayanan Sertipikat-el adalah upaya untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, sehingga tetap mengacu dan berpedoman pada ketentuan yang terkait dengan pendaftaran tanah yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.

---

[17] **Trio Yusandy,** Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Elektronik dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, hal. 645

[18] **Johan Wahyudi,** "Di dalam hukum acara perdata, pembuktian lebih diutamakan dengan menggunakan alat bukti tulisan atau surat, hal ini bermakna bahwa suatu hubungan hukum keperdataan menurut pembentuk undang-undang dapat dipersiapkan terlebih dahulu oleh para pihak dengan membuat suatu perjanjian dalam bentuk tulisan atau surat. Dalam pembuktian prinsip sebagaimana ditentukan dalam pasal 163 HIR jo. 1865 BW yang menyatakan bahwa: "Barangsiapa menyatakan mempunyai hak atas suatu barang, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya, ataupun menyangkal hak orang lain, maka orang itu harus membuktikannya" Dokumen Elektronik Sebagai Alat Bukti Pada Pembuktian Di Pengadilan. Perspektif Volume Xvii No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Hal. 121

Permen ATR/KaBPN 1 Tahun 2021 pada Pasal 5 menentukan bahwa:

"(1) Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.

(2) Untuk keperluan pembuktian, Dokumen Elektronik dapat diakses melalui Sistem Elektronik."

Dalam PP 18 Tahun 2021 pada Pasal 85 dijelaskan bahwa:

(1) Seluruh data dan/atau dokumen dalam rangka kegiatan Pendaftaran tanah secara bertahap disimpan dan disajikan dalam bentuk dokumen elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.

(2) Data dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan secara elektronik di pangkalan data Kementerian.

(3) Untuk keperluan pembuktian di pengadilan dan/atau pemberian informasi pertanahan yang dimohonkan instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya, data dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan akses melalui sistem elektronik.

Ketentuan tersebut jika disandingkan dengan Pasal 184 KUHAP, yang membatasi alat bukti pidana hanyalah sebatas bukti tradisional berupa: keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan terdakwa. Apakah ketentuan Pasal 5 Permen ATR/KaBPN 1 Tahun 2021 dan Pasal 85 PP 18 Tahun 2021 tersebut termasuk alat bukti yang dimaksud dengan "surat" sebagaimana diatur dalam Pasal 184 KUHAP Pasal 1 tersebut, apakah termasuk dalam kategori alat bukti surat atau tidak, karena pada bagian penjelasan KUHAP, tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan surat lain seperti yang dinyatakan dalam pasal 187 huruf d tersebut. Undang-undang Nomor

11 Tahun 2008 jo Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) yang menyatakan bahwa dokumen elektronik disetarakan dengan dokumen yang dibuat di atas kertas. Hal ini, berarti bahwa kekuatan pembuktian dokumen elektronik dalam praktik perkara perdata dipersamakan dengan kekuatan alat bukti tulisan (surat)[19]. Namun, dalam ketentuan tersebut tidak diatur bagaimana cara/mekanisme penyerahan dokumen elektronik ke pengadilan.

Terkait dengan pembuktian di pengadilan, perlu dicermati Peraturan Menteri Negara Agraria/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 187 bahwa:

(1) Informasi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau secara tertulis.
(2) Informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
(3) …

Dalam ketentuan ayat (1) tersebut dinyatakan bahwa informasinya terbuka untuk umum, namun pada ayat (2) membatasi bahwa informasi tersebut berupa "Surat Keterangan Pendaftaran Tanah". Menjadi pertanyaan bagaimana jika disandingkan dengan PP Nomor 11 Tahun 2020 Pasal 85 ayat (3) yang memungkinkan data dapat diakses melalui sistem elektronik. Pasal 188 ayat (2) PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa "Kepada pemegang hak dapat diberikan salinan atau fotocopy peta yang menunjukkan batas-batas bidang tanahnya dengan bidang-bidang tanah yang berbatasan",

[19] **Trio Yusandy,** Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Elektronik dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, hal. 649

artinya bahwa informasi yang diberikan dibatasi dengan persyaratan tertentu yang tidak semua dapat diakses secara menyeluruh.

Berkaitan dengan pembuktian di pengadilan jika diperlukan, maka yang berkepentingan dalam hal ini Hakim dapat berpedoman pada PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 191 bahwa: "(1) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluan tersebut; (2) Permintaan tersebut dipenuhi setelah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan". Namun demikian menurut ketentuan ini juga terbatas data yang dapat diakses oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya (mestinya salah satunya adalah Lembaga peradilan dalam hal ini Hakim).

Kenyataan yang terjadi, pembatasan pemberian informasi tersebut dalam praktek terdapat perbedaan tafsir terhadap informasi yang dikecualikan ini di lingkungan BPN, hal ini terjadi karena terdapat aturan menyebutkan data yang bersifat terbuka untuk umum, namun pada ketentuan lain terdapat pembatasan untuk dapat mengakses data. Kondisi demikian oleh khalayak dianggap, bahwa yang bukan pemegang hak dan bukan instansi pemerintah yang memerlukan data pendaftaran tanah merasa kesulitan mendapatkan data pertanahan, yang selanjutnya muncul pengaduan dari masyarakat ke Komisi Informasi (KI) mengenai sulitnya akses data tersebut. Kendati terdapat sejumlah aduan, namun Kementerian ATR/BPN mendapatkan nilai 74,67 dan dikategorikan sebagai badan publik yang cukup informatif berdasarkan kegiatan Monitoring dan Evaluasi Keterbukaan Informasi yang dilakukan oleh Komisi Informasi Pusat tahun 2019.[20] Dengan demikian permasalahan tidak berhenti pada keterbatasan untuk memperoleh data oleh masyarakat, tetapi masyarakat melakukan gugatan kepada Komisi Informasi, sehingga pada kenyataannya

[20] **Nur Rahmanto,** Keterbukaan informasi publik data pertanahan. Jurnal Widya Bhumi Vol 1, No. 1 April 2021Hal. 61-62

Kementerian ATR/BPN suka atau tidak harus berhadapan dengan masyarakat yang menghendaki adanya keterbukaan informasi.

Agar produk sertipikat-el dapat dikategorikan sebagai alat bukti, maka salah satunya dalam penerbitan sertipikat-el disahkan dengan tanda tangan secara elektronik sebagaimana Permen ATR/KaBPN 1 Tahun 2021 pada Pasal 1 angka 5 dinyatakan bahwa "Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi". Penandatanganan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana diatur pada Pasal 4 yang berbunyi: "(4) Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (5) Dokumen Elektronik hasil alih media sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui Sistem Elektronik".

Ketentuan tersebut sesuai dengan UU Nomor 11 Tahun 2008 pada Pasal 11 Tahun 2008 dinyatakan:

(1) Tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah selama memenuhi persyaratan sebagai berikut;
    a. Data pembuatan tanda tangan elektronik terkait hanya kepada penanda tangan.
    b. Data pembuatan tanda tangan elektronik pada saat proses hanya berada dalam kuasa penandatangan.
    c. Segala perubahan terhadap tanda tangan elektronik yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui.
    d. Segala perubahan terhadap informasi elektronik yang terkait dengan tanda tangan elektronik tersebut setelah waktu penandatanganan dapat diketahui.
    e. Terdapat cara tertentu yang dipakai untuk mengidentifikasi siapa penandatangannya.

f. Terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa penandatangan telah memberikan persetujuan terhadap informasi elektronik yang terkait.

Hukum Acara perdata tidak mengakui data elektronik (apakah termasuk Sertifikat HT-el) sebagai alat bukti, sebab belum diatur (diadakan amandemen) terhadap Pasal 184 KUHAP, yang membatasi alat bukti pidana hanyalah sebatas (terlimitasi) bukti tradisional.[21] Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Rechts Reglement Buitengewesten* (RBg) Pasal 284, pasal 164 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) menerangkan lima alat bukti yang digunakan dalam perkara perdata yaitu Alat bukti tertulis, Alat bukti saksi, Alat bukti berupa persangkaan-persangkaan, Alat bukti berupa pengakuan, dan alat bukti sumpah. Apabila dilihat pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang alat bukti, kemungkinan *digital signature* yang digunakan sebagai alat bukti, tidak mungkin atau ditolak baik oleh hakim maupun pihak lawan.[22] Namun dengan dikeluarkannya UU ITE kedudukan alat bukti elektronik berupa dokumen elektronik telah diakui dan diterima sebagai alat bukti yang sah sejak disahkannya UU ITE dengan syarat formil diatur dalam Pasal 5 ayat (4) UU ITE [23]. Pasal 5 ayat (2) UU nomor 11 Tahun 2008 "Informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetakannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia", serta Pasal 84 Ayat (4) PP 18 Tahun 2021 "Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud

[21] **Yuyut Prayuti,** Happy Yulia Anggraeni, Nurul Amalia. "Kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Pelaksanaan Eksekusi Langsung Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah". Pemuliaan Hukum. Hal 24

[22] **Trio Yusandy,** Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Elektronik dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, hal. 646

[23] **Ahmad Luthfi Maghfurin,** Bukti Elektronik Dalam Pembuktian Perkara Perdata: Profesionalisme Hakim Dalam Penilaian Dan Penemuan Hukum. Makalah, Hal. 13

pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di lndonesia". Alat bukti dokumen elektronik ini dipandang sebagai perluasan dari alat bukti yang telah ada dalam hukum acara perdata[24]. Pengakuan terhadap kedudukan alat bukti elektronik dalam proses pembuktian perkara perdata, tidak hanya sebatas mengenai aspek pengakuan secara legalitas. Proses pembuktian dalam perkara pidana maupun perdata merupakan salah satu unsur penting, sehingga dengan adanya pengakuan mengenai kedudukan/eksistensi alat bukti elektronik tersebut, dapat menjamin pelindungan dan kepastian hukum diantara para pihak.[25]

Pertanyaannya bagaimana dengan Sertifikat-el sebagaimana diatur Permen ATR/KaBPN Nomor 1 Tahun 2021 serta Pasal 85 PP 18 tahun 2020 apakah termasuk alat bukti, dimana sertipikat-el sebagai produk layanan digital dalam memberikan kepastian hukum terhadap penguasaan/pemilikan suatu bidang tanah merupakan alat bukti yang syah sebagaimana isi Pasal 184 KUHAP (dalam persidangan tidak boleh menambah nambah alat bukti selain alat bukti tradisional). Pasal 5 Undang-Undang nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, dinyatakan:

(1) Informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetakannya merupakan alat bukti hukum yang sah.
(2) Ketentuan mengenai informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:
    a. Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan

---

[24] **Johan Wahyudi** menyatakan bahwa: "Dengan demikian, bahwa UU ITE telah menentukan bahwa dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan suatu alat bukti yang sah dan merupakan perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang telah berlaku di Indonesia, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti di muka persidangan". Dokumen Elektronik Sebagai Alat Bukti Pada Pembuktian di Pengadilan. Perspektif Volume XVII No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei, hal. 123

[25] **Trio Yusandy,** Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Elektronik dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, hal. 647

b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Ketentuan di atas mengecualikan pada dokumen tertulis yang harus dibuat oleh pejabat pembuat akta, sehingga jika tidak sesuai maka bukan merupakan bukti hukum. Oleh karena itu, Sertipikat-el yang penerbitannya didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT maka hak atas tanah khususnya pada kegiatan pemeliharaan data yang mempersyaratkan dibuat dihadapan dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar memenuhi syarat formil[26]. Sertifikat Hak Atas Tanah digolongkan pada Akta otentik, sehingga peringkat atau nilai pembuktian akta otentik adalah sempurna atau sangat kuat sepanjang tidak ada bukti yang kuat untuk membantahnya, tetapi prinsipnya akta otentik bernilai sempurna dalam pembuktian[27].

Kegiatan pendaftaran tanah secara formal telah diatur untuk pelaksanaannya dari yang semula pendaftaran tanah dilakukan secara manual, kemudian direncanakan/dicanangkan dilakukan secara digital/elektronik, khusus yang elektronik telah disesuaikan dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan terkait dengan transaksi elektronik sebagai hukum materiil (suatu kumpulan peraturan per UU yang mengatur hubungan hukum tentang hak dan kewajiban keperdataan antara satu pihak dengan pihak lainnya).

[26] **Johan Wahyudi,** Dokumen Elektronik Sebagai Alat Bukti Pada Pembuktian Di Pengadilan, "Berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat 4 UU ITE tersebut, maka apabila para pihak hendak membuat suatu perjanjian yang bersifat formil dianggap belum sah apabila belum dituangkan dalam bentuk tertulis secara manual, baik dalam bentuk akte di bawah tangan maupun akte otentik. Adapun contoh perjanjian yang bersifat formil diantaranya adalah: Perjanjian Perdamaian, vide Pasal 1851 BW; Perjanjian Hibah, vide Pasal 1682 BW; serta, Perjanjian jual-beli dengan objek tanah, semisal, Akta jual-beli sebidang tanah, vide Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah." Hal. 123

[27] Jenis Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata Artikel Hukum Acara. "Akta otentik memiliki ciri dimana tata cara penerbitannya telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Seperti halnya Sertifikat Hak atas Tanah yang diterbitkan oleh BPN, tentunya pegawai atau pejabat BPN berpedoman dengan peraturan, ada tahapan dan langkah yang sudah ditetapkan oleh peraturan yang mengikatnya (binding) tidak boleh menyimpang peraturan". , 27 July, 2020.

Namun demikian ketentuan tersebut belum ditindaklanjuti dengan ketentuan hukum formil[28] yaitu Peraturan perU-U yang mengatur tentang pelaksanaan sanksi hukuman apabila terjadi pelanggaran terhadap hak-hak keperdataan seseorang sesuai dengan hukum perdata materiil yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain, dengan demikian apabila terjadi perkara yang harus diselesaikan sampai di pengadilan terkait dengan produk seripikat-el, menjadi pertanyaan apakah dapat diselesaikan melalui Hukum Acara, karena di lapangan Hakim terpecah pendapatnya menjadi dua[29]. Oleh karena itu, agar produk dari pelaksanaan sertipikat-el dapat dijadikan sebagai produk hukum perlu diatur dalam Hukum Acara Perdata atau disusun dalam Peraturan Mahkamah Agung, sehingga peran Kementerian ATR/BPN untuk memprakarsai Perubahan beberapa Peraturan Perundang-Undangan yang terkait baik secara hirarki maupun secara horizontal agar produk pelayanan pertanahan secara elektronik merupakan produk hukum yang diakui sebagai alat bukti hukum.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 14 Tahun 2010 tentang Dokumen Elektronik Sebagai Kelengkapan Permohonan Kasasi dan Peninjauan Kembali, mengakui bahwa dokumen elektronik telah diakui pada sistem peradilan, SEMA ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas proses minutasi berkas perkara serta menunjang pelaksanaan transparansi dan akuntabilitas serta pelayanan publik pada Mahkamah Agung dan Badan Peradilan

---

[28] **Ahmad Luthfi Maghfurin,** Bukti Elektronik Dalam Pembuktian Perkara Perdata: Profesionalisme Hakim Dalam Penilaian Dan Penemuan Hukum. Makalah, Hal. 12

[29] Ahmad Luthfi Maghfurin, Bukti Elektronik Dalam Pembuktian Perkara Perdata: Profesionalisme Hakim Dalam Penilaian Dan Penemuan Hukum. "Di pengadilan terdapat dua kelompok hakim mengenai hal ini, yaitu ada hakim yang secara tegas menolak bukti elektronik sebagai alat bukti yang dapat diajukan ke pengadilan karena belum ada undang-undang yang mengaturnya. Akan tetapi ada pula kelompok hakim yang membuka diri untuk menerima keberadaan dokumen elektronik sebagai alat bukti yang dapat diajukan ke persidangan". Makalah, Hal. 12
Hal tersebut sejalan dengan penjelasan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta (Dr. Suprapti, S.H., M.H.) melalui saluran telepon, yang menjelaskan bahwa disamping belum adanya hukum acara yang mengaturnya, pada praktiknya hakim terbelah pendapatnya juga masih diperlukannya bukti tertulis di pengadilan. Pendapat tersebut juga dikuatkan oleh Toni Pribadi, S.H. M/H. (Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta)

di bawahnya. Namun SEMUA ini tidak mengatur tentang dokumen elektronik sebagai alat bukti melainkan dokumen elektronik berupa putusan maupun dakwaan yang dimasukkan pada *compact disc, flash disk* dikirim melalui email sebagai kelengkapan permohonan kasasi dan peninjauan kembali. Pada tahun 2014 SEMA tersebut diperbaharui dengan SEMA 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas SEMA 14 Tahun 2010 tentang Dokumen Elektronik sebagai kelengkapan Permohonan Kasasi dan Peninjauan Kembali. Namun sekali lagi dalam SEMA tersebut juga tidak mengatur tentang dokumen elektronik sebagai alat bukti, tetapi dalam perubahannya berkaitan dengan sistem pemeriksaan berkas dari sistem bergiliran menjadi sistem baca bersama yang diarahkan secara elektronik, butir-butir perubahan SEMA tersebut terdapat penambahan detail dokumen-dokumen yang wajib diserahkan para pihak berperkara secara elektronik.

Kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah bertujuan; 1). memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain agar mudah dapat membuktikan sebagai pemegang hak, serta memberikan kepastian mengenai jenis haknya, subyek haknya, obyek haknya. 2). Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, dimana setelah dilakukan pendaftaran atas tanah, akan tersedia informasi tentang tanah yang telah terdaftar, dan 3). Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, dimana terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah secara elektronik yang akan dilaksanakan dibandingkan dengan secara manual yang membedakan adalah semula dilakukan secara manual dimana dokumen/berkas terkait dengan kepemilikan/penguasaan tanah dalam bentuk manual dan secara fisik dokumen/berkas menjadi arsip yang disimpan pada kantor pertanahan, dan sebagai arsip yang hidup jumlahnya akan

selalu bertambah dan membutuhkan ruang/tempat yang tidak sedikit, maka dengan sistem digital/elektronik semua dokumen disimpan dalam bentuk digital. Dalam proses pun tidak lagi harus dilakukan dengan mendatangi kantor pertanahan, namun dapat dilakukan dari mana saja dan kapan saja tanpa dibatasi oleh tempat/ruang dan waktu. Produk akhir yang diberikan kepada pemilik tanah semula adalah sertipikat manual (yang dicetak dalam bentuk kertas), dengan sistem elektronik maka sertipikat yang diberikan dalam bentuk elektronik, dimana pemilik diberi akun yang dapat digunakan untuk mengakses sertipikatnya, sekalipun pemilik/pemegang hak dimungkinkan untuk memiliki hasil cetak.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi proses pencatatan dan pemberian informasi tentang pemilikan tanah, penggunaan tanah dan status kepemilikan yang dilakukan oleh Pemerintah. Proses pencatatan yang dilakukan antara lain kegiatan pengumpulan data fisik yang meliputi pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah untuk memperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tiap bidang tanah, kegiatan bidang yuridis berupa pengumpulan keterangan mengenai status hukum, siapa pemegang hak serta beban-beban lain di atasnya, dan kegiatan bidang administrasi yaitu melakukan pencatatan dari hasil kegiatan teknis dan yuridis dalam suatu daftar dan dilakukan secara terus menerus termasuk pemeliharaannya sehingga merupakan arsip otentik yang hidup. Oleh karena itu, pendaftaran tanah dapat dirumuskan sebagai kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukuan bidang-bidang tanah dan pendaftaran hak atas tanah, sehingga kadaster tersebut merupakan kadaster hak atau "*recht cadastre*" dalam rangka memberikan kepastian hukum.

U. Kesimpulan

Kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi proses pencatatan dan pemberian informasi tentang pemilikan tanah, penggunaan tanah dan status pemilikan yang dilakukan oleh Pemerintah, pencatatan meliputi

kegiatan pengumpulan data fisik yang meliputi pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah, pengumpulan data yuridis keterangan mengenai status hukum, siapa pemegang hak serta beban-beban lain di atasnya, dan kegiatan bidang administrasi yaitu melakukan pencatatan dari hasil kegiatan teknis dan yuridis dalam suatu daftar dan dilakukan secara terus menerus termasuk pemeliharaannya sehingga merupakan arsip otentik yang hidup. Oleh karena itu, pendaftaran tanah dapat dirumuskan sebagai kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukuan bidang-bidang tanah dan pendaftaran hak atas tanah, sehingga kadaster tersebut merupakan kadaster hak atau "*recht cadastre*" dalam rangka memberikan kepastian hukum.

PP 18 tahun 2021 menyatakan bahwa data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di lndonesia, artinya segala kegiatan dalam pendaftaran tanah secara elektronik diakui sebagai bukti di pengadilan. Permasalahannya adalah sistem acara di pengadilan Indonesia belum mengatur bahwa kegiatan elektronik dapat dipergunakan dalam pembuktian, walaupun di lapangan Hakim terbagi menjadi dua, disatu sisi mengakui dan disisi lain ada Hakim yang menolak.

Selain itu, dari segi kesiapan yang ada Kantor Pertanahan, pihak Kantor Pertanahan sendiri menyebutkan bahwa bukan hanya infrastruktur komputer dan jaringan saja, tetapi juga terkait masalah SDM yang melek IT serta karakteristik organisasi yang siap dalam melakukan transformasi menuju layanan digital. Selain itu, pengembangan layanan digital juga harus memperhatikan aspirasi masyarakat sebagai pengguna utama layanan. Budaya organisasi harus disesuaikan agar dapat menyesuaikan dengan layanan digital.

V. Saran

Selain itu, struktur organisasi, SOP, juknis dan segala peraturan terkait, baik dalam level kebijakan maupun dalam level implementatif

harus disesuaikan dengan arah transformasi digital yang akan dilaksanakan. Selain itu, aspek keamanan dan perlindungan terhadap data pertanahan juga perlu dikembangkan secara menyeluruh.

Sebelum kegiatan e-sertipikat diterapkan, perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat untuk membangun kepercayaan masyarakat terhadap layanan ini.

Kementerian ATR/BPN sebaiknya mendorong kepada pemerintah untuk segera melakukan perubahan peraturan terkait dengan proses Hukum Acara di Pengadilan agar dapat mengakui bahwa kegiatan pelayanan yang berupa elektronik dapat diakui sebagai alat bukti di pengadilan.

Daftar Pustaka

Anshori, Y., Dodu, A. E., & Wedananta, D. M. P. 2019. Implementasi Algoritma Kriptografi Rivest Shamir Adleman (RSA) pada Tanda Tangan Digital. *Techno. Com*, 18(2), 110-121.

Babate, A., Musa, M., Kida, A., & Saidu, M. 2015. State of Cyber Security: Emerging Threats Landscape. *International Journal of Advanced Research in Computer Science & Technology*, 3(1), 113-119.

Badan Pusat Statistik 2018, 'Jumlah Desa Menurut Provinsi dan Letak Geografi 2011-2018', diakses pada 13 Maret 2021, https://www.bps.go.id/indicator/153/135/1/jumlah-desa-menurut-provinsi-dan-letak-geografi.html

Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN. 2021, *Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan Pertanahan Modern Berstandar Dunia, Slide Outline Paparan.*

Ernes, Yogi. 2021, 'Soal Mafia Tanah, BPN Sebut Sertifikat Elektronik Tak Bisa Dipalsukan', *detik.com*, 19 Februari 2021, diakses pada 13 Maret 2021, https://news.detik.com/berita/d-5388361/

soal-mafia-tanah-bpn-sebut-sertifikat-elektronik-tak-bisa-dipalsukan

Humas Kementerian ATR/BPN. 2020, 'Kementerian ATR/BPN Kejar Realisasi PTSL Tahun 2020', 7 Oktober 2020, diakses pada 13 Maret 2021, https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=Wwvd4EyrrQoM5HHyT7ztD/baWtcwSfg80Gz6e00mbBP3iRnJIKe04VKucKyKuGTA.

Isma, N. L., & Koyimatun, A. 2014. Kekuatan pembuktian alat bukti informasi elektronik pada dokumen elektronik serta hasil cetaknya dalam pembuktian tindak pidana. *Jurnal Penelitian Hukum Gadjah Mada*, 1(2), 109-116.

Jayantari, I. G. A. S., & Sugama, I. D. G. D. 2019. Kekuatan alat bukti dokumen elektronik dalam tindak pidana berbasis teknologi dan informasi (Cyber Crime). *Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum*, 8(6), 1-16.

Jenis Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata. Artikel Hukum Acara. 27 Juli, 2020 https://litigasi.co.id/hukum-acara/649/jenis-alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata.

Kaczorowska, M. (2019). Blockchain-based land registration: Possibilities and challenges. *Masaryk University Journal of Law and Technology*, 13(2), 339-360.

Kementerian ATR/BPN 2021, *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.

Kepala Pusat Data dan Informasi (Kapusdatin) ATR/BPN 2020, 'Integrasi Survey Tanahku Dengan GeoKKP dan PTSL', *Workshop Aplikasi "Survey Tanahku"*, 19 Februari 2020, Yogyakarta.

Kusmiarto, K., Aditya, T., Djurdjani, D., & Subaryono, S. 2021. Digital Transformation of Land Services in Indonesia: A Readiness Assessment. *Land*, 10(2), 120.

Low, R. 2005. Maintaining the integrity of the Torrens system in a digital environment: A comparative overview of the safeguards used within the electronic land systems in Canada, New Zealand, United Kingdom and Singapore. *Australian Property Law Journal*, 11(2), 155-178.

Maghfurin, Ahmad Luthfi "Bukti Elektronik Dalam Pembuktian Perkara Perdata: Profesionalisme Hakim Dalam Penilaian Dan Penemuan Hukum". https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/bukti-elektronik-dalam-pembuktian-perkara-perdata-profesionalisme-hakim-dalam-penilaian-dan-penemuan-hukum-oleh-ahmad-luthfi-maghfurin-s-h-i-m-ag-6-2.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005 "*Penelitian Hukum".* Kencana Prenada Media Group. Jakarta.

Mujiburohman, D. A. 2018. *Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematik lengkap (PTSL). BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88-101.

Mujiburohman, D. A. 2017. *Pengantar Hukum Tata Negara*, Yogyakarta, STPN Press, 2017.

Mujiburohman, D. A. 2021, *Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik (Belum dipublikasikan).*

Nugraha, A., & Mahardika, A. 2016. Penerapan Tanda Tangan Elektronik Pada Sistem Elektronik Pemerintahan Guna Mendukung E-Government. *Sesindo Seminar Nasional Sistem Informasi Indonesia,* hlm, 259-264.

Rahmanto, Nur. 2021. "Keterbukaan Informasi Publik Data Pertanahan". *Jurnal Widya Bhumi* Vol 1, No. 1 April 2021. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakatra.

Prakasa, J. E. W. 2020. Peningkatan Keamanan Sistem Informasi Melalui Klasifikasi Serangan Terhadap Sistem Informasi.

Jurnal Ilmiah Teknologi Informasi Asia, 14(2), 75-84.

Rahardjo, B. 2005. *Keamanan sistem informasi berbasis internet*. Bandung: PT. Insan Indonesia.

Refialy, L., Sediyono, E., & Setiawan, A. 2015. Pengamanan Sertifikat Tanah Digital menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA. *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi*, 1(3), 229-234.

Rizaldy, M. R. 2014. Perbandingan Tanda Tangan Digital RSA dan DSA serta implementasinya untuk antisipasi pembajakan perangkat lunak. *Jurnal Program Studi Teknik Informatika, Institut Teknologi Bandung*, Bandung.

Sarjita, 2015, *Keamanan Di Bidang Investasi (Perolehan, Pelepasan dan Pengadaan Tanah).* Tugu Jogja Pustaka.

Sarjita, 2020, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata dan Tata Usaha Negara Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,* (Materi disampaikan pada Diklat APH-Penyidik Komisi Pemberantasan Korupsi /KPK-RI), Best Wissen Hotel Kaltara.

Sarjita, 2021, *Warkah dan Buku Tanah sebagai Alat Bukti Di Pengadilan* (Materi disampaikan pada Webinar Onbudsman Republik Indonesia (ORI).

Sari, R. F., & Azizah, N. 2020. Sistem Validasi keaslian dokumen digital berbasis QR-Code. *JurTI (Jurnal Teknologi Informasi)*, 4(2), 321-327.

Sugiarto, E. 2016. *Implikasi putusan mahkamah konstitusi nomor 20/PUU-XIV/2016 terhadap informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagai alat bukti dalam perkara perdata*. *Rechtidee*, 11(2), 182-199.

Suratma, A. G. P., & Azis, A. 2017. Tanda Tangan Digital Menggunakan QR Code Dengan Metode Advanced Encryption Standard.

Techno. *Jurnal Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Purwokerto*, 18(1), 59-68.

Yusandy, Trio. 2019. "Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Elektronik dalam Hukum Acara Perdata Indonesia", Serambi Akademica, *Jurnal Pendidikan, Sains, dan Humaniora*. Vol. 7, No. 4, Oktober 2019. https://ojs.serambimekkah.ac.id. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Wahyudi, J. 2012. *Dokumen elektronik sebagai alat bukti pada pembuktian di pengadilan*. *Perspektif*, 17(2), 118-126. Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Wicaksono, Windi. 2021, 'Special Content: Sertifikat Tanah Elektronik Masih Belum Meyakinkan Publik, Ada Apa?', *liputan6.com*, 12 Februari 2021, diakses pada 13 Maret 2021, https://www.liputan6.com/news/read/4481425/special-content-sertifikat-tanah-elektronik-masih-belum-meyakinkan-publik-ada-apa

Yanuartanti, A. 2020. *"Keputusan Berbentuk Elektronis Sebagai Objek Sengketa Tata Usaha Negara,"* dalam Endri Maryam, Nur Hidayat,i Vivi Ayunita Kusumandari (ed). *Antologi Hukum Peradilan Administrasi: Catatan Akhir Magang,* Medan.

Prayuti, Yuyut dkk. 2019. "*Kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Pelaksanaan Eksekusi Langsung Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*." Pemuliaan Hukum. Nomor 1 Volume 2 April 2019.

Zevenbergen, J. 2004. "A systems approach to land registration and cadastre." *Nordic journal of surveying and real estate research*, 1(1), 11-24

DINAMIKA DAN AKSELERASI KELEMBAGAAN GUGUS TUGAS REFORMA AGRARIA (GTRA) DI KABUPATEN SEMARANG

Oleh:
Rakhmat Riyadi, Nuraini Aisiyah, dan Mujiati

A. Pendahuluan

Sudah tiga tahun ini pemerintah memutuskan untuk mengoptimalisasi kebijakan reforma agraria dengan membentuk kepanitiaan baru. Kepanitiaan itu dibentuk di tingkat nasional hingga tingkat kabupaten/kota. Tugas kepanitiaan ini tetap sama, yakni: memperbaiki ketimpangan pemilikan penguasaan tanah untuk menciptakan keadilan; menangani konflik serta sengketa; menciptakan sumber-sumber kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat; menciptakan lapangan kerja; memperbaiki akses masyarakat kepada sumber ekonomi; meningkatkan ketahanan dan kedaulatan pangan; serta memperbaiki kualitas lingkungan hidup. Kepanitiaan ini diberi nama Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA).

Permasalahan capaian-capaian serta masih besarnya peran ATR/BPN Pusat. Satu masalah yang cukup mengemuka terkait kinerja GTRA adalah belum adanya capaian-capaian yang menggembirakan, terutama dalam hal penataan akses. Dikabarkan bahwa Bappenas seringkali mempertanyakan capaian yang sudah direalisasikan oleh ATR/BPN terutama terkait dengan penataan akses. Kemudian, hal lain yang patut dicermati adalah masih besarnya peran pemerintah pusat. Peran pemerintah pusat di sini bukan lagi kantor pertanahan tetapi ATR/BPN Pusat, dalam hal ini Wakil Menteri ATR/BPN (Wamen). Selama tahun 2020 tidak melihat upaya introduksi ATR/BPN Pusat yang intensitasnya tinggi. Kegiatan *road show* Wamen kepengurusan GTRA di berbagai daerah. Salah satu kegiatan Wamen

dalam meninjau kampung reforma agraria yang menjadi percontohan di Desa Mekarsari Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang pada Bulan Agustus 2020 sebagai salah satu contoh bentuk reforma agraria. Hal ini merupakan kepedulian dan peran GTRA pusat atas kepanitiaan ini.

Karena posisi strategis kepanitiaan ini, informasi tentang berbagai kendala yang dihadapi saat pembentukan hingga berjalannya organisasi menjadi sangat penting diketahui. Oleh karena itu, studi tertarik untuk mencari tahu lebih jauh tentang hal ihwal serta kinerja kelembagaan gugus tugas di Kabupaten Semarang. Kabupaten Semarang telah terbentuk GTRA berdasarkan SK Bupati Kabupaten Semarang Nomor: 130/0100/2020 Tanggal 18 Februari 2020.

Pada dasarnya ini adalah studi tentang kapasitas organisasi implementasi kebijakan (*implementing agency*). Kapasitas organisasi adalah kemampuan organisasi untuk menjalankan peran yang diamanatkan pada dirinya (Winardi, 2006). Kapasitas organisasi implementasi ini dipengaruhi oleh ketepatan struktur, jumlah serta kualitas SDM, desain kerja yang dirancang, serta lingkungan organisasi (Purwanto & Sulistyastuti, 2012, pp. 66–68).

Studi ini tentang organisasi implementasi kebijakan RA. Sejauh ini studi tentang organisasi pelaksana kebijakan RA di Indonesia belum banyak dilakukan. Studi-studi implementasi kebijakan RA yang sudah dilakukan, antara lain: studi tentang efektifitas implementasi (Hermawan et al., 2018); tentang studi implementasi (Arisaputra, 2016; Gevisioner, 2019; Nurrokhman, 2018); pemahaman kelompok sasaran (Salim et al., 2018); strategi implementasi (Anida et al., 2018; Luthfi, 2018); efisiensi implementasi (Fajar & FC. Susila, 2017); dan governance (Aldillah, 2020).

Berdasarkan Perpres 86 Tahun 2018, organisasi implementasi RA di tingkat kabupaten/kota terdiri dari berbagai unsur organisasi, dimulai dari: bupati/walikota; sekretaris daerah; kantor pertanahan; serta dinas-dinas yang terkait seperti: dinas pekerjaan umum

dan tata ruang, dinas lingkungan hidup, dinas kehutanan, dinas transmigrasi, dinas pertanian, dinas kelautan dan perikanan, dinas koperasi, dinas pemberdayaan masyarakat desa, dinas perindustrian, dinas perdagangan, dinas energi dan sumber daya mineral, dinas pertanahan, dinas keuangan, dinas perencanaan, dinas keuangan, dan dinas penanaman modal. Jika melihat susunan keanggotaan panitia RA ini, *implementing agency* RA yang ada sekarang bukan merupakan organisasi yang terdiri dari sekumpulan orang tetapi merupakan sekumpulan organisasi. Untuk membaca kapasitas organisasi semacam ini, teori-teori organisasi konvensional yang ada akan tidak cukup representatif. Karena selama ini RA menjadi urusan ATR/BPN; relasi antara unsur-unsur GTRA merupakan relasi pusat dan daerah; dan sekarang organisasi-organisasi yang dinilai mampu menata aset serta akses coba dipersatukan menjadi sebuah organisasi, studi ini menawarkan cara membaca situasi tersebut dengan menggunakan konsep segitiga implementasi RA.

Konsep segitiga implementasi RA ini adalah satu konsep yang memandang bahwa kegagalan atau kesuksesan implementasi RA akan sangat bergantung pada kondisi pengetahuan, kondisi politik, dan kondisi organisasi. Menurut Luthfi (2019) implementasi kebijakan dipengaruhi oleh tiga faktor yakni: pengetahuan, politik/kekuasaan, dan institusi atau kelembagaan. Faktor pengetahuan di sini bukan sekedar ketidaktahuan tetapi kesenjangan konsepsi-konsepsi, disain-desain, serta data yang dimiliki masing-masing anggota GTRA. Faktor politik atau kekuasaan yang dimaksud adalah kondisi demokrasi tingkat lokal, oligarki atau monopoli, serta gerakan-gerakan masyarakat. Sementara, yang dimaksud faktor institusi adalah sumber daya implementasi (personil, uang, tanah) serta koordinasi. Bila konsepsi tersebut digunakan untuk membaca konstelasi GTRA, kita dapat mengatakan bahwa kapasitas organisasi implementasi RA – dalam hal ini GTRA – dipengaruhi oleh kondisi pengetahuan anggota-anggotanya, kondisi politik, serta kondisi organisasi GTRA sendiri.

Dalam kaitan itu, studi menduga bahwa unsur politiklah yang paling dominan dalam persoalan kapasitas GTRA ini mengingat baru kali ini wewenang pertanahan secara lebih nyata terdesentralisasi. Oleh karena itu, sebagai rumusan masalah dalam tulisan ini akan dibahas mengenai hal-hal sebagai berikut: (!) Struktur Organisasi GTRA Kabupaten Semarang; (2) Pemahaman tiap instasi (Panitia GTRA) tentang tupoksinya; (3) Kegiatan rapat koordinasi berapa kali serta hasilnya; (4) Pendapat tiap panitia tentang kinerja GTRA; (5) Peran tiap instansi (panitia); (6) Pengaruh politik tingkat kabupaten atau prop., desa yang mempengaruhi kinerja GTRA; (7) Program-program yang telah dilaksanakan; (8) Strategi untuk melaksanakan program; (9) Ormas-ormas yang terlibat dalam program GTRA; (10) Organisasi atau satker yang ada dalam instansi serta perannya sejauh mana untuk mengmbangkan kegiatan GTRA; (11) Pendapat instansi (panitia); (12) Output yang telah dicapai; (13)Bagaimana bentuk koordinasi tiap instansi dalam menjalankan program GTRA.

Tulisan ini menggunakan pendekatan kualitatif. Creswell (2016, p. 4) mengatakan: *qualitative research is an approach for exploring and understanding the meaning individual or group ascribe to a social or human problem*. Berdasarkan pendekatan ini akan menggambarkan/ mendeskripsikan tentang struktur organisasi GTRA di Kabupaten Semarang serta mengetahui progress setelah organisasi dibentuk berdasarkan Perpres 86 tahun 2018.

B. Gambaran Kegiatan GTRA di Kabupaten Semarang

Fokus kegiatan GTRA di Kabupaten Semarang adalah melaksanakan redistribusi tanah eks HGU nomor 1 Candi dan HGU no. 1 Kenteng, atas nama PT Sinar Kartasura. Eks HGU tersebut terdapat permasalahan. Obyek hak HGU no. 1 Candi seluas 74,2 Ha dan HGU no. 1 Kenteng 123,8 Ha, yang berakhir 31 Desember 1998. Perpanjangan HGU selama 25 tahun berdasarkan SK Kakanwil BPN Provinsi Jawa Tengah 5 Juni 1998 dengan nomor SK.540.2/429/1/401/33/98

akan berakhir tanggal 31 Desember 2023. Penggunaan tanah untuk perkebunan sereh wangi, kopi, dan peternakan sapi potong dan sapi perah. Karena adanya blokir dan keberatan dari masyarakat terhadap kedua perpanjangan HGU tersebut maka dilakukan pembatalan HGU no. 1 Candi dan HGU No. 1 Kenteng berdasarkan SK KBPN 6-V-2001 tgl 9 Januari 2001 dengan alasan pengelolaan tanah kurang optimal dan keberatan dari masyarakat atau petani dari Desa Candi dan Desa Kenteng terhadap perpanjangan pemberian HGU dimaksud.

Pembatalan kedua HGU menyebabkan tanah Eks HGU tersebut menjadi tanah negara. Tanah tersebut, saat ini diusahakan oleh masyarakat sekitar untuk tanaman sayuran, bunga, dan polowijo serta masih ada bidang tanah yang diklaim oleh PT KAI Persero. Setelah melalui mediasi yang dihadiri oleh Wakil Menteri Agraria/BPN, masyarakat yang mengusahakan tanah, PT KAI, Pemda Kabupaten Semarang, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan Kanwil BPN Provinsi Jawa tengah, mencapai kesepakatan bahwa : (1) tanah yang diklaim milik PT KAI saat ini telah diusahakan masyarakat; (2) PT menerima tanah pengganti eks HGU PT Sinar Kartosuro yang masih kosong dan belum diusahakan oleh masyarakat;(3) setelah dilakukan pengukuran pada tanah pengganti untuk PT KAI yang semula memiliki luas 15 Ha, diberikan pengganti tanah seluas 16 Ha. Sisa tanah dari Obyek hak HGU no. 1 Candi seluas 74,2 Ha dan HGU no. 1 Kenteng 123,8 Ha, setelah dikurangi 16 Ha, maka sisa tanah tersebut bila dilaksanakan redistribusi tanah dalam rangka reforma agraria.

Sisa tanah yang dimanfaatkan oleh masyarakat dilakukan inventarisi obyek dan subyek tanahnya. Pengukuran awal dilakukan oleh Tim P3TR (Paguyuban Perjuangan Penggarap Tanah Rakyat) yang disesepuhi oleh Mbah Tris (begitu panggilan akrabnya). Data awal sebelum dilakukan inventarisasi tim P3TR terdapat 2000 bidang tanah, tetapi setelah dilakukan inventarisasi oleh tim P3TR mencapai 7000 an bidang tanah. Sebelum dilakukan redistribusi tanah dalam rangka Reforma Agraria, maka tim P3TR melakukan pengukuran

awal sebelum dilakukan pengukuran secara kadastral oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. PT KAI telah legowo menerima tanah seluas 16 ha sebagai pengganti tanah mereka yang selama ini telah diusahakan oleh masyarakat untuk kegiatan pertanian dan perkebunan. Mereka legowo dengan keputusan ini. Hasil pengukuran dari tim P3TR nantinya akan disetorkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk ditindaklanjuti.

C. Struktur Organisasi GTRA Kabupaten Semarang

Sesuai dengan Pasal 22 Perpres 86 tahun 2018 dijelaskan bahw**a** Susunan keanggotaan Gugus Tugas Reforma Agraria kabupaten terdiri dari : (a.) Ketua: Bupati/Wali kota; (b.) Wakil Ketua: Sekretaris Daerah Kabupaten Kota; (c.) Ketua Pelaksana : Kepala Kantor Pertanahan; Harian dan (d.) Anggota yang berasal dari pejabat tinggi pratama perangkat daerah kabupaten/kota, pejabat kantor pertanahan kabupaten/kota, tokoh masyarakat, dan/atau akademisi.

Anggota Gugus Tugas Reforma Agraria yang berasal dari pejabat tinggi pratama perangkat daerah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud merupakan perangkat daerah yang membidangi urusan/ fungsi penunjang seperti : (a.) pekerjaan umum dan penataan ruang; (b.) lingkungan hidup; (c.) kehutanan; (d.) transmigrasi; (e). pertanian; (f.) kelautan; (f.) kelautan dan perikanan; (g.) perumahan dan kawasan permukiman; (h.) koperasi, usaha kecil, dan menengah; (i.) pemberdayaan masyarakat dan desa; (j.) perindustrian; (k.) perdagangan; (l). energi dan sumber daya mineral; (m.) pertanahan; (n.) keuangan; (o.) perencanaan; dan p. penanaman modal.

Dalam peraturan tersebut di atas juga dijelaskan bahwa keanggotaan Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten/Kota ditetapkan dengan keputusan bupati/wali kota. Di Kabupaten Semarang telah ditetapkan GTRA dengan SK Bupati Kabupaten Semarang, sesuai aturan yang berlaku, dengan Pelaksana Harian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Rapat koordinasi

GTRA Pernah dilaksanakan 2(dua) rapat : (1) Rapat Persiapan Kegiatan Gugus Tugas Reforma Agraria TA. 2020, dengan peserta rapat Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah, staf Seksi Penataan pertanahan, Kasi Pertanahan dari Tata Pemerintahan Pemda Kabupaten Semarang beserta 2 staf. Rapat tersebut dilaksanakan pada hari: Jumat, 6 Maret 2020, jam 09.00 WIB – selesai, di Kantah Kabupaten Semarang dengan agenda rapat Persiapan Kegiatan Gugus Tugas Reforma Agraria TA. 2020; (2) Dilaksanakan Rapat Penyusunan Laporan Kegiatan Gugus Tugas Reforma Agraria Tingkat Kabupaten/ Kota Tahun Anggaran 2020 pada tanggal 26 Maret 2020 di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dengan hasil :Curah Pendapat (*Brainstorming*) dalam rangka menggali potensi desa sebagai Kampung Reforma Agraria dan penyatuan persepsi tim pelaksana harian dengan konsultan perorangan.

Tugas pokok dan fungsi Gugus Tugas Reforma Agraria di Kabupaten Semarang yang telah dilaksanakan pada tahun 2021 dapat dijelaskan dalam tabel 1 berikut. Hasil identifikasi 10 indikator tugas pokok GTRA terdapat 8 indikator yang telah dilaksanakan dan 2 indikator yang belum dilaksanakan.

Tabel 1. Pelaksanaan Tugas Pokok GTRA di Kabupaten Semarang

No	Tupoksi GTRA Di Kabupaten	Kegiatan Telah Dilaksanakan		Keterangan
		Ya	Tidak	
1	Mengkoordinasikan Penyediaan TORA dalam rangka penataan aset	√		Telah melakukan identifikasi potensi TORA di seluruh wilayah Kabupaten Semarang

2	Memberikan usulan dan rekomendasi tanah tanah untuk ditegaskan sebagai tanah negara sekaligus ditetapkan sebagai TORA	٧		Memberikan usulan sekaligus penetapan TORA bekas HGU no. 1 Kenteng dan HGU no. 1 Candi sebagai wilayah TORA di Kab. Semarang
3	Melaksanakan penataan, penguasaan, dan pemilikan TORA	٧		Telah melaksanakan penataan TORA dan identifikasi Subyek dan obyek TORA
4	Mewujudkan kepastian hukum dan legalisasi Hak Atas TORA	٧		Telah diserahkan sertipikat hasil redistribusi tanah bekas HGU No. 1 Candi dan bekas HGU No. 1 Kenteng sebanyak 3261 bidang tanah oleh Presiden Jokowi secara virtual dari Istana Kepresiden Bogor pada rangkaian kegiatan HANTARU 2021
5	Melaksanakan penataan akses		٧	Dinas Koperasi punya kegiatan pemberdayaan masyarakat tanpa koordinasi dengan kantah Kab. Semarang, sehingga penataan aset dan akses belum tersambung

6	Integrasi pelaksanaan penataan asset dan penataan akses		√	Kantah Kab. Semarang telah memberikan asset RA akan tetapi belum ditindaklanjuti oleh instansi terkait dalam penataan akses.
7	Memperkuat kapasitas pelaksanaan RA	√		Telah dilaksanakan rapat koordinasi Tim GTRA meskipun hanya inisiasi dari Kantah saja sebagai Ketua Pelaksana Harian
8	Menyampaikan laporan hasil RA kabupaten ke GTRA provinsi	√		Ada laporan dari kantah ke kanwil BPN
9	Mengkoordinasikan dan memfasilitasi penyelesaian sengketa konflik agraria	√		Telah menyelesaikan permasalahan kepemilikan tanah PT KAI yang berada di tanah bekas HGU tersebut diatas.
10	Melakukan pengawasan terhadap kegiatan legalisasi asset dan redistribusi tanah	√		Kantah dan pemda telah melaksanakan pengawasan sekaligus koordinasi dalam hal rencana pelaksanaan redistribusi tanah

Sumber: Pengolahan Data peneliti, 2021

D. Pemahaman Tiap Instansi (Panitia GTRA) Tentang Tupoksinya

1. Kantor Pertanahan

Kepala kantor Pertanahan (Kakan) Kabupaten Semarang menjelaskan bahwa Kepanitian GTRA telah ada berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kabupaten Semarang. Kakan Kabupaten Semarang ditunjuk sebagai Pelaksana Harian GTRA Kabupaten Semarang. Kakan menjelaskan juga bahwa kegiatan besar GTRA adalah redistribusi tanah dan pemberdayaan. Sesuai dengan pasal 19 Perpres 86 tahun 2018, disebutkan bahwa dalam rangka membantu pelaksanaan tugas Tim Reforma Agraria Nasional sebagaimana dimaksud dengan kelembagaan Reforma Agraria, dibentuk Gugus Tugas Reforma Agraria. Gugus Tugas Reforma Agraria terdiri atas: a. Gugus Tugas Reforma Agraria Pusat; b. Gugus Tugas Reforma Agraria Provinsi; dan c. Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten/Kota.

Penjelasan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Semarang menceritakan bahwa TORA yang sedang dihadapi saat ini terkait dengan penyelesaian eks HGU no. 1 tentang rempah wangi, yang rencana akan diredistribusikan kepada masyarakat. Untuk hal tersebut dijelaskan bahwa telah dilaksanakan rapat GTRA sekali dengan inisiasi di Kantah Kab. Semarang. Dalam rapat tersebut dijelaskan atau diekspos terkait dengan subyek dan obyek HAT eks HGU tersebut. TORA tsb untuk ditindaklanjuti sampai ke legalisasi asset masih membutuhkan jalan yang panjang. Masih ada sengketa batas antara PTKAI yang mengklaim dan memenangkan proses di pengadilan 15 Ha dari total luas tanah 200 yang saat ini digarap masyarakat di tanah eks HGU tersebut. Dalam hal ini karena yang bersangkutan tidak bisa menunjukkan dimana letak tanah dimaksud. Disini Nampak kelemahan administratif terkait peta.

Contoh program TORA yang lain adalah program pemberdayaan tanaman hias dan sayuran organik di Kopeng. Dalam hal ini BPN berperan sebagai pendamping yang menyambungkan dengan instansi

lain. Hal ini sesuai dengan butir (g) pasal 22 Perpres 86 tahun 2018 (g) memperkuat kapasitas pelaksanaan Reforma Agraria di tingkat kabupaten/kota. Sesuai dengan Pasal 22 Perpres 86 tahun 2018, bahwa Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten/Kota adalah (a) mengoordinasikan penyediaan TORA dalam rangka Penataan Aset di tingkat kabupaten/kota; (b) memberikan usulan dan rekomendasi tanah-tanah untuk ditegaskan sebagai tanah negara sekaligus ditetapkan sebagai TORA kepada Menteri atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri; (c) melaksanakan penataan penguasaan dan pemilikan TORA; (d) mewujudkan kepastian hukum dan legalisasi hak atas TORA; (e) melaksanakan Penataan Akses; (f) melaksanakan integrasi pelaksanaan Penataan Aset dan Penataan Akses di tingkat kabupaten/kota; (g) memperkuat kapasitas pelaksanaan Reforma Agraria di tingkat kabupaten/kota; (h) menyampaikan laporan hasil Reforma Agraria Kabupaten/Kota kepada GTRA Provinsi; (i) mengoordinasikan dan memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik Agraria di tingkat kabupaten/kota; dan (j) melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan legalisasi aset dan redistribusi tanah. Kakan menceritakan anggaran terkait dengan GTRA ada akan tetapi menyesuaikan dengan kegiatan. Pada tahun 2021 direncanakan akan dilaksanakan redistribusi tanah di lokasi yang telah diceritakan diatas. Kakan menyampaikan selama ini perlu dibutuhkan kesadaran instansi di luar BPN dalam menjalankan GTRA ini, sehingga beranggapan bahwa TORA ini kewajiban bersama, bukan pekerjaan BPN saja. Kasi 2 memberikan info bahwa instansi lain mendukung GTRA dalam hal keamanan, dan akses permodalan.

Menurut Pasal 27 Perpres 86 tahun 2018, dikatakan bahwa pendanaan Reforma Agraria dibebankan pada: (a) Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara; (b) Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan/atau (c) sumber lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan jawaban Kakan dan Kasi 2 dikatakan bahwa anggaran GTRA ini ada, jika ada kegiatan di realita ada. Masyarakat sudah paham dengan yang telah dilakukan

BPN terkait dengan kegiatan GTRA ini. Bagian Seksi Penataan Pertanahan berpendapat kondisi masyarakat di Eks HGU, masyarakat mempertahankan tanah yang telah dia kerjakan bertahun-tahun, meskipun ada pihak yang merasa memiliki aset tersebut, maka perlu dilakukan pendekatan ke masyarakat dan yang terkait. Untuk menghadapi PT KAI menemui kesulitan, maka BPN melibatkan pimpinan tinggi BPN untuk mengatasi, yakni dalam hal ini Wakil Menteri ATR/BPN.

Kegiatan pendampingan pemberdayaan masyarakat antara BPN dan Pemerintah Kabupaten Semarang terhadap masyarakat di wilayah Kopeng untuk menanam tanaman hias, sayuran organik. Pemda membantu pembiayaan pembuatan basis data yang dibutuhkan Menceritakan bahwa perkara eks HGU seluas 200 Ha, yang berperkara dengan PT KAI yang mengklaim 15 Ha di dalamnya, dan memenangkan perkara tersebut di pengadilan. Mengetahui juga karena ada kendala terkait dengan jalan keluar permasalahan dengan PT KAI, sehingga Wamen ATR/BPN hadir di Desa Candi Bandungan.

2. Konsultan Perorangan GTRA)

Penunjukan konsultan perorangan merupakan upaya untuk memenuhi kekurangan SDM. Berdasarkan Panduan Pelaksanaan GTRA 2020 dari Direktorat Jenderal Penataan Agraria Kemen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, disebutkan bahwa kualifikasi Konsultan Perorangan dapat berasal dari lulusan Strata 1 jurusan: Hukum, Perencanaan Wilayah dan Kota, Geografi, Geodesi, Pertanian, Kehutanan, Ilmu Komunikasi, Ilmu Kesejahteraan Sosial, Teknik Informatika atau jurusan lain yang disesuaikan dengan kebutuhan. Apabila kualifikasi dimaksud tidak dapat terpenuhi karena keterbatasan sumber daya manusia, maka kriteria dapat diturunkan menjadi lulusan Diploma 3 dengan penyesuaian nilai Paket Konsultan Perorangan berdasarkan standar wilayah setempat.

Adapun kegiatan yang diikuti oleh konsultan perorangan tersebut seperti Curah Pendapat (*Brainstorming*) dalam rangka menggali potensi desa sebagai Kampung Reforma Agraria. Penyatuan persepsi tim pelaksana harian dengan konsultan perorangan. Jumlah konsultan perorangan disesuaikan dengan kebutuhan Tim GTRA dan anggaran yang tersedia. Jika kebutuhan tenaga konsultan perorangan dirasa kurang dan belum terakomodir oleh POK yang dianggarkan dan dibiayai dari APBN, maka dapat dicarikan sumber pendanaan lainnya untuk penambahan personil sesuai kebutuhan masing-masing Provinsi.

Tugas konsultan perorangan antara lain: (a) Membantu menyiapkan administrasi kegiatan; (b) Membantu pelaksanaan Inventarisasi, Identifikasi, Pengolahan, Analisa, Updating data TORA hasil pengumpulan data TORA; (c) Membantu pelaksanaan Inventarisasi dan Identifikasi (pengumpulan data) potensi pemberian penataan akses baik oleh Pemerintah Daerah maupun pihak terkait lainnya di tingkat Provinsi; (d) Membantu penyusunan data/rencana kerja pemberian Penataan Aset dan Penataan akses masyarakat Reforma Agraria baik oleh Pemerintah Daerah maupun pihak terkait lainnya; (e) Membantu penyiapan bahan penyelesaian konflik agraria di tingkat Provinsi; (f) Membantu fasilitasi pelaksanaan integrasi penataan aset dan penataan akses di tingkat Provinsi; (g) Membantu penyusunan data *by name by address* penataan aset dan penataan akses di tingkat Provinsi; (h) Membantu penyusunan dan pembuatan *system* data base TORA di tingkat provinsi; (i) Membantu penyusunan *success story* pelaksanaan Reforma Agraria; (j) Membantu penyusunan Laporan GTRA Provinsi; (k) Menjalankan penugasan lainnya yang diberikan oleh Tim Pelaksana Harian GTRA Provinsi.

Panduan Pelaksanaan GTRA 2020 dari Direktorat Jenderal Penataan Agraria Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Dalam menjalankan tugas sebagaimana disebutkan dalam huruf (a) sampai dengan huruf (k), konsultan

perorangan dapat diberikan biaya perjalanan dinas yang bersumber dari DIPA Satker khususnya Kegiatan GTRA. Mekanisme Pengadaan Konsultan Perorangan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang terdapat 3 konsultan perorangan. Mereka termasuk pegawai kontrak, yang berlatar belakang pendidikan Geodesi, geografi, planologi yang bertugas mencari data di lapangan, mengkondisikan masyarakat, membuat notulen rapat, kemudian hasilnya dilaporkan ke Kakan untuk ditindaklanjuti dengan laporan ke bupati. Adapun kegiatan yang diikuti oleh konsultan perorangan tersebut seperti Curah Pendapat (*Brainstorming*) dalam rangka menggali potensi desa sebagai Kampung Reforma Agraria juga melaksanakan tugas penyatuan persepsi tim pelaksana harian dengan konsultan perorangan.

3. Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang

Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Pertanahan Tata Pemerintah Kabupaten Semarang pada taggal 5 April 2021 mengatakan jika hubungan dengan BPN selama ini sangat baik. Sebagai contoh pernah memberi bantuan RTK dengan anggaran pemda, mobil untuk kelancaran tugas di BPN. GTRA dibentuk tahun 2020 dengan BPN sebagai Ketua Pelaksana Harian, sesuai SK Bupati. RA tidak hanya terkait dengan asset akan tetapi akses. Sebagai contoh 409 sertipikat yang dikeluarkan kantah diintegrasikan ke BPD, BRI. Disperindag, dinas pariwisata membantu akses UKM bagi pemegang sertipikat. Sebagai contoh:pengusaha kerajinan dari bahan eceng gondok yang dah berhasil, pengrajin besek yang dibantu oleh pemda dengan menggunakan produk besek untuk tempat makanan pada saat rapat. Keterlibatan PUPR adalah terkait penyediaan akses jalan untuk desa wisata seperti Desa Candi di Bandungan. Dapat dikatakan, dinas yang dilibatkan dalam GTRA adalah sesuai bidang yang dibutuhkan/ menyesuaikan kebutuhan.

E. Pendapat tiap panitia tentang kinerja GTRA

Menurut Ketua Pelaksana Harian GTRA Kabupaten Semarang (Kakan Kab. Semarang) setelah GTRA Kabupaten Semarang dibentuk dengan SK Bupati, baru melaksanakan rapat 2 kali dengan inisiasi dari BPN. Hasil dari rapat tersebut rapat Persiapan Kegiatan GTRA 2020 dan *Brainstorming* dalam rangka menggali potensi desa sebagai Kampung Reforma Agraria dan penyatuan persepsi tim pelaksana harian dengan konsultan perorangan.Berharap adanya kesadaran dari panitia GTRA (di luar BPN) agar tidak ada kesan GTRA hanya pekerjaan BPN.

Mengakui bahwa berjalannya GTRA tergantung keaktifan dari Kantah. Anggaran GTRA tidak secara jelas disebutkan dalam APBD akan tetapi jika ada kegiatan terkait dengan RA, maka anggaran tersebut dimasukkan sesuai dengan jenis kegiatan dan dinas terkait, dengan cara merevisikan anggaran untuk kegiatan tersebut. Gerakan yang telah dilakukan di Pemda adalah, (1) dilakukan penyuluhan tentang konflik pertanahan di tingkat kecamatan, dengan nara sumber dari BPN;(2)Penyuluhan tentang penyempurnaan PTSL hasil PTSL akan ditindaklanjuti dengan peta batas dan Tata Ruang. Dari 36 peta desa lengkap akan ditumpangsusunkan dengan SPT PBB. Dalam mewujudkan desa lengkap menggunakan dana desa; (3) memantau Tanah kosong/terlantar, dengan menyurati melalui camat dan lurah. Menginfokan kasus PT KAI yang bingung menentukan tanahnya yang memiliki luas 15 Ha, Wamen ATR/BPN meminta PT KAI memilih tanah yang belum digarap masyarakat.

Konsultan perorangan ini, direkrut sebagai konsultan dengan surat kontrak. Bertugas di Kantah sebagai notulen rapat terkait dengan kegiatan RA serta mengkondisikan masyarakat di lokasi RA. Konsultan ini dibayar berdasarkan kinerja dalam kegiatan GTRA.

F. Peran Tiap Instansi (Tim GTRA)

Kantah menginisiasi kegiatan GTRA, sedangkan Tapem menyiapkan dana/anggaran terkait kegiatan GTRA. Anggaran dimaksud dalam bentuk rapat, perjalanan dinas, pemetaan. Contoh untuk PT Kartosuro. Dinas Pariwisata, membantu memberikan ases reform, sebagai contoh menjadikan lokasi RA sebagai tempat wisata. PUPR membantu menyiapkan akses jalan di lokasi RA yang akan dijadikan lokasi wisata. Disperindag membantu memasarkan produk kegiatan binaan UKM dengan memperkenalkan melalui masyarakat luas dengan pameran/ekspo.

G. Pengaruh Politik Tingkat Kabupaten atau Propinsi, Desa yang Mempengaruhi Kinerja GTRA

Berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan, RA belum dijadikan alat politik di tingkat bupati. Hal ini diperkuat informasi Staf Bidang Penataan Pertanahan Kanwil Jawa Tengah: Implementasi di lapangan terkait kegiatan RA di tingkat provinsi sangat dipengaruhi oleh faktor non teknis yang sangat membutuhkan banyak biaya. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasi Pertanahan di bagian tata pemerintahan Kabupaten Semarang terkait GTRA sangat terbuka untuk melaksanakan Perpres 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, namun memerlukan semangat untuk dapat berkoordinasi dan bersinergi antar semua komponen Tim GTRA. Program GTRA yang dirancang di tingkat provinsi maupun kabupaten perlu didukung oleh semua tim GTRA sesuai dengan porsinya masing-masing dan dapat berperan untuk kelancaran kegiatan.

H. Program-Program yang Telah Dilaksanakan dan Hasilnya

Bagian tata pemerintahan ini merupakan instansi pemerintah yang membuat Surat Keputusan Pembentukan Gugus Tugas Reforma

Agraria, walaupun draf SK dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Peneliti bertemu Kasi Pertanahan Bapak Zainal Arifin. Gugus Tugas Reforma Agraria terbentuk pada bulan Februari 2020 dengan SK Bupati Kabupaten Semarang Nomor: 130/0100/2000 Tanggal 18 Februari 2020.

Berikut hasil wawancara dari Kasi Pertanahan Kabupaten Semarang terkait program kegiatan GTRA. Program-program yang telah dilaksanakan dalam rangka reforma agraria sebagai berikut:

1. Penyelesaian permasalahan pertanahan yang kecil-kecil seperti sengketa batas, sengketa waris, sengketa kepemilikan. Pemerintahan Kabupaten Semarang dalam hal ini bagian pertanahan di Tata Pemerintahan mengusahakan apabila ada permasalahan pertanahan yang kecil-kecil jangan sampai masuk ke pengadilan. Hal ini dapat diselesaikan antar pihak yang bermasalah dengan bantuan kantor pertanahan kabupaten Semarang menjadi fasilitator dan mediator penyelesaian permasalahan tersebut. Berdasarkan rekap rata-rata penyelesaian masalah pertanahan per tahun hingga 150 kasus pertanahan. Penyelesaian kasus pertanahan dapat diselesaikan oleh bagian tata pemerintahan dalam hal ini seksi pertanahan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, seksi SKP. Mereka mengusahakan permasalahan, sedapat mungkin tidak sampai ke pengadilan, apabila terpaksa tidak ada jalan keluar melalui mediasi, maka penyelesaian pengadilan dapat diajukan. Kegiatan mediasi dalam 2 kasus pertanahan 3-4 kali mediasi untuk mencapai kata sepakat.
2. Pendampingan petani organik

   Pendampingan dilakukan kepada petani organik sampai saat ini sudah go publik mulai dilakukan penyuluhan dan pelatihan oleh dinas pertanian sampai dengan menggandeng dinas perindustrian untuk proses pemasaran hasil petani. Dengan pengelolaan pertanian organik tersebut, maka hasilnya akan

bernilai lebih tinggi dibandingkan dengan mempergunakan pupuk kimia. Sebelumnya dilakukan pensertipikatan tanah milik petani organik dengan menggandeng BPN. Ada 409 anggota petani yang tanahnya belum bersertipikat, maka dengan format PTSL selama 3 bulan dilakukan dari mulai pengukuran, pendataan yuridis dan penyerahan sertipikat kepada petani dapat dilaksanakan. Setelah itu menggandeng perbankan dengan kemampuan masing-masing petani untuk dapat membayar angsuran pinjaman yang dibutuhkan.

3. Pendampingan pengrajin besek

   Hal yang sama dilakukan kepada masyarakat Kabupaten Semarang, yaitu pengrajin besek/sentra besek kecil untuk tempat ikan pindang dan besek untuk tempat makanan. Pemberdayaan pengrajin dari pelatihan pembuatan besek sampai ke pemasaran. Hasil Ikan di Pantai Utara Jawa, pengrajin besek dapat hidup dan menghidupi keluarganya. Dalam rangka pemasaran, besek produksi masyarakat di pergunakan untuk wadah makanan apabila ada rapat-rapat di pemda. Pelatihan juga dilakukan agar pengrajin memiliki keterampilan membuat produk lain dari anyaman bambu yang dapat bernilai lebih tinggi.

4. Inventarisasi dan sertipikasi tanah aset Pemerintah Daerah

   Data aset Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang sejumlah 5136 bidang, dan baru 650-an bidang yang sudah bersertipikat. Dalam rangka pensertipikatan aset pemda tersebut, maka Pemda mendukung penuh program PTSL dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Fasilitas mobil operasional PTSL, Pemda membantu 2 mobil untuk kegiatan operasional PTSL. BPN membutuhkan tanah untuk pembangunan arsip/warkah, maka pemda membantu menghibahkan tanah yang berada di belakang Kantor Pertanahan untuk digunakan pembangunan gedung arsip. Hal ini merupakan dukungan penda terhadap program

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Setiap minggu, Bupati selalu meminta laporan bagian tata pemerintahan terhadap progress pensertipikatan asset daerah tersebut. Kondisi tersebut, mau tidak mau harus menjalin hubungan yang baik dengan Kantor Pertanahan, agar program dapat berjalan dengan lancar.

5. Penyuluhan konflik pertanahan di desa

   Anggaran menggunakan dana desa, bukan anggran dari pemerintah daerah. Kegiatan penyuluhan tersebut dilakukan oleh pemerintah desa sebagai panitia, BPN sebagai narasumber (penyuluh). Bagian tata pemerintahan (seksi pertanahan) sebagai penyambung/fasilitator antar desa dan BPN. Kegiatan penyuluhan pertanahan terkaitan penyelesaian konflik tanah yang berada di masyarakat, harapannya dapat diselesaikan oleh pemerintah desa yang bersangkutan. Hal ini telah dilakukan di Kabupaten Boyolali. Kabupaten Semarang di tahun 2021 akan melakukan kegiatan semacam workshop dan pelatihan di 7 kecamatan dari 19 kecamatan se Kabupaten Semarang.

   Materi penyuluhan diantaranya: penyempurnaan kegiatan PTSL, Target PTSL di tahun berjalan, penyelesaian masalah pertanahan. Hal ini juga membantu kantor pertanahan di seksi sengketa dan konflik pertanahan untuk dapat menyelesaikan permasalahan di tingkat desa, dan tidak masuk ke tingkat pengadilan.

6. Inventarisasi tanah kosong/terindikasi terlantar

   Kegiatan inventarisasi tanah kosong ini khususnya tanah-tanah HGU perusahaan yang telah habis masa berlakunya dan sementar ini diusahakan oleh masyarakat. Demi tertibnya administrasi pertanahan, tanah-tanah tersebut diinvetarisasi oleh pemda Semarang bekerjasama dengan bPN dalam hal pengukuran serta kegiatan redistribusi tanah selanjutnya apabila tanah sudah clear and clean. Contoh:

a. Tanah bekas HGU PT Indotekstil seluas 19 ha, yang kenyataan di lapangan telah diusahakan oleh masyarakat untuk sawah, dan ditanami sengon dan pisang.
b. Pengambilalihan aset PT sari Medini yang diambil oleh TNI
c. Tanah milik PTPN IX yang didalamnya ada perkampungan. HGU sudah habis waktunya di tahun 2013, akan diperpanjang tetapi ada 2 desa/kampung yang tidak dapat dikeluarkan dari anah tersebut.
d. Dewantara Foundation. Yang diambil alih oleh dewata Ciptasari yang menjadi penerus yayasanya. Tapi tidak dengan hal tanahnya. Pengadilan menyatakan dewata ciptasari adalah penerus dari dewantara foundation.
e. Apabila hal ini terkait dengan tanah, maka administrasi pertanahan harus mengikuti prosedur yang berlaku. Yayasan Dewantara Ciptasari harus mengajukan hak atas tanah karena hak yang dimiliki dewantara foundation telah habis masa berlakunya. Proses pengajuan harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan, tanah kembali ke negara.
f. Alternatif Penyelesaian Tanah eks HGU PT Sinar Kartosuro
g. Tanah telah banyak yang diusahakan oleh masyarakat, sehingga P KAI yang meng Claim tanahnya seluas 15 ha. Sampai saat ini PT KAI tidak dapat menunjukan batas tanah miliknya tersebut sesuai dengan bukti verponding 17. Sedangkan menurut kondisi riil di lapangan masih ada sekitar 50 ha yang belum ditanami oleh masyarakat. Atas saran Wamen Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Dr. Surya Candra, PT KAI akan diberikan sebagian tanah yang masih free dari penguasaan masyarakat. Untuk menghindari sengketa dengan masyarakat. Saat ini tanggal 5 April 2021, tanah tersebut mulai diukut dan tidak perlu heboh, sehingga hasil ukuran didapatkan, tetapi orang/masyarakat yang mempunyai

kepentingan lain dengan memanfaatkan situasi tersebut tidak dapat melakukan tindakan yang akan memperkeruh keadaan.

h. Penyelesaian kasus tukar menukar

Contoh : Kasus SD Inpres dengan tanah bengkok di suatu desa. Pengadaan tanah untuk SD Inpres di masa pemerintahan Presiden Soeharto seringkali menggunakan tanah bengkok. Tukar menukar merupakan perubahan data pendaftaran tanah harus diikuti administrasinya di kantor pertanahan. Apabila hal tersebut tidak dilaksanakan, maka di kemudian hari akan terdapat permasalahan dalam menelusuri riwayat tanahnya. Selain kegiatan ini, Pemda Semarang juga sedang melakukan kegiatan pengadaan tanah untuk bendungan Jeragung, yang saat ini baru tahap rapat dengan instansi yang membutuhkan tanah, pemda dan BPN sebagai lembaga/instansi yang nantinya akan melaksanakan kegiatan pengadaan tanah tersebut. Kegiatan lain adalah revitalisasi rawa pening yang saat ini masih menjadi PR besar bagi Pemerintah Kabupaten Semarang.

I. Strategi Tercapainya Program Kegiatan

Program kegiatan yang dilaksanakan oleh GTRA di Kabupaten Semarang agar dapat berjalan dengan baik, maka langkah yang dilakukan :

a. Kementerian ATR/BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Koordinasi yang baik antara Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan Pemerintah Daerah. Kunci koordinasi ada pada bagian Tata Pemerintahan Kabupaten dalam hal ini Kasi Pertanahan, Bpk Zainal Arifin. Bagian Tata Pemerintahan ini, seksi pertanahan yang mengurus terkait kegiatan inventarisasi asset daerah dan juga pemberdayaan serta kegiatan lain yang berkaitan dengan tanah,

misalnya pengadaan tanah. Koordinasi yang baik dibutuhkan agar setiap program dapat berjalan dengan lancar. Koordinasi non formal sering dilakukan, misalnya melalui via telepon atau whattsap sehingga tidak terpaku pada koordinasi resmi via surat menyurat antar instansi. Pekerjaan akan lebih cepat selesai dengan koordinasi yang lebih dekat tersebut. Resmi juga dilakukan, surat menyurat tetapi non formal telah dilakukan sebelumnya sehingga persiapan akan diantisipasi lebih awal.

Strategi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dilakukan demi berjalannya kegiatan GTRA adalah dengan mengangkat konsultan perorangan untuk membantu kegiatan dan program GTRA. Konsultan perorangan direkrut secara mandiri oleh Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah untuk ditempatkan di Kantor Pertanahan di seluruh Jawa Tengah. Tergantung kebutuhan kantah masing-masing. Tahun 2021 ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang ada 3 orang konsultan, 1 laki-laki dan 2 perempuan. Kompetensi mereka di bidang pengukuran dan pemetaan serta hukum. Mereka juga ahli dalam pemetaan dalam rangka kegiatan RA. *Background* pendidikan sesuai kebutuhan kantah masing-masing. 3 orang konsultan perorangan tersebut saat ini berada di kantah Kabupaten Semarang sesuai bidang tugasnya di Seksi Penataan Pertanahan. Mereka bekerja bersinergi dengan Kasi Penataan Pertanahan dan Analisis Yang berada di seksi tersebut. Hak mendapatkan gaji setiap bulan serta berkewajiban membuat laporan bulanan tentang progres pekerjaan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasi Landreform Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, bahwa SK GTRA terbit awal tahun 2018. Sedangkan perpres tentang Reforma Agraria baru bulan Oktober 2018. Sehingga dalam pelaksanaan kegiatan Tim GTRA baru sebatas inventarisasi TORA ke seluruh provinsi. Kegiatan awal rapat tim GTRA, mulai kegiatan berjalan inventarisasi TORA termasuk akses reformnya di 35 kabupaten/kota. Hasil inventarisasi adalah daftar TORA dengan

segala macam kondisinya. Kegiatan belum maksimal karena setiap daerah hanya 1 kali kegiatan invent untuk melihat TORA dan akses reform yang akan difokuskan ke redistribusi tanah. Kegiatan yang lain, adalah pelatihan teknis terkaitan pelaksanaan kegiatan GTRA apa saja yang akan dikerjakan oleh GTRA. Pelatihan dilakukan oleh Direktorat landreform kepada GTRA. Pelatihan teknis berdasarkan juklak yang ada. Tugas konsultan: ikut rapat, membuat kesimpulan, mengolah data hasil kegiatan GTRA dan membuat pelaporan setiap bulannya. Selain GTRA provinsi juga ada SK Pelaksana harian yang ditandatangani oleh kakanwil. Pada awalnya belum koordinasi dengan UPD terkait di pemda, karena waktunya juga terbatas di awal pembentukan GTRA. Tim GTRA juga dibantu oleh konsultan.

Konsultan sebenarnya adalah konsultan perorangan, tetapi dalam pelaksanaannya dengan BH. Jadi ada 1 badan hukum untuk mengelola konsultan. Konsultan umum dan menyesuaikan dengan kebutuhan dengan keperluan kantah/kanwil untuk keperluan GTRA. Dan pada akhirnya konsultan dibuat dengan konsultan perorangan dengan kontrak 10 bulan, SK Per Maret setiap tahunnya. Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah masih melihat-lihat apa yang dapat dikerjakan oleh GTRA, serta menunggu arahan dari Direktorat Landreform. Sebenarnya Khusus Kementerian Agraria dan tata Ruang dalam melaksanakan Perpres 86 Tahun 2018 lebih terkait dengan asset reformnya, sedangkan akses reform lebih ke instansi Pemerintah daerah yang terkait langsung dengan pemberdayaan masyarakat.

Kegiatan GTRA yang diharapkan adanya *link* data *by name by address* dalam kegiatan GTRA yang meliputi baik aset maupun akses yang tersaji dalam 1 data base memang sangat sulit. Koordinasi yang baik antara ketua pelaksana harian dalam hal ini Kanwil BPN atau Kantah (kab/kota) untuk dapat mewujudkan hal tersebut. Dalam kegiatan asks reform, seringkali instansi terkait melaksanakan pemberdayaan tanpa mengikutsertakan BPN, sehingga untuk menyandingkan data aset di BPN sangat sulit.

Mereka tenaga muda yang profesional dalam bekerja, mencari data di lapangan terhadap kegiatan GTRA yang sedang dilakukan, mengikuti semua tahapan kegiatan, menjadi mediator antara masyarakat dan BPN serta Pemerintah daerah untuk mencari solusi terhadap permasalahan yang terjadi sehingga dapat terselesaikan. Saat ini mereka ikut serta kegiatan GTRA dalam rangka redistribusi tanah eks HGU PT Sinar Kartosuro yang masih menjadi sengketa antara PT KAI dan masyarakat yang menggarap tanah eks HGU tersebut. Mereka mencari informasi ke masyarakat sebenarnya apa yang diinginkan masyarakat penggarap tanah tersebut, sehingga solusi dapat segera ditemukan.

b. Pemerintah Kabupaten Semarang

Strategi dari sisi Bagian Tata Pemerintahan yang di dalamnya ada seksi Pertanahan yang saat ini di Jabat oleh Bapak Zainal Arifin. Untuk kelancaran Program GTRA, dari sisi anggaran agar disetujui DPRD dan Bupati, maka kegiatan GTRA harus jelas sasarannya. Apabila nomenklatur kegiatan GTRA dalam usulan kegiatan, pastilah ditolak karena dirasakan belum jelas. Satu kegiatan dapat juga dilaksanakan tidak hanya selesai dalam 1 tahun anggaran. Bisa 2 sampai 3 tahun anggaran. Usulan langsung menunjuk kegiatan yang langsung dapat terlihat outputnya. Misal pemberdayaan masyarakat pengrajin besek. Kegiatan apa saja yang dilakukan, missal pelatihan berapa hari dan berapa lama. Hal ini jelas outputnya. Dari segi anggaran, kegiatan tersebut dalam dibiayai dengan anggaran dana desa di wilayah dimana pengrajin tersebut berada, sehingga anggaran yang dikeluarkan oleh bagian tata pemerintahan hanya konsumsi untuk rapat di awal. Pembiayaan dapat dibagi agar efisien dan tercapai.

J. Ormas-ormas yang Terlibat dalam Program GTRA

Organisasi masyarakat yang terlibat di masyarakat tidak begitu banyak. Dalam kasus tanah eks HGU PT Sinar Kartosuro yang berlokasi

di Desa Candi dan Kenteng terdapat organisasi P3TR (Paguyuban Perjuangan Penggarap Tanah Rakyat). Organisasi masyarakat ini adalah kelompok masyarakat yang menggarap tanah eks PT SInar Kartosuro. Ada sesepuh paguyuban: Pak Tris, dialah yang menjadi tetua paguyuban tersebut. Masyarakat ini mendiami tanah dan menggarap tanah selama kurang lebih 25 tahun, sebelum batas waktu HGU berakhir tanggal 31 Desember 1998. Perlu diketahui bahwa PT Sinar Kartosuro memiliki sertipikat HGU untuk penggunaan pertanian dan peternakan, setelah jangka waktu berakhir PT SInar Kartosuro berniat memperpanjang HGU tersebut. Nah bersamaan dengan itu, terdapat klaim dari PT KAI bahwa sebagian tanah HGU tersebut terdapat HM milik PT KAI seluas 15 ha, dengan bukti verponding no. 17. Dahulu pemanfaatan tanah PT KAI untuk perkebunan pinus sebagai bahan bakar lokomotif.

Kegiatan GTRA yang lain, belum ada organisasi yang benar-benar mengganggu lancarnya kegiatan GTRA. Organisasi semacam LSM mungkin ada menurut salah satu konsultan perorangan yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, tetapi keberadaanya belum begitu berarti.

K. Pendapat Instansi (Panitia) untuk Mengembangkan Kegiatan GTRA

Menurut Kasi LR Kanwil BPN Prov. Jateng, bahwa Kegiatan GTRA sebagai pengemban Perpres No. 86 Tahun 2018 meliputi asset dan akses reform. Kementerian Agraria dan Tata Ruang lebih cenderung berkaitan dengan asset reform dalam hal legalisasi asset yang berasal dari tanah-tanah abyek TORA yang telah diredistribusikan kepada masyarakat. Tanah tersebut tidak terlepas dari pemerintah daerah yang memiliki kewenangan untuk pemberian, penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayahnya, sedangkan BPN dari sisi administrasinya. Pemerintah daerah lebih leluasa dalam memberdayakan masyarakat yang terkait dengan akses reform. Jelas hal ini sangat tergantung kepada instansi

terkait yang masuk dalam kepanitiaan GTRA. Misal Dinas Pertanian, Kehutanan, PU dan Perumahan Rakyat, Perindustrian dan koperasi, UMKM dan perbankan. Sehingga untuk dapat memperlancar kegiatan GTRA koordinasi yang baik dan saling kerjasama baik terkait penganggaran sesuai dengan peran sertanya masing-masing. Output dari kegiatan GTRA yang berupa *by name by adress* yang harus berkesinambungan antara asset reform dan akses reform sulit untuk diwujudkan tanpa kerjasama yang baik antar semua panitian GTRA yang terlibat sesuai dengan tupoksinya. Sedangkan saat ini kegiatan tersebut berjalan sendiri-sendiri, instansi yang menjalankan pemberdayaan berjalan dengan anggarannya sendiri dan untuk menyambungkan kaitan antara aset reformnya menjadi susah. Perlu dibuat database secara bersama-sama untuk mewujudkannya. Harus ada kesadaran dari semua instansi untuk dapat bekerjasama agar satu data tersebut dapat terwujud. Pengalaman, kegiatan pemberdayaan UMKM untuk mendapatkan modal usaha dengan mengagunkan sertipikat hak atas tanah. Data penerima pinjaman modal ada tetapi ternyata mempergunakan sertipikat atas nama orang tuanya inilah yang membuat tidak nyambung antara asset dan akses reform tersebut. Telah diusulkan untuk menambah kolom dalam daftar penerima modal dengan kolom asal nomor hak yang diagunkan, tetapi belum membuahkan hasil.

Kasi Pertanahan Pemkab Semarang berpendapat beliau, bahwa dalam menjalankan tugasnya yang berkaitan dengan tanah sangatlah berat. Banyak sekali permasalahan yang tidak dapat terselesaikan dalam satu tahun anggaran. Dalam rangka pelaksanaan Reforma Agraria oleh tim GTRA, perlu adanya kerjasama yang konkret antara pemerintah daerah dan perlu pematangan. Tindak lanjut kerjasama tersebut untuk menuju satu data untuk Kabupaten Semarang. Contoh: zona nilai tanah dipatuhi oleh semua pihak, BKUD, pemda dan juga BPN. Pemda ingin menyatukan satu data terkait zona nilai tanah, pajak dll. BPHTB sudah satu data antara BPN, Aset, BPUD sdh link

antara ketiganya dan validasinya online.Tahun depan ada program perbaikan kawasan yang bidang-bidang terdapat permasalahan. Zona nilai tanah yang sama tapi kondisi lapangan atau kondisi geografis berbeda sehingga disarankan tidak adil. Perbaikan tersebut dievaluasi per 2 tahun sekali dan dipegang oleh tata pemerintahan, bukan perlembaga, BKUD maupun BPN agar semua patuh. Kunci keberhasilan dari kegiatan GTRA adalah koordinasi dan kesadaran bersama untuk bisa berjalan dengan lancar. Wujud nomenklatur penganggaran tidak serta merta berbunyi kegiatan GTRA, melainkan Fasilitasi permasalahan pertanahan di Kabupaten Semarang untuk dapat disetujui. Terkait dengan pemberdayaan kepada masyarakat juga dilakukan untuk pendampingan kepada pengrajin, yang tujuannya untuk meningkatkan keterampilan dan peningkatan pendapatan pengrajin.

Slamet (pengrajin enceng gondok) dari Desa Kebondowo Banyubiru, bahwa dalam format kegiatan pemberdayaan masyarakat, berkomentar yang dilaksanakan selama ini hanyalah pelatihan setiap tahun dengan judul yang berbeda-beda, istilah orang mancing hanya diberikan ikan langsung dapat dimasak. Yang diperlukan adalah kail atau keterampilan dan pendampingan sampai dengan produksi dan pemasarannya. Sehingga keberlanjutan masyarakat pengrajin dapat bertahan hidup. *Mindset* masyarakat apabila terdapat program pemberdayaan masyarakat pemerintah daerah , yang mereka pikirkan adalah datang, duduk mendengarkan, dapat makan pulang dapat uang saku.

Format pemberdayaan yang berkesinambungan, artinya: tahun pertama pembekalan, penyuluhan, praktik keterampilan, mengasah *skill,* bagaimana memproduksi suatu barang yang bernilai tinggi, mengusahakan pasar untuk penjualan hasil produksi dan pemberian modal apabila sudah berkembang dan ketrampilan manajemen keuangan bagi usahanya. Inilah yang diinginkan masyarakat pengrajin khususnya eceng gondok yang selama ini masih dibawah monopoli

pengusaha besar (mebel) dengan bahan baku enceng gondok. Pengusaha besar menurut pak Slamet berasal dari kota Yogyakarta, yang nantinya dibuat perabot yang bermacam-macam dengan daya jual tinggi sampai ke luar negeri, mereka menghargai bahan baku yang siap untuk produksi dengan harga murah. Tantangan ini disampaikan kepada kami(peneliti STPN) dan Kasi Penataan Pertanahan Kantah Kabupaten Semarang.

Hasil produksi kerajinan enceng gondok yang dapat mengangkat budaya Kabupaten Semarang (candi Gedong Songo), dapat menyelesaikan beberapa permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah daerah Kabupaten Semarang. Pertama, menghidupkan UMKM, meningkatkan pendapatan masyarakat pengrajin, menciptakan lapangan pekerjaan, meningkatkan perekonomian Kabupaten Semarang dan mengurangi permasalahan limbah enceng gondok di rawa pening. Apabila hal ini dapat terwujud, maka akan berkurang permasalahan Kabupaten Semarang yang sedang dihadapi. Bagaimana kebijakan pemda untuk menyikapi uneg-uneg dari rakyat kecil (pengrajin enceng gondok) dari Desa Banyubiru tersebut.

L. Bentuk Koordinasi Tiap Instansi dalam Menjalankan Program GTRA

Keputusan Bupati mengenai Gugus Tugas Reforma Agraria terbentuk pada bulan Februari 2020 dengan SK Bupati Kabupaten Semarang Nomor: 130/0100/2000 Tanggal 18 Februari 2020. Pada awalnya Tim yang diketuai oleh Bupati dan Pelaksana Harian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang ini melaksanakan rapat lengkap dengan semua anggota Tim di Kantor Pertanahan. Dan Pernah juga melakukan rapat lengkap di Pemda untuk koordinasi awal program-program yang akan dilaksanakan. Berdasarkan hasil rapat yang dibuat notulensi disepakati bahwa :

a. Akan dilakukan inventarisasi potensi desa sebagai Kampung Reforma Agraria.
b. Penyusunan laporan potensi desa masing-masing

Tetapi dengan adanya wabah pandemi covid-19, maka kegiatan untuk program GTRA semuanya di saving untuk penanganan covid-19, sehingga kegiatan GTRA yang telah direncanakan tidak dapat terlaksana untuk anggaran kantor pertanahan.

Kegiatan GTRA untuk anggaran pemerintah daerah, melalui instansi terkait dan bagian tata pemerintahan (seksi pertanahan) tetap berjalan. Koordinasi tidak lagi melibatkan semua panitia gugus tugas, melainkan beberapa instansi yang terkait saja. Misalnya : kegiatan pemberdayaan masyarakat dalam rangka pelatihan bagi pengrajin besek. Anggaran ada di bagian tata pemerintahan untuk kegiatan rapat dan kegiatan pelatihannya diambilkan dana desa yang bersangkutan. Panitia yang terlibat antara lain: pemerintah desa, pengrajin, seksi pertanahan, BPN dalam rangka aset reform nya, dinas perindustrian dan koperasi serta perbankan sebagai lembaga keuangan yang nantinya akan memberikan modal bagi pengrajin. Dinas perindustrian dan koperasi yang akan membantu dalam pemasaran produk. Dalam kegiatan ini juga melibatkan DRPD untuk sebagai pengambil kebijakan demi kelancaran usaha besek. Panitia GTRA ang terlibat dalam kegiatan tergantung jenis programnya, sehingga tidak semua panitia yang tercantum dalam SK Bupati Tahun 2020 tersebut dilibatkan.

M. Kesimpulan

Kondisi pengetahuan tim anggota GTRA belum sepenuhnya melaksanakan Peraturan Presiden no. 86 tahun 2018, disebabkan (1) Ego sektoral;(2) Belum adanya koordinasi yang baik antar anggota antar instansi terbukti minimnya dilaksanakan rapat koordinasi; (3) Kegiatan pemberdayaan masyarakat antar instansi belum berjalan

secara terpadu, sehingga kegiatan akses reform dan aset reform belum berkesinambungan.

Daftar Pustaka

Aldillah, R 2020, 'Redistribution of Reforma Agraria Land Object (Tora) in Sulawesi Tenggara Province, Indonesia', *Science Heritage Journal*, vol. 4, no. 1, hh. 31–34.

Anida, A., Daryanto, A., & Hendrawan, D. S 2018, 'Strategi Penyediaan Access Reform pada Program Reforma Agraria di Kecamatan Jasinga, Kabupaten Bogor', *Jurnal Aplikasi Bisnis Dan Manajemen*, vol. 4, no. 2, hh. 159–170.

Arisaputra, M. I 2016, 'Access Reform Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Keadilan Sosial', *Perspektif*, vol 21, no. 2.

Creswell, J. W 2016, *Research Design: Pendekatan Metode Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran* (A. F. & R. K. P. (Penerjemah) (ed.); Keempat). Pustaka Pelajar.

Fajar, M., & FC. Susila 2017, *Kebijakan Reforma Agraria untuk Kemandirian Pangan Nasional (Studi Implementasi Kebijakan Publik KAntor ATR/BPN Kab. Semarang*), *6*, hh. 1–17.

Luthfi, A. N 2018, 'Reforma Kelembagaan Dalam Kebijakan Reforma Agraria Era Joko Widodo-Jusuf Kalla [Institutional Reform in the Joko Widodo-Jusuf Kalla Era of Agrarian Reform Policy]', *Jurnal Bhumi*, vol. 4, no. 2, hh. 153.

Rizkie Fauzian 2020, *Pandeglang Dijadikan Percontohan Kampung Reforma Agraria*, medcom.id, https://www.medcom.id /properti/news-properti/nbwjz85N.pandeglang-dijadikan-percontohan kampung-reforma-agraria

Luthfi, A. N 2019, *Reflecting the Agrarian Reform Policy*, Academia Edu, https://www.academia.edu/41271539/Reflecting_the_Agrarian_Reform_Policy

Purwanto, E. A 2004, 'Revitalisasi Studi Implementasi Kebijakan Publik', *Jurnal Kebijakan Dan Administrasi Publik*, vol. 8, no. 2, hh. 41–53.

Purwanto, E. A., & Sulistyastuti, D. R 2012, *Implementasi Kebijakan Publik: Konsep dan Aplikasi di Indonesia*, Penerbit Gava Media.

Salim, M. N., Pinuji, S., & Utami, W 2018, 'Reforma Agraria Di Kawasan Hutan Sungaitohor, Riau: Pengelolaan Perhutanan Sosial Di Wilayah Perbatasan', *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan VO* - vol. 4, no. 2, h. 164.

Winardi, J 2006, *Teori Organisasi & Pengorganisasian*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

SINERGITAS GUGUS TUGAS REFORMA AGRARIA KABUPATEN PACITAN DALAM KERANGKA PENGEMBANGAN WILAYAH PAWONSARI

Oleh :

Wahyuni, Abdul Haris Farid, Antonius Imbiri

Pendahuluan

1. Latar Belakang

Reforma Agraria merupakan agenda politik untuk pemerataan kesejahteraan berbasis keberlanjutan yang sudah digadang-gadang sejak tahun 1960-an. Pergantian kepemimpinan mulai dari Ir. Sukarno, sampai dengan Presiden Joko Widodo memberikan dinamika terhadap gagasaan reforma agrarian dan kelanjutan programnya. Pada era Presiden Sukarno reformasi agraria menekankan pada program redistribusi tanah, dan dilanjutkan oleh Presiden Suharto. Pada masa kemepimpinan Presiden Abdurrahman Wahid atau Gus Dur, lahirlah Ketetapan MPR RI Nomor IX tahun 2001 tentang Pembaruan Pengelolaan Agraria Nasional. Perjalanan panjang Reforma Agraria berproses menjadi salah satu program strategis nasional menemukan momentumnya dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 2 tahun 2015, tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah/Nasional, dimana disebutkan bahwa Pemerintah merencanakan Reformasi Agraria sebesar 9 juta hektar tanah dan dibagi dalam 2 skema yaitu melalui legalisasi aset 4,5 juta Ha dan dan redistribusi tanah 4,5 juta Ha.

Penyediaan tanah yang akan menjadi objek RA sendiri bukan perkara mudah, ketika hampir setiap jengkal tanah di seluruh negeri sudah bertuan, sehingga penyediaan 4,5 juta Ha untuk diredistribusikan, serta 4,5 juta Ha untuk didaftar merupakan

pekerjaan yang sungguh menantang. Tujuan dari RA sendiri adalah peningkatan kesejahteraan rakyat melalui reformasi aset (*asset reform*) dan reformasi akses (*acces reform*). Selanjutnya pengaturan mengenai Reformasi Agraria diatur kembali dengan Peraturan Presiden Nomor 86 tahun 2018 yang mengatur penyediaan tanah objek Reforma Agraria (TORA) yang berasal dari kawasan hutan, dan Peraturan Presiden Nomor 88 Tahun 2018 yang mengatur penyediaan objek TORA dari kawasan Non Hutan atau yang disebut rebagai RA di kawasan perkotaan.

Namun demikian perlu juga dicermati untuk dalam pelaksanaan reforma agraria bukan hanya soal restrukturisasi penguasaan pemilikan tanah, namun juga restrukturisasi penggunaan dan pemanfaatan tanah. Upaya pengembangan di wilayah selatan pulau jawa yang relatif didominasi tanah-tanah kritis dan pendapatan asli daerah yang relatif kecil, seperti kawasan Wonosari, Wonogiri dan Kabupaten Pacitan. Kabupaten Pacitan merupakan salah satu Kabupaten yang sangat penting dalam pengembangan skema Kerjasama antar Daerah PAWONSARI yang digadang menjadi salah satu skema unggulan implementasi Reforma Agraria di wilayah selatan Pulau Jawa.

Berdasarkan Perpres 86 Tahun 2018, organisasi implementasi RA di tingkat kabupaten/kota dijalankan oleh gugus tugas yang terdiri dari berbagai unsur organisasi, dimulai dari: bupati/walikota; sekretaris daerah; kantor pertanahan; serta dinas-dinas yang terkait seperti: dinas pekerjaan umum dan tata ruang, dinas lingkungan hidup, dinas kehutanan, dinas transmigrasi, dinas pertanian, dinas kelautan dan perikanan, dinas koperasi, dinas pemberdayaan masyarakat desa, dinas perindustrian, dinas perdagangan, dinas energi dan sumber daya mineral, dinas pertanahan, dinas keuangan, dinas perencanaan, dinas keuangan, dan dinas penanaman modal.

Jika melihat susunan keanggotaan panitia RA ini, *implementing agency* RA yang ada sekarang bukan merupakan organisasi yang terdiri dari sekumpulan orang tetapi merupakan sekumpulan

organisasi. Untuk membaca kapasitas organisasi semacam ini, teori-teori organisasi konvensional yang ada akan tidak cukup representatif. Karena selama ini RA menjadi urusan ATR/BPN; relasi antara unsur-unsur GTRA merupakan relasi pusat dan daerah; dan sekarang organisasi-organisasi yang dinilai mampu menata asset serta akses coba dipersatukan menjadi sebuah organisasi, studi ni menawarkan cara membaca situasi tersebut dengan menggunakan konsep segitiga implementasi RA.

Konsep segitiga implementasi RA ini adalah satu konsep yang memandang bahwa kegagalan atau kesuksesan implementasi RA akan sangat bergantung pada kondisi pengetahuan, kondisi politik, dan kondisi organisasi. Menurut Ahmad Nashih Luthfi, implementasi kebijakan dipengaruhi oleh tiga faktor yakni: pengetahuan, politik/kekuasaan, dan institusi atau kelembagaan (Luthfi, 2018). Faktor pengetahuan di sini bukan sekedar ketidaktahuan tetapi kesenjangan konsepsi-konsepsi, disain-disain, serta data yang dimiliki masing-masing anggota GTRA. Faktor politik atau kekuasaan yang dimaksud adalah kondisi demokrasi tingkat lokal, oligarki atau monopoli, serta rerakan-gerakan masyarakat. Sementara, yang dimaksud faktor institusi adalah sumber daya implementasi (personil, uang, tanah) serta koordinasi. Bila konsepsi tersebut digunakan untuk membaca konstelasi GTRA, kita dapat mengatakan bahwa kapasitas organisasi implementasi RA – dalam hal ini GTRA – dipengaruhi oleh kondisi pengetahuan anggota-angotanya, kondisi politik, serta kondisi organisasi GTRA sendiri. Dalam kaitan itu, studi menduga bahwa unsur politiklah yang paling dominan dalam persoalan kapasitas GTRA ini mengingat baru kali ini wewenang pertanahan secara lebih nyata terdesentralisasi.

GTRA Kabupaten Pacitan telah terbentuk pada tahun 2021 ini, namun sinergitas dari gugus tugas ini masih harus diuji. Selama lima tahun, sejak tahun 2016 implementasi Reforma Agraria di kabupaten Pacitan lebih didominasi dengan kegiatan legalisasi aset dengan skema

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Pacitanku.com, 2016). Argumennya adalah karena tidak ada tanah objek reforma agraria di wilayah Kabupaten Pacitan. Namun demikian seharusnya keberadaan TORA tidak boleh menjadi alasan untuk tidak melaksanakan Reforma Agraria, oleh karena konsep RA tidak hanya masalah legalisasi aset ataupun redistribusi tanah.

Reforma Agraria dapat memanfaatkan potensi sumberdaya agraria pada wilayah Kabupaten Pacitan yang dapat dikembangkan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat sekaligus juga melakukan penataan penguasaan tanah untuk sebesar-besar kesejahteraan rakyat. Wilayah Kabupaten Pacitan yang mempunyai deretan pantai-pantai yang sangat indah serta pegunungan kapur dengan gua-gua yang menjadi warisan kebudayaan dunia seharusnya dapat dikelola dengan orientasi peningkatan kesejahteraan masyarakat, melalui sinergitas lintas sektor.

2. Rumusan Masalah

Reforma Agraria hanya dapat diimplementasikan dengan baik, jika telah dibentuk Gugus Tugas Reforma Agraria, yang bekerja dengan sinergitas yang baik, sehingga dapat dilakukan pembagian tugas dan kewenangan yang jelas serta dapat merancang skema Reforma Agraria yang tepat pada suatu kawasan. Sesuai agenda Gugus Tugas Reforma Agraria pusat, diputuskan untuk melanjutkan skema Kerjasama Antar Daerah Pacitan, Wonogiri, dan Wonosari (KAD Pawonsari) sebagai upaya melaksanakan Reforma Agraria dengan impact di wilayah jawa bagian selatan. Sejauhmana proses Gugus Tugas Reforma Agraria di Kabupaten Pacitan dapat berisinergi dan menangkap peluang Kerjasama Antar Daerah Pacitan, Wonogiri, dan Wonosari (Pawonsari) untuk dikembangkan dalam reforma agraria khususnya untuk Kabupaten Pacitan.

3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah menemukan peluang sinergitas GTRA di Kabupaten Pacitan untuk merumuskan pengembangan wilayah berbasis kekuatan lokal yang dapat dirancang dalam kerangka KAD Pawonsari.

4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk merumuskan strategi sinergi Gugus Tugas Reforma Agraria di Kabupaten Pacitan serta merumuskan desain pelaksanaan Reforma Agraria dalam kerangka Pawonsari di Kabupaten Pacitan.

Tinjauan Pustaka

1. Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai reforma agraria khususnya mengenai pembentukan dan tata kerja gugus Tugas Reforma Agraria sendiri telah dilakukan oleh beberapa peneliti antara lain Lutfi (2019) yang meneliti aspek kelembaagan Reforma Agraia yang mengalami perubahan mendasar pada era pemerintahan Jokowi dan Yusuf Kalla. Penelitian ini menggarisbawahi perubahan kelembagaan yang sangat bermakna konsep Reforma Agraria, dari yang semula pelaksanaannya hanya diamanatkan kepada Badan Pertanahan Nasional, maka dengan Peraturan Presiden Nomor 26 Tahun 2015 jo Perpres 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria, implementasi Reforma Agraria dijalankan oleh seluruh Kementerian/Lembaga baik secara sendiri-sendiri maupun bersinergi (Luthfi, 2018).

Sementara itu, Salim dan Utami (2019) menyoroti bagaimana perbedaan persepsi antara lembaga yang seharusnya bersinergi dalam pelaksansaan Reforma Agraria. Perbedaan pandangan antara kementerian Agraria dan Tata Ruang dengan Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan soal penyediaan tanah objek reforma agraria, yang kemudian membawa masalah tersendiri dalam pelaksanaan

RA di daerah (Salim and Utami, 2019). Untuk dapat sukses maka kesepahaman antara pihak-pihak atau lembaga-lembaga yang terkait erat dengan pelaksanaan RA menjadi kunci yang sangat penting.

Ada 3 kelembagaan menjadi penentu suksesnya reforma agraria, yaitu institusi pertanahan, institusi pemerintah non pertanahan dan masyarakat. (Sutaryono et al., 2019). Sinergi dari ketiga lembaga ini yang kemudian dapat memuluskan jalannya reforma agraria. Institusi pertanahan melibatkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai sektor penggerak utama (leading sektor), Menteri Agraria/Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional merupakan Ketua Gugus Tugas Reforma Agraria Pusat. Sementara GTRA Daerah dipimpin oleh Bupati/Kepala Daerah, dengan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Sekretaris GTRA sekaligus motor penggeraknya.

GTRA juga melibatkan organisasi perangkat daerah (OPD), serta elemen masyarakat melalui lembaga-lembaga swadaya. Sinergitas ketiga institusi inilah yang akan menjalankan kebijakan-kebijakan penataan penguasaan dan pemilikan tanah dengan muara meningkatanya kesejahteraan masyarakat secara umum.

Penelitian ini mendeskripsikan bagaimana GTRA Kabupaten Pacitan melakukan sinergi untuk menyelenggarakan Reforma Agraria yang dikembangkan dengan skema kerjasama antar daerah (KAD) Pawonsari.

2. Konsep Reforma Agraria

Landreform atau Reforma Agraria (RA) telah mengalami dinamika panjang sejak terbitnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 atau lebih dikenal dengan UUPA dengan berbagai perubahan kebijakan. Di awal terbitnya UUPA, Presiden Sukarno terus menggaungkan agar Landreform segera dapat dijalankan. Seiring dengan semangat itu, semua infrastruktur prasyarat penyelenggaraan Landreform berhasil dibentuk oleh Sukarno termasuk kelembagaan agraria (Kementerian

Agraria). Infrastruktur hukum yang berhasil diundangkan di antaranya adalah Perpu No. 56 (Prp) tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, Keputusan Presiden No. 131 Tahun 1961 tentang Organisasi Penyelenggaraan Landreform jo No. 509 Tahun 1961, kemudian disempurnakan dengan Keputusan Presiden No. 263 Tahun 1964 tentang Penyempurnaan Panitya Landreform Sebagaimana Termaksud dalam Keputusan Presiden No. 131 Tahun 1961, dan peraturan pendukung lainnya. Sukarno juga berhasil membentuk Lembaga Pendanaan Landreform/Yayasan Landreform (UU No. 5 Tahun 1963) dan Pengadilan Landreform (UU No. 21 Tahun 1964). Artinya, Sukarno sangat serius menyiapkan pelaksanaan Landreform, dan ia meyakini bahwa melaksanakan Landreform adalah bagian dari menjalankan cita-cita revolusi Indonesia (Salim and Utami, 2019).

Usaha untuk terus mengembangkan Reforma Agraria terus menerus dilakukan dengan memperhatikan perkembangan dan pertimbangan berbagai pihak. Terakhir kali dilakukan upaya agar Reforma Agraria dapat berjalan secara efektif dan berhasil sesuai dengan tujuan diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. Menurut Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018, Reforma Agraria adalah penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan disertai dengan penataan akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria berisikan tentang peraturan perundang- undangan pelaksanaan Reforma Agraria yang di dalamnya berisikan tujuan Reforma Agraria yaitu: (1) Mengurangi ketimpangan penguasaan dan kepemilikan tanah dalam rangka menciptakan keadilan; (2) Menangani sengketa dan konflik Agraria; (3) Menciptakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat yang berbasis agraria melalui pengaturan

penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; (4) Menciptakan lapangan kerja untuk mengurangi kemiskinan; (5) Memperbaiki akses masyarakat kepada sumber ekonomi; (6) Meningkatkan ketahanan dan kedaulatan pangan; (7) Memperbaiki dan menjaga kualitas lingkungan hidup.

Pelaksanaan Reforma Agraria dilaksanakan melaui dua tahapan yaitu penataan aset dan penataan akses. Penataan aset adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam rangka menciptakan keadilan di bidang penguasaan dan pemilikan tanah. Penataan aset ini dilakukan melalui redistribusi tanah dan legalisasi aset. Penataan akses adalah pemberian kesempatan akses permodalan maupun bantuan lain kepada Subjek Reforma Agraria dalam rangka meningkatkan kesejahteraan yang berbasis pada

3. Sinergitas Kelembagaan Kunci Utama Pelaksanaan Reforma Agraria

Reforma Agraria dapat dimaknai sebagai usaha penataan kembali pengelolaan keagrariaan, baik penataan penguasaan pemilikan atau penataan asset maupun penataan akses agar tanah dapat digunakan dan dimanfaatkan dalam kerangka peningkatan kesejahteraan masyarakat secara lebih merata. Tugas besar reforma agraria ini tidak mungkin dijalankan oleh satu kementerian/Lembaga oleh karena reforma agraria ini harus digerakkan dari semua lini. Kerjasama lintas sektor menjadi keniscayaan untuk suksesnya pencapaian tujuan reforma agraria. Untuk memastikan terciptanya sinergitas lintas sektor inilah kemudian dikeluarkan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 telah mengamanatkan pembentukan Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA), sebuah forum kerja bersamayang bersifat ad-hoc, antar Kementerian dan Lembaga Non Kementerian pada level pusat dan beranggotakan pimpinan daerah, dinas terkait serta kantor wilayah BPN atau kantor pertanahan pada level daerah.

Pembentukan GTRA sendiri mempunyai tujuan untuk (1) Menemukan hambatan ("*bottleneck*") dan melaksanakan fungsi penyelesaian dengan "*de-bottlenecking*" pelaksanaan reforma agraria secara nasional dan lokal. (Dilakukan dengan mengefektifkan mekanisme kompilasi dan analisis data masukan dari berbagai daerah yang sudah ada, dilanjutkan dengan membangun sistem pengumpulan dan analisis dengan memanfaatkan teknologi, didukung oleh sistem distribusi dan respon balik yang efektif antara GTRA Pusat dan GTRA Daerah); (2) Menaikkan pelaksanaan redistribusi tanah dari Pelepasan Kawasan Hutan dari 4,11% pada tahun 2020 menjadi 100% target (4,1 juta ha) pada tahun 2024. (Dilakukan dengan membangun komunikasi dan sistem kerja kolaboratif antara Kementerian ATR/ BPN dengan Kementerian LHK sebagai penyedia "fresh land" - tanah yang belum ada penguasaan orang dan belum pernah digarap yang berasal dari pelepasan kawasan hutan, untuk nanti diredistribusi kepada perorangan warga negara Indonesia tuna kisma (landless) melalui program terintegrasi antara penataan aset dan penataan akses, termasuk (tapi tidak terbatas hanya) melalui transmigrasi); (3) Mengefektifkan pelaksanaan redistribusi tanah dari ex-HGU dan tanah terlantar, dari 200% pada tahun 2020 menjadi 500% target pada tahun 2024 (dari target 0,4 juta ha menjadi target 2 juta ha). (Dilakukan dengan memperkuat dan mengembangkan business process yang sudah dilakukan oleh terutama Ditjen Penataan Agraria didukung oleh Ditjen Infrastruktur Keagrariaan dan Ditjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Ditjen Pengendalian Tata Ruang, Ditjen Tata Ruang, serta semua unit lain di Kementerian ATR/BPN); (4) Menaikkan pelaksanaan legalisasi aset untuk tanah transmigrasi dari 21% (2020) menjadi 100% pada 2024. (Dilakukan dengan memperkuat dan mengembangkan business process yang sudah dilakukan oleh terutama Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah dan Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, didukung oleh Direktorat Jenderal Penataan Agraria dan Direktorat Jenderal

Pengadaan Tanah, serta semua unit lain di Kementerian ATR/BPN, serta menambahkan *business process* penyelesaian masalah sebelum sertipikasi pada areal transmigrasi yang secara nyata bermasalah, termasuk kalau dibutuhkan melalui regulasi baru atau hasil perbaikan regulasi yang ada); (5) Meningkatkan pendapatan masyarakat subyek Reforma Agraria (dari ex-HGU, tanah terlantar dsb, redistribusi, PTSL, transmigrasi) sebanyak 25%. Sementara ini belum ada baseline yang efektif, karena itu perlu ditemukan baseline tersebut sebagai pijakan awal. (Dilakukan dengan memperkuat dan mengefektifkan kerja sama pemberdayaan lintas sektor, serta penegasan tanggung jawab masing-masing sektor/organisasi perangkat pemerintah daerah dalam bentuk rencana kerja dan anggaran setiap tahun dengan menjadikan data hasil redistribusi/legalisasi asset Kementerian ATR/BPN sebagai sumber informasi keagrariaan, dengan berbagai kementerian/lembaga dan pemerintah daerah sebagai pelaku teknis pemberdayaan) (Sekretariat GTRA Pusat, 2020).

Pentingnya sinergi GTRA dalam penyelenggaraan reforma agraria disampaikan oleh Direktur Jendral Penataan Agraria Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (JPNN.com, 2021). Hal senada juga diungkapkan oleh Kementerian Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan yang merupakan salah satu lembaga yang memegang peran kunci dalam penyediaan Tanah Objek Reforma Agraria. Kementerian LHK menggarisbawahi penyelenggaraan reforma agraria melalui penyelesaian penguasaan tanah di kawasan hutan (PPTKH) dan pentingnya pemanfaatan tanah dengan tetap menjaga kelestarian lingkungan melalui skema perhutanan sosial atau disebut sebagai legalisasi akses penggunaan tanah di kawasan hutan. (PPID KLHK, 2021)

Sinergi GTRA pada level nasional diawali dengan terbitnya berbagai peraturan perundang-undangan yang memberikan pengaturan yang bersifat memudahkan dan mengakselerasi pelaksanaan reforma agraria didaerah dari Kementrian/Lembaga

yang terkait. Setelah terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, segera disusul dengan keluarnya Keputusan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 73 tahun 2018 tentang Tim Reforma Agraria, yang menetapkan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan sebagai Ketua Kelompok Kerja Pelepasan Kawasan Hutan dan Perhutanan Sosial, Menteri ATR/ Kepala BPN ditunjuk sebagai Ketua Kelompok Kerja Legalisasi dan Ketua kelompok Kerja untuk Redistribusi TORA, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi sebagai Ketua Kelompok Kerja Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat. Sementara itu dalam Gugus Tugas Reforma Agraria Pusat, Wakil Menteri ATR/Kepala BPN bertindak sebagai Ketua GTRA Pusat. Sebagai tindaklanjut atas tugas pokok yang diberikan, secara kelembagaan, Kementerian ATR/ BPN menerbitkan Petunjuk Teknis Kegiatan Landreform 2019, yang terdiri dari: (1) Petunjuk Teknis Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T); (2) Petunjuk Teknis Redistribusi Tanah dan (3) Petunjuk Gugus Tugas Reforma Agraria. Di luar ketiga petunjuk teknis tersebut diterbitkan pula Petunjuk Teknis Pemberdayaan Hak Atas Tanah Masyarakat Dalam Skema Akses Mengikuti Aset (Pemberdayaan Masyarakat Pasca Legalisasi Aset) Tahun 2019. Sementara itu Kementerian LHK menerbitkan Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor SK.7434/MENLHK-PKTL/KUH/PLA.2/9/2019 tentang Peta Indikatif Alokasi Kawasan Hutan untuk Penyediaan Sumber Tanah Objek Reforma Agraria.Koordinasi dan sinergi GTRA pada level nasional menjadi dasar untuk dibentuknya sinergi dan koordinasi pada level Provinsi maupun Kabupaten.

Pada level provinsi, sinergi GTRA dilakukan dengan (1) berkoordinasi untuk penyediaan TORA dalam rangka Penataan Aset di tingkat provinsi; (2) fasilitasi penyelenggaraa Penataan Akses di tingkat provinsi; (3) berkoordinasi untuk integrasi pelaksanaan Penataan Aset dan Penataan Akses di tingkat provinsi; (4) memperkuat kapasitas

pelaksanaan Reforma Agraria di tingkat provinsi; (5) menyampaikan laporan hasil Reforma Agraria Provinsi kepada Gugus Tugas Reforma Agraria Pusat; (6) mengoordinasikan dan memfasilitasi penanganan Sengketa dan Konflik Agraria di tingkat provinsi; dan (7) melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten/Kota

Sementara di level Kabupaten/Kota berdasarkan Panduan Pelaksanaan Gugus Tugas Reforma Agraria Tahun Anggaran 2021 oleh Direktorat Jenderal Penataan Agraria Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) membentuk satuan tugas (satgas) yang tersusun dalam Tim Pelaksana Harian Kabupaten/ Kota dengan deskripsi tugas sebagai berikut:

1. Satuan Tugas Legalisasi Aset, bertugas melaksanakan inventarisasi, identifikasi, verifikasi, pengolahan, analisis, *updating* data, dan pelaporan data TORA yang berasal dari kegiatan legalisasi asset (PTSL) yang masuk dalam kategori K3 di tingkat Kabupaten/Kota.
2. Satuan Tugas Potensi TORA Pelepasan Kawasan Hutan, bertugas melaksanakan inventarisasi, identifikasi, pengolahan, analisa, updating data, dan pelaporan data TORA yang berasal dari pelepasan kawasan hutan, serta berkoordinasi dengan pihak-pihak internal maupun eksternal terkait dalam rangka penyelenggaraan reforma agraria di tingkat Kabupaten/Kota.
3. Satuan Tugas Potensi TORA Tanah Transmigrasi bertugas melaksanakan inventarisasi, identifikasi, pengolahan, analisa, updating data, dan pelaporan data TORA yang berasal dari tanah transmigrasi serta berkoordinasi dengan pihak-pihak internal maupun eksternal terkait dalam rangka penyelenggaraan reforma agraria di tingkat Kabupaten/Kota.
4. Satuan Tugas Potensi TORA dari HGU tidak diperpanjang, Tanah Terlantar, Tanah Negara Lainnya bertugas melaksanakan inventarisasi, identifikasi, pengolahan, analisa, updating

data, dan pelaporan data TORA yang berasal dari HGU tidak diperpanjang, tanah terlantar dan tanah Negara lainnya, serta berkoordinasi dengan pihak-pihak internal maupun eksternal terkait dalam rangka penyelenggaraan reforma agraria di tingkat Kabupaten/Kota.

5. Satuan Tugas Penanganan Sengketa dan Konflik Agraria/Potensi TORA usulan daerah/masyarakat, bertugas melaksanakan inventarisasi, identifikasi, pengolahan, analisa, updating data, dan pelaporan data TORA yang berasal dari data Penanganan Sengketa dan Konflik Agraria dan Potensi TORA usulan daerah/masyarakat, serta berkoordinasi dengan pihak-pihak internal maupun eksternal terkait dalam rangka penyelenggaraan reforma agraria di tingkat Kabupaten/Kota.

Contoh baik dari sinergi kelembagaan dalam suksesnya penyelenggaraan Reforma Agraria diantaranya adalah kerja bersama GTRA Kabupaten Sanggau, yang sukses melaksanakan reforma agraria melalui skema redistribusi tanah berhasil menyelesaikan target 7.500 bidang tanah dari pelepasan kawasan hutan, dan eks HGU yang telah habis masa berlakunya 100%. Sinergitas GTRA Kabupaten Sanggau merangkul 3 institusi, yaitu:

1. Institusi Pertanahan

Institusi pertanahan selalu menjadi aktor utama pada GTRA tingkat provinsi maupun kabupaten/kota, sekaligus aktor penggerak. Sinergi GTRA Provinsi dan GTRA Kabupaten/Kota akan berjalan jika Kepala Kanwil BPN dan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota sebagai Ketua Pelaksana Harian GTRA sudah secara aktif menjalankan berbagai agenda reforma agraria. Infrastruktur kelembagaan RA khususnya anggaran kegiatan yang menjadi seharusnya menjadi kontribusi unsur-unsur GTRA dari Pemerintah Kabupaten Sanggau belum tersedia namun pelaksanaan RA di Kabupaten Sanggau dapat berjalan dengan baik karena sikap proaktif jajaran Kantor Pertanahan

Kabupaten Sanggau, yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan. Inisiatif dari Kepala Kantor Kabupaten Sanggau antara lain : (1) proaktif berkoordinasi dengan BPKH Provinsi Kalimantan Selatan dalam hal penyiapan objek TORA yang berasal dari kawasan hutan; (2) secara aktif mendorong terbentuknya GTRA Kabupaten Sanggau melalui SK Bupati Sanggau; (3) secara aktif berkoordinasi dengan NGO yang berada di Kabupaten Sanggau, khusunya para NGO yang terkait dengan tanah adat Kalimantan.

2. Institusi Pemerintah non-Pertanahan

Secara umum institusi non pertanahan dibagi menjadi beberapa stakeholder seperti: (1) pemerintah pusat, utamanya kementerian koordinator perekonomian dan kementerian lingkungan hidup dan kehutanan; (2) pemerintah daerah, yakni pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten; (3) pemerintah desa; dan (4) Non-Government Organization (NGO).

Agenda RA telah masuk dalam RPJMD Kabupaten Sanggau Tahun 2014–2019 dan menetapkan GTRA sebagai organisasi pelaksana reforma agraria, serta membentuk Panitia Pertimbangan Landreform (PPL). Selanjutnya sebagai Ketua PPL Bupati Sanggau telah berperan dalam memimpin Sidang PPL yang membahas:

(a) Letak, status, luas, penggunaan, penguasaan, kesesuaian rencana tata ruang, dan kondisi tanah "*clean and clear*";
(b) Objek dan subjek yang akan diusulkan untuk ditetapkan menjadi objek dan subjek redistribusi;
(c) Calon subjek redistribusi;
(d) Pemberian pertimbangan dan rekomendasi dalam penetapan objek dan subjek redistribusi;
(e) Penetapan besarnya ganti kerugian dan harga tanah apabila objek redistribusi berasal dari tanah kelebihan maksimum dan absentee sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

3. Masyarakat

Selain kedua institusi di atas, Reforma Agraria di Kabupaten Sanggau juga berusaha melibatkan NGO khususnya yang bergerak dalam pelestarian masyarakat adat.

Pentingnya sinergi GTRA diuji di Kabupaten Lampung. Sinergi GTRA yang kurang berjalan bagus di Kabupaten Lampung menjadi ditengarai penyebab capaian pelaksanaan Reforma Agraria di Kabupaten Lampung Tengah yang tidak sesuai harapan. Target Redistribusi Tanah sebanyak 3000 bidang terkendala oleh kurangnya kesepahaman institusi-institusi yang berada dalam GTRA Kabupaten Lampung Tengah. Kurangnya peran Pemerintah Daerah menjadi persoalan tersendiri dalam penyediaan tanah obtek reforma agraria. (Putra et al., 2021).

Sinergitas Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) Kabupaten Pacitan

1. Pembentukan GTRA Kabupaten Pacitan

GTRA Kabupaten Pacitan dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati Kabupaten Pacitan Nomor 188.45/250/KPTS/408.12/2021 Tanggal 01 Maret 2021 Tentang Tim Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten Pacitan Tahun 2021 yang memuat susunan keanggotaan yang terdiri dari para pemangku kepentingan kegiatan GTRA Kabupaten Pacitan sebagai berikut:

Tabel 1: Pemangku Kepentingan GTRA Kabupaten Pacitan

No	Kedudukan dalam GTRA	Jabatan Dalam Dinas
1	Ketua	Bupati Pacitan
2	Wakil Ketua	Sekretaris Daerah Kabupaten Pacitan
3	Ketua Pelaksana Harian	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan
4	Anggota	Kepala Kejaksaan Negeri Pacitan
		Kapolres Pacitan
		Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang
		Kepala Dinas Lingkungan Hidup
		Kepala Dinas Pertanian
		Kepala Dinas Pariwisata, Kepemudaan, dan Olah Raga
		Kepala Dinas Perikanan
		Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan
		Kepada Dinas Koperasi dan Usaha Mikro
		Kepala Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa
		Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan
		Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
		Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah

Selanjutnya sebagai pelaksana harian GTRA, ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan dengan Nomor 53a/SK.35.01.KP.02/III/2021 Tanggal 08 Maret 2021 tentang Tim Pelaksana Harian Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten Pacitan. Tujuan dibentuknya Tim Pelaksana Harian adalah untuk terlaksananya program kegiatan Gugus Tugas Reforma Agraria

di Kabupaten Pacitan dengan baik, tepat sasaran dan akuntabel. Tim Pelaksana Harian ini membantu GTRA Kabupaten Pacitan dibawah pimpinan Ketua Pelaksana Harian Kabupaten Pacitan. Susunan Keanggotaan Tim Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten Pacitan dan Tim Pelaksana Harian GTRA Kabupaten Pacitan lihat pada Gambar 1.

Tim Pelaksana Harian ini terdiri dari unsur-unsur yang ada di Kantor Pertanahan yang disinergikan dengan unsur-unsur terkait dari Pemerintah Kabupaten Kota dalam bentuk satuan tugas. Adapun peran dari masing-masing satuan tugas adalah sebagai berikut:

Tabel 2 : Peran Tim GTRA

No	Nama Satuan Tugas (Satgas)	Unsur yang Terlibat	Peran
1	Satgas Legalisasi Aset	1. Koordinator Kelompok Substansi Landerform dan Pemberdayaan pada Seksi Penataan dan Pemberdayaan 2. Koordinator Kelompok Substansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran 3. PTT Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.	

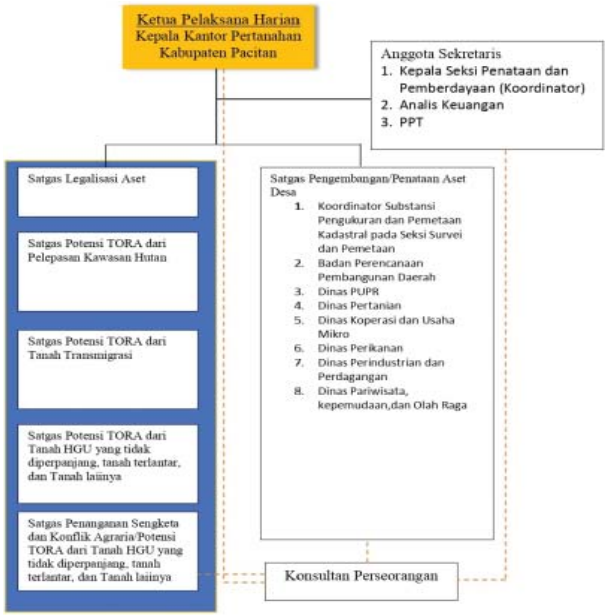
2	Satgas Potensi TORA yang berasal dari Kawasan Hutan	1. Koordinator Kelompok Substansi Penatagunaan Tanah pada Seksi Penataan dan Pemberdayaan 2. Koordinator Kelompok Substansi Survei dan Pemetaan Dasar dan Tematik pada Seksi dan Pemetaan 3. PTT Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan	
3	Satgas Potensi TORA dari Tanah Transmigrasi	1. Koordinator kelompok Substansi Konsolidasi Tanah dan Pengembangan Pertanahan pada Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan 2. Koordinator Kelompok Substansi Penilaian, Pengadaan dan Pencadangan Tanah pada Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan	

4	Satgas Satgas Potensi TORA dari Tanah HGU yang tidak diperpanjang, tanah terlantar, dan Tanah lainya	1. Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa 2. Staf pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Pengembangan 3. PTT Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan	
5	Satgas Penanganan Sengketa dan Konflik Agraria/ Potensi TORA dari Tanah HGU yang tidak diperpanjang, tanah terlantar, dan Tanah lainnya	1. Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. 2. PTT Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.	
6	Satgas Pengembangan Aset Desa/ Penataan Aset Desa	1. Koordinator Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral pada Seksi Survei dan Pemetaan.	

		2. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah 3. Dinas PUPR 4. Dinas Pertanian 5. Dinas Koperasi dan Usaha Mikro 6. Dinas Perikanan 7. Dinas Perindustrian dan Perdagangan 8. Dinas Pariwisata, kepemudaan, dan Olahraga	
7	Konsultan Pendamping	Konsultan perseorangan yang direkrut melalui pengadaan barang dan jasa	1. Melakukan survei dan pemetaan sosial untuk daerah yang menjadi lokus program reforma agraria Kabupaten Pacitan 2. Mendampingi seluruh satgas dalam melaksanakan program reforma agraria Kabupaten Pacitan secara administratif

Untuk memulai rangkaian kegiatan Reforma Agraria yang dikaitkan dengan pengembangan Kabupaten Pacitan melalui kerjasama antar daerah antara Pacitan, Wonogiri dan Wonosari (Pawonsari) ditunjuk pula Konsultan Perseorangan yang direkrut melalui rekrutmen Tenaga Pendukung GTRA Kabupaten Pacitan yang dilaksanakan berdasarkan Pengumuman dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan Nomor: 100/Peng-35.01.100/II/2021 Tentang Penerimaan Jasa Konsultan Perorangan dalam Kegiatan Gugus Tugas Reforma Agraria Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan Tanggal 05 Februari 2021. Berdasarkan proses tahapan seleksi penerimaan tenaga Pendamping, diperoleh jumlah tenaga pendamping sebanyak tiga (3) orang dengan kualifikasi pendidikan Teknik Geodesi, Teknik Inforcamatika dan Statistika. Waktu pelaksanaan pekerjaan selama 10 bulan dimulai dari tanggal 01 Maret 2021 sampai dengan 31 Desember 2021. Tenaga Pendamping GTRA Kabupaten Pacitan telah melakukan penandatanganan kontrak pada tanggal 26 Februari 2021 yang dituangkan dalam Surat Perintah Kerja (SPK) dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

Adapun tugas dari Konsultan Perseorangan adalah membantu pelaksanaan kegiatan Gugus Tugas Reforma Agraria Provinsi dan Kabupaten/Kota, mulai dari persiapan sampai dengan pelaporan. Konsultan perseorangan ini juga membantu Tim Pelaksana Harian GTRA Kabupaten Pacitan melakukan pemetaan sosial wilayah-wilayah yang direncanakan menjadi lokus pelaksanaan RA Kabupaten Pacitan.



Gambar 1: Susunan Keanggotaan Tim Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten Pacitan dan Tim Pelaksana Harian GTRA Kabupaten Pacitan

2. Sinergi AntarPemangku Kepentingan untuk Penyelenggaraan Reforma Agraria di Kabupaten Pacitan

Gugus Tugas Reforma Agraraia dibentuk di seluruh wilayah di Indonesia untuk dapat menemukan model reforma agraria yang sesuai dengan karakteristik di wilayahnya. Pelaksanaan Reforma Agraria di Kabupaten Pacitan dimulai dengan penyediaan tenaga konsultan yang bertugas pemetaaan sosial di Desa Donorojo sebagai bagian dari pengembangan Pawonsari. Pemetaan sosial ini dilakukan untuk melihat karakterisitik dan potensi pengembangan desa yang akan disinergikan dalam kerangka Pawonsari.

Pawonsari merupakan kerjasama antardaerah yang dibentuk oleh kabupaten Pacitan, Wonogiri dan Gunungkidul, dengan latar belakang adanya permasalahan perbatasan antar kabupaten/ propinsi

dan potensi sumber daya alam yang belum dikelola, belum berfungsi optimal. Kerjasama antar daerah (KAD) Pawonsari ini ditandai dengan ditanda tanganinya Surat Keputusan Bersama Nomor 272 Tahun 2002, 05 Tahun 2002 dan 240/KPTS/2002 tentang Kerjasama Antar Daerah Kabupaten Pacitan, Kabupaten Wonogiri dan Kabupaten Gunungkidul selanjutnya disebut dengan Pawonsari (Pacitan-Wonogiri-Wonosari), yang ditetapkan di Pacitan pada tanggal 4 November 2002 oleh Bupati Pacitan, Bupati Wonogiri dan Bupati Gunungkidul.

Mekipun telah berlangsung belasan tahun namun hasil yang diharapkan tidak memenuhi harapan masih pada tataran MoU (surat kesepakatan bersama) (Siti, 2006). Adapun kendala yang dihadapi dalam KAD Pawonsari ini adalah dana dan sumberdaya yang terbatas. Sebenarnya peran actor dari pelaksanaan Pawonsari sangat mendukung untuk keberhasilan. Seperti masyarakat yang sangat mendukung adanya KAD ini demikian juga dengan pemeritah daerahnya.

Oleh karena itu, dengan adanya GTRA diharapkan dapat memberi angin segar terhadap KAD Pawonsari. Reforma Agraria merupakan kegiatan asset dan akses reform semestinya dapat menambal kendala dalam KAD Pawonsari yaitu pendanaan.

Sebelum adanya gugus tugas RA dibentuk pelaksanaan reforma agrarian belum terlaksana dengan baik. Hal ini terkendala adanya: 1) sikap masayarakat yang kurang mau diajak berkembang; 2) pendapatan daerah yang rendah. Dua hal yang krusial ini membuat kantor pertanahan sulit untuk melaksanakan program reforma agraria. Namun dengan dibentuknya GTRA ini mau tak mau pemerintah daerah dan kantor pertanahan harus kerjasama dalam pelaksanaan reforma agraria, dimana Bupati Pacitan ditunjuk sebagai ketua dan kepala kantor ATR/BPN kabupaten Pacitan sebagai ketua pelaksanaan harian, maka secara otomatis keduanya bertanggung jawab atas keberhasilan reforma agrarian.

Objek refoma agraria salah satunya ada di desa Donorejo yang berbatasan dengan kabupaten Wonogiri. Disamping desa Donorejo juga mengembangkan tempat wisata dan agrowisata di kecamatan pringkuku, berikut 13 spot (1 agrowisata dan 12 objek wisata).

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

KAD Pawonsari belum optimal meskipun sudah berjalan belasan tahun. Hal ini terkendala oleh dana dan sumberdaya yang terbatas. Demikian juga dengan pelaksanaan Reforma Agraria, sebelum dibentuk GTRA belum bisa dilaksanakan di Kabupaten Pacitan. Hal ini dikarenakan adanya sikap masyarakat dan minimnya pendapatan daerah.

Saran

Dibentuknya GTRA merupakan angin segar bagi 2 pekerjaan pemberdayaan masyarakat. Sehingga agar tercapai hasil yang optimal maka perlu sinkronisasi antara kantor ATR/BPN Kabupaten Pacitan dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Pacitan.

Referensi

JPNN.com, 2021, Si*nergi jadi Kunci Sukses Mewujudkan Reforma Agraria*, Nasional JPNN.com, dilihat 29 September 2021, https://www.jpnn.com/news/sinergi-jadi-kunci-sukses-mewujudkan-reforma-agraria.

Luthfi, A.N., 2018. Bhumi J. Agrar. dan Pertanah. 4, 140–163.

Pacitanku.com, 2016. GMNI Pacitan Minta Pemerintah Jalankan Agraria [WWW Document]. URL https://pacitanku.com/2016/09/26/gmni-pacitan-minta-pemerintah-jalankan-reformasi-agraria/ (accessed 9.27.21).

PPID KLHK, 2021. Pemerintah Kebut Realisasi Reforma Agraria [WWW Document]. URL http://ppid.menlhk.go.id/berita/siaran-pers/6025/pemerintah-kebut-realisasi-reforma-agraria (accessed 9.29.21).

Putra, Z.T., Nugroho, A., Luthfi, A.N., 2021. J. Widya Bhumi 1, 58–64.

Salim, M.N., Utami, W., 2019. Reforma Agraria : Menyelesaikan Mandat konstitusi, 1st ed. STPN Press, Yogyakarta.

Sekretariat GTRA Pusat, 2020. Executive Brief 3: Pembangunan Gugus Tugas Reforma Agraria Pusat dan Daerah.

Suryani, Siti., Kinerja Kerjasama Antar Daerah Pawonsari (Pacitan-Wonogiri-Wonosari) Dalam Pengembangan Wilayah,(Tesis) Universitas Diponegoro, Semarang 2006

Sutaryono, S., Pinuji, S., Wahyuni, W., 2019. Penataan Kelembagaan dalam Pelaksanaan Reforma Agraria di Kabupaten Sanggau Kalimantan Barat, in: Suyudi, B., Luthfi, A.N., Dewi, A.R. (Eds.), Penguatan Kelembagaan Dalam Kebijakan Pertanahan Yang Responsif. STPN Press, Yogyakarta, pp. 27–45.

PENGADAAN TANAH DI PROVINSI JAWA TIMUR DAN PERMASALAHANNYA

Oleh :

Dwi Wulan Pujiriyani, Harvini Wulansari, Bambang Suyudi

A. Pendahuluan

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat, terutama pemenuhan akan kebutuhan infrastruktur, seperti bendungan/waduk, bandar udara, pelabuhan, jalan tol dan lain-lain. Kebutuhan-kebutuhan akan infrastruktur tersebut tentu tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan akan tanah sebagai modal dasar dimana di atas tanahlah kebutuhan infrastruktur tersebut akan dipenuhi. Kebutuhan akan tanah itu bukan hal yang mudah. Tanah yang dibutuhkan tersebut lebih banyak tanah yang telah dilekati dengan suatu hak atas tanah tertentu. Sangat jarang kiranya saat ini tanah negara yang bebas tersedia untuk pengadaan tanah. Bahkan hampir semua tanah di negeri ini telah dilekati dengan suatu hak atas tanah. Oleh karena itu sudah menjadi hal yang wajar jika tanah-tanah yang yang telah dilekati dengan suatu hak atas tanah tersebut memunculkan berbagai permasalahan, apabila ada kepentingan lain yang memerlukan tanah.

Pengadaan tanah adalah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sebagai konsekuensi dari kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah tersebut maka perlu penyediaan tanah bagi kepentingan dimaksud. Kepentingan disini mempunyai makna yaitu kepentingan umum

dimana mempunyai manfaat bagi banyak orang. Secara eksplisit istilah kepentingan umum juga ditemukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah yang didefinisikan sebagai kepentingan sebagian besar masyarakat serta kepentingan bangsa dan Negara. Kepentingan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Pasal 1 angka 6 Undang- undang Nomor 2 Tahun 2012).

Beberapa masalah yang sering muncul terkait proses pengadaan tanah biasanya diawali dari dokumen perencanaan yang kurang baik, dan tentu hal ini akan berpengaruh terhadap proses kegiatan-kegiatan selanjutnya. Dokumen perencanaan pengadaan tanah yang hingga saat ini belum ada standarisasi komponen maupun substansi yang harus dipenuhi di dalamnya, seringkali membuat pihak yang membutuhkan tanah membuat dokumen seadanya, sehingga ketika mulai dilaksanakan akan menimbulkan banyak masalah. Hal yang tidak kalah krusial di dalam pengadaan tanah yang banyak memunculkan banyak masalah adalah yang berkaitan dengan ganti rugi, baik ketika musyawarah maupun besaran ganti rugi serta waktu pemberian ganti rugi yang kadang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati

B. Kegiatan Pengadaan Tanah di Provinsi Jawa Timur

Saat ini (tahun 2021), pemerintah Indonesia sedang mendorong 38 Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan total nilai proyek sebesar Rp. 464,6 triliun. Terdapat 201 proyek dan 10 program dengan total investasi Rp. 4.809,7 triliun. 201 PSN dan 10 program ini mencakup 23 sektor yang ditetapkan dalam Perpres Nomor 109 tahun 2020. Argumen dari semua agenda percepatan ini adalah mendorong perekonomian melalui peningkatan investasi, penyerapan tenaga kerja serta pemulihan industri dan pariwisata.

Pengadaan tanah merupakan salah satu agenda penting dalam mendukung Proyek Strategis Nasional yang saat ini sedang dijalankan di Provinsi Jawa Timur. Terdapat 21 proyek strategis nasional yang sedang dan akan dilaksanakan di Provinsi Jawa Timur, yaitu jalan tol, bandara, kilang minyak, terminal LPG, penyediaan air minum, bendungan, PLTA, *fly over* dan rel kereta api sebagaimana dapat dilihat dalam Tabel 1.

Tabel 1. Daftar Proyek Strategis Nasional di Provinsi Jawa Timur

No	Nama Proyek	Jenis PSN	Nilai Investasi	Deskripsi
1	Jalan Tol Pandaan – Malang (37,62km)	Proyek Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol	Rp 5,970 Triliun	Jalan Tol Pandaan – Malang dirancang untuk meningkatkan konektivitas, memperlancar transportasi Industri dari Pandaan ke Malang yang terkoneksi langsung ke Surabaya, begitu pula sebaliknya. Jalan Tol Pandaan – Malang memiliki jalur yang melintasi 3 (tiga) Wilayah administrative, yaitu Kabupaten Pasuruan, Kabupaten Malang dan Kota Malang. Jalan tol ini direncanakan akan terhubung dengan jalan nasional yang sudah ada, bermula dari Pandaan kemudian mengarah ke selatan, yaitu Purwosari,

			Purwodadi, Lawang, Singosari, Karangko, dan berakhir di Malang.
2	Jalan Tol Pasuruan – Probolinggo (31,3km)	Rp 3,550 Triliun	-
3	Jalan Tol Probolinggo – Banyuwangi (170,36km)	Rp 11.700 Miliar	-
4	Jalan Tol Krian – Legundi – Bunder – Manyar (39 km)	Rp 12.224 Milyar	Proyek jalan tol sepanjang 36 km yang menghubungkan Kota Surabaya dengan Mojokerto. Pembangunan dibagi menjadi 4 seksi yakni, seksi 1 daerah Waru-Western Ring Road (6,6 km), seksi 2 Erstern Ring Road-Driyorejo (5,3 km), seksi 3 Driyorejo-Krian (6,1).
5	Jalan Tol Ngawi – Kertosono – Kediri (108 km)	Rp 1,783 Triliun	Jalan tol ini merupakan bagian dari jaringan jalan tol Trans Jawa yang mempunyai peranan penting dalam menjalankan roda perekonomian, sekaligus menghubungkan Provinsi Jawa Tengah dan Jawa Timur. Penambahan lingkup Jalan Tol Ngawi –

				Kertosono – Kediri yang semula sepanjang 88 km menjadi 108 km.
6	Bandar Udara Kediri	Proyek Pembangunan Bandar Udara Baru	-	
7	Kilang Minyak Tuban (Ekspansi)	Program Pembangunan Kilang Minyak	-	
8	Pengembangan Lapangan Unitisasi Gas Jambaran-Tiung Biru	Proyek Pipa Gas/ Terminal LPG	Rp 26.7 Triliun	
9	Sistem Penyediaan Air minum Umbulan	Proyek Penyediaan Air Minum	-	
10	Bendungan Bendo	Proyek Bendungan dan Irigasi	Rp. 776 Miliar	Bendungan Bendo adalah bendungan yang terletak di provinsi Jawa Timur, di kabupaten/ kota Ponorogo. Bendungan ini direncanakan akan memiliki kapasitas sebesar 43.11 m^3 diharapkan

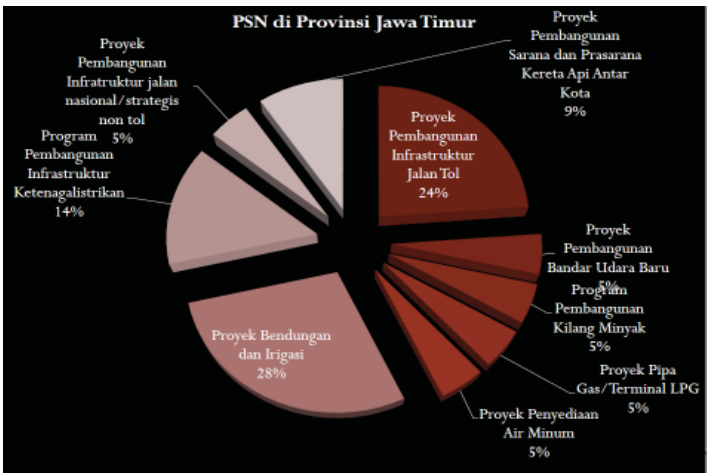
			dapat mengairi lahan seluas 7800 ha, menyediakan pasokan air baku sebesar 0,37 m^3/detik.
11	Bendungan Gongseng	Rp 518 Miliar	Bendungan Gongseng adalah bendungan yang terletak di provinsi Jawa Timur, di kabupaten/kota Bojonegoro. Bendungan ini direncanakan akan memiliki kapasitas sebesar 22.43 m^3 diharapkan dapat mengairi lahan seluas 6191 ha, menyediakan pasokan air baku sebesar 0,30 m^3/detik.
12	Bendungan Tukul	Rp. 674 Miliar	Bendungan Tukul adalah bendungan yang terletak di provinsi Jawa Timur, di kabupaten/kota Pacitan. Bendungan ini direncanakan akan memiliki kapasitas sebesar 8.68 m^3 diharapkan dapat mengairi lahan seluas 600 ha, menyediakan pasokan air baku sebesar 0,35 m^3/detik, dan menghasilkan listrik sebesar 0,64 MW.
13	Bendungan Tugu	Rp. 652 Miliar	Bendungan Tugu adalah bendungan yang terletak di provinsi Jawa Timur, di kabupaten/kota Trenggalek. Bendungan ini direncanakan akan memiliki kapasitas sebesar 9.3 m^3 diharapkan dapat mengairi

				lahan seluas 1200 ha, menyediakan pasokan air baku sebesar 0,40 m^3/detik, dan menghasilkan listrik sebesar 0,40 MW.
14	Bendungan Semantok		Rp. 805 Miliar	Bendungan Semantok adalah bendungan yang terletak di provinsi Jawa Timur, di kabupaten/ kota Nganjuk. Bendungan ini direncanakan akan memiliki kapasitas sebesar 17.63 m^3 diharapkan dapat mengairi lahan seluas 1554 ha, dan menghasilkan listrik sebesar 1,01 MW.
15	Bendungan Bagong		Rp. 708 Miliar	Bendungan Bagong adalah bendungan yang terletak di provinsi Jawa Timur, di kabupaten/kota Trenggalek. Bendungan ini direncanakan akan memiliki kapasitas sebesar 15.5 m^3 diharapkan dapat mengairi lahan seluas 857 ha, menyediakan pasokan air baku sebesar 0,30 m^3/detik, dan menghasilkan listrik sebesar 0,52 MW
16	PLTA Karangkates IV dan V (2x50 V)	Program Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan	-	-

17	PLTA Kesamben (37 MV)		-	-
18	PLTA Lodoyo (50 MV)		-	-
19	Pembangunan fly-over dari dan menuju Terminal Teluk Lamong	Proyek Pembangunan Infratruktur jalan nasional/strategis non tol	-	-
20	Double Track Jawa Selatan	Proyek Pembangunan Sarana dan Prasarana Kereta Api Antar Kota	-	-
21	Kereta Api Jakarta-Surabaya		-	-

Sumber: KPIP, 2021

Dari sekian PSN yang ada, dua agenda pengadaan tanah yang paling banyak adalah proyek infrastruktur jalan tol dan pembangunan bendungan. Terdapat total 5 proyek untuk pembangunan jalan tol dan 6 proyek untuk pembangunan bendungan. Dua agenda ini adalah PSN yang paling banyak disusul kemudian pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan, pembangunan sarana kereta api antar kota, pembangunan infrastruktur jalan nasional non tol, pembangunan bandara baru, terminal LPG dan penyediaan air minum sebagaimana dapat dilihat dalam Gambar 1.



Sumber: KPPIP, 2021

Gambar 1. Proyek Strategis Nasional di Provinsi Jawa Timur.

Agenda pembangunan wilayah dan percepatan pembangunan infrastruktur di Provinsi Jawa Timur merupakan salah satu bagian dari pelaksanaan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 80 Tahun 2019 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi di Kawasan Gresik-Bangkalan - Mojokerto - Surabaya - Sidoarjo - Lamongan, Kawasan Bromo - Tengger - Semeru, serta Kawasan Selingkar Wilis dan Lintas Selatan. Untuk jalan tol sendiri, Provinsi Jawa Timur memiliki agenda untuk pembangunan jalan tol Ketosono - Kediri, Kediri Tulungagung, Jalan Tol Probowangi, Tol Ngawi-Bojonegoro - Tuban - Lamongan -

Gresik serta Tol Malang Kepanjen. Semua tol ini diharapkan menjadi upaya strategis untuk menghubungkan jalur utara, tengah dan selatan sampai ke ujung timur Banyuwangi. Sementara itu, Bendungan merupakan PSN yang terus didorong untuk bisa mendukung ketahanan air dan pangan nasional serta menjadi sumber irigasi pertanian, air baku, pengendalian banjir serta pembangkit listrik.

C. Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol

Pembangunan infrastruktur jalan raya termasuk jalan *Tax On Location* (TOL) merupakan salah satu unsur penting dalam proses perkembangan dan pertumbuhan ekonomi. Dalam setiap periode pemerintahan, sektor infrastruktur merupakan target pencapaian pembangunan yang sangat penting. Pengembangan jalan raya termasuk jalan TOL tidak hanya mempercepat mobilitas penduduk, melainkan juga memberikan dampak positif terhadap perkembangan dan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah atau daerah. Di Jawa Timur, sebagai contoh proyek pengadaan tanah untuk jalan TOL diantaranya, yaitu rencana pembangunan Ruas Jalan TOL Probolinggo – Banyuwangi dan Jalan TOL Kertosono Kediri.

Jalan Tol Probowangi (Probolinggo-Banyuwangi) memiliki panjang 172 km dan akan menjadi jalan tol terpanjang di Indonesia. Jalan Tol Probowangi akan terbagi menjadi tiga seksi, yaitu:

1. Seksi I di Wilayah Probolinggo (31,2 kilometer)
2. Seksi II di Wilayah Situbondo (109 kilometer)
3. Seksi III di Wilayah Banyuwangi (31,8 kilometer).



Sumber: www.kompas.com, 2021

Gambar 2. Lokasi Pembangunan Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi.

Dana talangan untuk pembebasan lahan tol tersebut diperoleh dari empat bank, yaitu Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Central Asia (BCA), dan Bank Mandiri. Masing-masing bank tersebut memberikan kredit sindikasi sebesar Rp. 630 miliar. Saat ini Jasa Marga masih terus melakukan percepatan pengerjaan pembangunan proyek Jalan Tol Probowangi (Probolinggo-Banyuwangi). Apalagi, Tol Probowangi diharapkan bisa beroperasi sesuai target. Jalan Tol Probowangi yang masih menjadi bagian dari mega proyek Jalan Tol Trans Jawa diharapkan akan beroperasi sesuai target. Jasa Marga melalui PT Jasamarga Probolinggo Banyuwangi terus melakukan percepatan di beberapa sektornya. Berikut ini adalah beberapa hal penting terkait dengan Ruas Tol Probowangi: Ruas Tol Probolinggo-Banyuwangi akan menjadi titik akhir jaringan jalan tol Trans Jawa dengan masa konsesi 35 tahun dan dana investasi mencapai Rp. 23,3 triliun; anak perusahaan PT Jasa Marga (Persero) Tbk., yakni PT Jasamarga Probolinggo Banyuwangi (PJB), mendapatkan dana pinjaman senilai Rp 2,52 triliun; dan Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi yang akan menjadi kesatuan dalam Tol Trans Jawa untuk menciptakan konektivitas Indonesia yang lebih baik (Miles Magazine 2019).

Rencana Pembangunan TOL Probolinggo–Banyuwangi Seksi 2 sepanjang ± 110, 75 km, secara administrasi melewati 1 kabupaten, 14 kecamatan dan 46 desa. Peruntukan lahan yang terlewati adalah sebagian besar lahan permukiman penduduk, sawah dan tegalan. Rencana pembangunan tersebut sejalan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 567/KPTS/M/2010 Tahun 2010 tentang Rencana Umum Jaringan Jalan Nasional, Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Tahun 2011-2031, serta Peraturan Daerah Situbondo Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Situbondo Tahun 2013–2033. Ruas ini merupakan jaringan jalan TOL Trans Jawa yang merupakan lanjutan dari ruas Probolinggo–Banyuwangi Seksi 1. Kondisi eksisting lahan yang terkena jalan tol ruas Probolinggo–Banyuwangi Seksi 2 saat ini sebagian besar berupa persawahan, hutan, tegalan dan permukiman penduduk. Alas hak penguasaan/pemilikan tanah yang terkena TOL sesuai dengan karakteristiknya, yakni persawahan dan perkebunan/tegalan serta permukiman penduduk di pedesaan adalah sebagian besar berupa Girik/Letter C, kemudian Akta Jual Beli (AJB) dan sertipikat Hak Milik, sementara alas hak lainnya hanya sedikit. Kemudian, status bangunan yang sebagian besar tidak memiliki IMB hanya bersifat ijin tetangga. Perkiraan waktu yang dibutuhkan dalam proses pengadaan tanah mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan Perpres Nomor 148 Tahun 2015, diperkirakan paling lama memerlukan waktu lebih dari 24 bulan atau 2 (dua) tahun, sedangkan tahap pelaksanaan pembangunan diperkirakan membutuhkan waktu kurang lebih 36 bulan. Secara keseluruhan perkiraan kebutuhan lahan untuk rencana jalan TOL Probolinggo–Banyuwangi Seksi 2 adalah ± 1072 ha dengan perkiraan jumlah bidang tanah sebesar ± 3410 bidang (PT Jasa Marga 2019).

Rencana Pembangunan Jalan Bebas Hambatan (TOL) Probolinggo-Banyuwangi Seksi 3 sepanjang ± 32,26 km, secara

administrasi melewati Kabupaten Banyuwangi: 2 kecamatan, 8 desa dan 1 kelurahan. Peruntukan lahan yang terlewati adalah sebagian besar lahan perkebunan, permukiman penduduk, sawah, hutan dan tegalan. Rencana pembangunan tersebut sejalan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 567/KPTS/M/2010 Tahun 2010 tentang Rencana Umum Jaringan Jalan Nasional, Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Tahun 2011-2031, serta Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Wilayah (RTRW) Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012–2032. Ruas ini merupakan jaringan jalan TOL Trans Jawa yang merupakan lanjutan dari ruas Probolinggo-Banyuwangi Seksi 2. Kondisi eksisting lahan yang terkena jalan TOL ruas Probolinggo–Banyuwangi Seksi 3 saat ini sebagian besar berupa persawahan, hutan, tegalan dan permukiman penduduk. Alas hak penguasaan/ pemilikan tanah yang terkena TOL sesuai dengan karakteristiknya, yakni persawahan dan hutan, tegalan serta permukiman penduduk di pedesaan sebagian besar adalah berupa Girik/Letter C, Akta Jual Beli/AJB dan sertipikat Hak Milik. Alas hak lain dalam jumlah sedikit. Sedangkan status bangunan sebagian besar tidak memiliki IMB hanya ada bersifat ijin tetangga. Perkiraan waktu yang dibutuhkan dalam proses pengadaan tanah mengacu pada peraturan yang ada, paling lama diperkirakan memerlukan waktu lebih dari 24 bulan atau 2 (dua) tahun. Sedangkan tahap pelaksanaan pembangunan diperkirakan membutuhkan waktu kurang lebih 36 bulan. Secara keseluruhan perkiraan kebutuhan lahan untuk rencana jalan TOL Probolinggo – Banyuwangi Seksi 2 ± 250,218 ha. Dengan perkiraan jumlah bidang tanah ± 835 bidang (PT Jasa Marga 2019).

Setelah menghadapi sejumlah kendala di lapangan, akhirnya konstruksi Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi (Probowangi) dipastikan dapat dimulai pada 2022 mendatang. Direktur Utama PT Jasamarga Probolinggo Banyuwangi (JPB) Adi Prasetyanto

memastikan, kontruksi yang dikerjakan lebih dahulu adalah Seksi I Probolinggo-Besuki. Saat ini, progres pembebasan lahan untuk seksi 1 Ruas Probolinggo-Besuki sepanjang 29,6 kilometer telah mencapai 24,88 persen hingga akhir Juli 2021. Jika semuanya sesuai dengan jadwal yang sudah ditentukan, maka target penyelesaian konstruksi untuk seksi 1 dapat rampung pada tahun 2024 (Alexander, HB 2021).

Selanjutnya adalah rencana pembangunan Jalan TOL Kertosono – Kediri yang diinisiasi oleh PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri. Jalan tol ini merupakan salah satu infrastruktur guna membuka akses jalan wilayah selatan Jawa Timur yang menjadi salah satu infrastruktur penting Nasional. Proyek ini memiliki prospek yang cukup baik karena pemerintah berencana membangun bandara di wilayah tersebut. Pembangunan Bandara Kediri sebelumnya telah masuk ke dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Perpres Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PSN, sedangkan proyek bandara dibangun oleh PT Gudang Garam Tbk. Disamping itu, di sepanjang jalur TOL ini juga akan dikembangkan kompleks hunian terintegrasi layaknya *Transit Oriented Development* (TOD), dimana di dalamnya terdapat kompleks perumahan, perkantoran dan perbelanjaan. Rencana Ruas TOL Kertosono–Kediri membentang dari Kabupaten Nganjuk sampai dengan Kabupaten Kediri Jawa Timur kurang lebih 20,77 km, secara administrasi melintasi 2 wilayah, yaitu Kabupaten Kediri dan Kabupaten Nganjuk, 5 kecamatan dan 22 desa. Mengacu ROW *Plan*, luas kebutuhan lahan efektif yang dibutuhkan untuk pembangunan Jalan TOL kurang lebih 217,61 ha, yang terbagi menjadi kurang lebih 1988 bidang kepemilikan/penguasaan tanah (PT Virama Karya 2020).



Sumber: suryamalang.tribunews.com, 2021.

Gambar 3. Rencana pembangunan jalan tol Kertosono-Kediri yang akan jadi akses ke Bandara Kediri.

D. Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendungan

Selain jalan tol, Provinsi Jawa Timur juga memiliki agenda pengadaan tanah terkait pembangunan bendungan. Proyek strategis nasional (PSN) memiliki enam agenda khusus untuk pembangunan bendungan di provinsi Jawa Timur sebagaimana dapat dilihat dalam Tabel 2.

Table 2. Proyek Bendungan di Provinsi Jawa Timur

No	Nama Proyek	Nilai Investasi	Lokasi	Kapasitas/ Pasokan Air	Lahan Pertanian yang dapat dialiri
1	Bendungan Bendo	Rp. 776 Miliar	Kabupaten Ponorogo	43.11 m^3 / 0,37 m^3/ detik.	7800 hektar
2	Bendungan Gongseng	Rp 518 Miliar	Kabupaten. Bojonegoro	22.43 m^3/ 0,30 m^3/ detik.	6191 hektar

3	Bendungan Tukul	Rp. 674 Miliar	Kabupaten Pacitan	8.68 m^3/ 0,35 m^3/detik	600 hektar
4	Bendungan Tugu	Rp. 652 Miliar	Kabupaten Trenggalek	9.3 m^3/ 0,40 m^3/detik	1200 hektar
5	Bendungan Semantok	Rp. 805 Miliar	Kabupaten Nganjuk	17.63 m^3	1554 hektar
6	Bendungan Bagong	Rp. 708 Miliar	Kabupaten Trenggalek	15.5 m^3/ 0,30 m^3/detik	857 hektar

Keseluruhan proyek pembangunan infrastruktur pertanian yang diwujudkan melalui bendungan-bendungan di Jawa Timur ini bukan tanpa masalah. Pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan di Jawa Timur seringkali menghadapi penolakan dari masyarakat terdampak sebagaimana dikutip dalam wawancara dengan Kasi Pengadaan Tanah Kanwil ATR/BPN Provinsi Jawa Timur: *'Memang di Jawa Timur, waduk terutama, sebagian besar bermasalah, terutama terkait dengan hasil penilaian dari appraisal. '* Penolakan dari warga ini tentunya bukan tanpa alasan. Mengingat bahwa persoalan yang muncul dari pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan adalah persoalan ganti rugi dan relokasi.



Sumber: Diolah dari data primer, 2021

Gambar 4. Lokasi pembangunan bendungan di Provinsi Jawa Timur.

Pada kenyataannya, pengadaan tanah terutama untuk waduk di Provinsi Jawa Timur sebagian besar bermasalah. Hal ini secara khusus terkait dengan hasil penilaian dari *appraisal*. Pengadaan tanah yang bisa dikategorikan bermasalah dan perlu penanganan khusus adalah Bendungan Bagong di Trenggalek dan Bendungan Semantok di Nganjuk.

Salah satu kasus yang sedang terjadi adalah pembangunan Waduk Semantok di Nganjuk, Pembangunan Bendungan Semantok di Kecamatan Rejoso sejak awal diarahkan untuk dapat memberikan beberapa manfaat yang salah satunya adalah untuk mengairi sawah dengan luasan mencapai sekitar 1.900 Ha. Selain itu, Bendungan Semantok juga diharapkan mampu menyediakan air baku sebanyak 312 liter/detik dan mereduksi banjir hingga 30 persen. Bendungan ini juga diharapkan mampu mendukung pemeliharaan sungai di hilir bendungan sebesar 30 liter per detik. Bendungan Semantok nantinya akan menjadi bendungan terpanjang di Indonesia yang direncanakan akan diresmikan pada bulan April 2022 oleh Presiden RI.

Bendungan Semantok merupakan salah satu contoh kegiatan pengadaan tanah dalam Skema PSN yang belum berjalan sebagaimana mestinya sebagaimana dapat dilihat dalam kutipan wawancara berikut:

> Untuk Bendungan Semantok, tanah warga yang dibutuhkan hanya sekitar 10%, sedangkan sisanya adalah kawasan hutan dengan pencapaian progres yang mencapai 80%. Semantok hanya memiliki 2 dusun dengan 258 bidang. Sebanyak 15 bidang sudah terbayar dan sisanya sebanyak 244 bidang menolak. Hal inilah yang kemarin sempat menjadi polemik antara BBWS dan Kejaksaan tentang permintaan dilakukannya *appraisal* ulang dengan asumsi sisa penlok. Pada akhirnya, diputuskan akan dilakukan diskresi menteri seperti dalam PP No.1 Tahun 2019 (Wawancara 31 Maret 2021)

Masyarakat di dua desa terdampak, yaitu di Desa Sambikerep dan Desa Tritik tidak menyetujui hasil *appraisal* yang telah dilakukan dan meminta untuk dilakukan penilaian ulang. Masyarakat menolak hasil *appraisal* karena dianggal ada kesalahan yang dilakukan oleh petugas dalam menghitung kerugian tanah, rumah dan atasan yang bediri di lahan masyarakat. Dalam hal ini pemerintah Kabupaten Nganjuk mendorong agar masyarakat bisa memperoleh ganti untung dengan dilakukannya penaksiran ulang harga pembebasan lahan atau *appraisal* untuk 244 bidang tanah yang belum disetujui ganti untung oleh pemerintah. Semua ini bermuara pada NJOP di Kabupaten Nganjuk yang mengalami kenaikan pada tahun 2021 sehingga diharapkan akan menjadi pertimbangan nilai ganti untung lahan masyarakat.

Permasalahan yang timbul dari pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Semantok adalah penolakan besaran ganti kerugian dari pihak yang berhak sebanyak 243 bidang tanah dengan rincian 91 bidang di Desa Tritik sebagaimana Beritas Acara Tanggal 9 Juli 2020 No.36/35.18/BA/VII/2020 dan 152 bidang di Desa Sambikerep sebagaimana berita acara tanggal 9 Juli 2020 No.37/35.18/BA/VII/2020. Mengacu pada Resume Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendungan Semantok, disebutkan bahwa hasil *appraisal* dari Kantor Jasa Penilai Publik sejumlah 265 bidang telah direview oleh BPKP Perwakilan Provinsi Jawa Timur pada 23 Maret 2020. Rincian hasil *appraisal* tersebut, yaitu:

1. Sebanyak 258 bidang seluas 183.585 m² eligible dengan nilai wajar penggantian sebesar Rp. 81.862.448.020 (delapan puluh satu miliar delapan ratus enam puluh dua juta empat ratus empat puluh delapan ribu dua puluh rupiah) dan dapat dilanjutkan proses musyawarah dengan warga pemilik lahan untuk menentukan bentuk ganti kerugian dan pembayaran ganti rugi oleh Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN).
2. Sebanyak 7 bidang seluas 16.932 m² uneligible dengan nilai wajar penggantian sebesar Rp. 3.261.527.188 (tiga miliar dua ratus enam

puluh satu juta lima ratus dua puluh tujuh ribu seratus delapan puluh delapan yang terdiri dari: 6 bidang TKD yang disebabkan oleh belum adanya ijin gubernur tentang tanah pengganti TKD dan 1 bidang milik warga yang disebabkan oleh adanya sengketa batas dengan pihak perhutani.

Bagi 15 bidang yang setuju terhadap besaran ganti rugi sudah diusulkan untuk pembayarannya sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur tanggal 9 November 2028 No.188/645/KPTS/013/2018 tentang Pembaharuan Penetapan Lokasi Pembangunan Bendungan Semantok, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur yang telah habis berlakunya terhitung sejak tanggal 21 September 2020 dan telah diterbitkan Surat Keputusan baru atas sisa tanah sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur tanggal 7 September 2020 No.188/404/KPTS/013/2020 tentang Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Semantok tanggal 9 Juli 2020 No.38/35.18/PPT/VIII/2020 yang ditujukan kepada Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) BBWS Brantas dan akan dilaksanakan pembayaran ganti rugi paling lambat pada tanggal 21 September 2020 setelah mendapatkan persetujuan LMAN. Dalam hal ini bagi warga yang keberatan terhadap besarnya ganti kerugian, diarahkan untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Nganjuk dalam masa 14 hari kerja terhitung dari 9 Juli 2020.

Pada kenyataannya pemilik tanah/warga yang berhak (sejumlah 243 bidang) yang keberatan terhadap besaran nilai ganti rugi hasil penilaian Tim Appraisal sampai dengan batas waktu yang ditentukan, yaitu tanggal 28 Juli 2020 tidak mengajukan keberatan atau gugatan ke Pengadilan Negeri Nganjuk karena tidak memiliki biaya, namun mereka tetap meminta *appraisal* ulang. Pada akhirnya dalam pembahasan proses pangadaan tanah antara Asisten Datun Kejaksaan Tinggi Jawa Timur selaku jaksa pengacara, Kepala BBWS Brantas dan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Timur tanggal 4 November 2020

terdapat beberapa catatan, yaitu: belum adanya kesamaan persepsi tentang tanah sisa yang memerlukan proses ulang pengadaan tanah; bahwa dari hasil peninjauan lapangan oleh tim JPN Kejaksaan Tinggi Jawa Timur ditemukan tidak semua bidang didatangi oleh KJPP dan secara lisan mengakui adanya kesalahan penilaian di lapangan; pihak JPN berpendapat bahwa jangka waktu hasil penilaian KJPP adalah 6 bulan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.2/ PMK.06/2008 tentang Penilaian Barang Milik Negara; Kejaksaaan Tinggi Jawa Timur selaku JPN dan pendampingan kepada BBWS Brantas pada pembangunan bendungan Semantok di Kabupaten Nganjuk tidak dapat memberikan jaminan hukum jika terjadi salah penerapan aturan dalam penilaian ulang pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Semantok; dan terakhir bahwa BBWS Brantas akan meminta rekomendasi dan pendapat dari BPKP Perwakilan Jawa Timur terhadap ada tidaknya potensi dobel akun dan dobel anggaran pada pelaksanaan penilaian ulang pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Semantok di Kabupaten Nganjuk.

Melalui Surat No.S-6291/PW13/2/2020, pihak BPKP Perwakilan Jawa Timur memberikan jawaban pada Surat Kepala BBWS tanggal 5 November 2020 perihal Pengadaan Tanah Bendungan Semantok, yaitu bahwa terdapat 258 bidang yang eligible atau memenuhi syarat untuk dimintakan pembayaran ke LMAN sementara itu ada 7 bidang lainnya yang belum layak (uneligible). Dalam hal ini BPKP menyarankan untuk memperhatikan *cost and benefit* terhadap pencapaian penyelesaian dan tujuan PSN Bendungan Semantok dengan penanganan warga terdampak yang masih keberatan terhadap penilaian *appraisal* khususnya terhadap rencana pelaksanaan konsinyasi dan dampaknya terhadap kondisi sosial kemasyarakat warga terdampak. Selanjutnya juga terkait perhitungan ulang terhadap bidang-bidang tanah warga yang keberatan terhadap nilai ganti kerugian dapat dilakukan dengan verifikasi terbatas pada bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah yang berdiri di atas tanah terdampak dengan

mendasarkan pada hasil pendataan yang telah dilaksanakan oleh Satgas B. Perhitungan ulang terhadap nilai tanah dapat dilakukan terhadap keberatan yang terkait dengan luasan tanah, namun dengan tetap mendasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pada saat *appraisal*/penilaian awal. KJPPP Sih Wiryadi & Rekan diharapkan dapat melakukan verifikasi dan penilaian ulang terhadap bidang-bidang tanah warga yang masih berkeberatan terhadap nilai UGK yang telah ditetapkan. Yang terakhir juga diharapkan agar pembebasan tanah harus dapat memberikan dampak positif bagi masyarakat terdampak dalam pelaksanaan pengadaan/pelepasan tanah untuk kepentingan umum.

Proses pengadaan tanah Bendungan Semantok ini menjadi catatan bagi ATR/BPN bahwa permasalahan terkait dengan penilaian ulang terhadap bidang-bidang tanah pihak yang berhak (pemilik tanah) menolak besaran ganti kerugian dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri, dalam Peraturan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tidak diatur. Hal serupa inilah yang pada akhirnya solusi/penyelesaiannya akan berakhir seperti kasus pengadaan tanah untuk Waduk Bener di Jawa Tengah:

> Ya mengerucut akan seperti pembangunan Waduk Bener di Jawa Tengah. Hanya kalau yang di Bener ini sudah dilakukan *appraisal* ulang, tapi kalau yang Semantok belum ada. Seringkali yang agak berbeda begini, di Trenggalek lebih banyak tanah warga, sehingga terjadi masalah terkait ganti rugi itu, progresnya sangat rendah sehingga menjadi konsen dari KSP (Wawancara, 31 Maret 2021).

Penolakan dari masyarakat menyebabkan progress pembangunan menjadi terhambat. Pada kenyataannya, permintaan *appraisal* ulang banyak muncul dalam kasus pembangunan bendungan. Hal serupa adalah yang juga terjadi dalam kasus pembangunan Bendungan

Bagong di Trenggalek sebagaimana dapat dilihat dalam kutipan berikut:

> Masyarakat tidak mau melepaskan tanah kalau tidak ada kompensasi yang lain. Diberikan tunjangan 10 juta, berupa sapi dan pembuatan kandangnya. Akan diberikan tambahan ganti kerugian karena masa tunggu, padahal di Indonesia untuk pemberian ganti kerugian terkait dengan masa tunggu ini hanya sedikit. Perkiraan nilai tanahnya Rp.200.000/meter karena tanah pegunungan (Wawancara 1 April 2021).

Lokasi pembangunan Bendungan Bagong berada di Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur seluas 214.1206 ha, tepatnya di Desa Sengon dan Desa Sumurup Kecamatan Bendungan, Kabupaten Trenggalek. Mengacu pada Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/297/KPTS/013/2019 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Bendungan Bagong di Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur Tertanggal 8 Juli 2019, bendungan ini dibangun untuk memenuhi ketersediaan air irigasi agar selanjutnya dapat meningkatkan produktivitas masyarakat yang bergerak di bidang pertanian. Pada tahun 2020, warga Desa Sumurup dan Sengon mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Trenggalek terkait nilai ganti rugi tanah. Tuntutan kenaikan harga 80% dari nilai *appraisal* akhirnya dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Trenggalek. Hal ini didasarkan fakta bahwa kondisi lahan pertanian warga cukup subur dan bisa ditanami hingga tiga kali dalam setahun. Selain itu warga setempat juga rata-rata mata pencahariannya sebagai petani dan menggantungkan dari lahan tersebut. Selain menggunakan pertimbangan yuridis, pertimbangan sosiologis ini muncul setelah majelis hakim mendatangi langsung objek lahan yang terdampak pembangunan bendungan Bagong.

Meskipun dikabulkan di Pengadilan Negeri Trenggalek, upaya banding yang dilakukan oleh BBWS dan BPN akhirnya menang dan nilai ganti kerugian pun kembali seperti *appraisal* awal melalui Putusan

Mahkamah Agung Nomor 702K/Pdt/2021 Tanggal 18 Februari 2021. Putusan tersebut juga membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor 86/Pdt.P/2020/PN Trk tanggal 20 Oktober 2020 yang didalamnya memuat rincian nilai ganti kerugian sebagai berikut:

Tabel. 3. Rincian Besaran Ganti Kerugian

No.	Kategori	Nilai Pasar Tanah (m^2)
1	Pemukiman pinggir jalan desa	Rp525.600,00
2	Tegalan pinggir jalan desa	Rp475.200,00
3	Pemukiman pinggir jalan lingkungan	Rp448.200,00
4	Sawah pinggir jalan desa	Rp408.600,00
5	Tegalan pinggir jalan lingkungan	Rp306.800,00
6	Pemukiman di dalam	Rp396.000,00
7	Sawah pinggir jalan lingkungan	Rp363.000,00
8	Tegalan di dalam	Rp351.000,00
9	Sawah di dalam	Rp315.000,00

Sumber: Putusan MA No 703 K/Pdt/2021

Di pihak masyarakat, situasi ini menjadi berita yang tidak menggembirakan. Mereka mengkhawatirkan bahwa nominal ganti kerugian yang diberikan tidak cukup untuk membeli tanah dan membangun rumah kembali (Mazda, 2021). Ganti kerugian yang diberikan mengacu pada *appraisal* awal adalah Rp. 175.000/m s.d Rp. 250.000/m. Masyarakat menilai jumlah ini tidak memadai karena kualitas tanahnya yang jauh lebih subur dibandingkan dengan masyarakat di Ngelinggis (Bendungan Tugu). Dari sisi kontraktor, Hal ini merupakan sebuah berita baik karena pembangunan bisa mulai dilanjutkan. Proses pengajuan ke MA yang telah ditempuh selama ini menyebabkan mereka mengalami kerugian karena sewa bangunan yang harus diperpanjang. Persoalan lain yang juga muncul dalam pengadaan tanah untuk Bendungan Bagong adalah masih adanya lahan yang bersinggungan dengan kawasan hutan.

E. Permasalahan Dalam Pengadaan Tanah di Provinsi Jawa Timur

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah di Jawa Timur terdapat beberapa kendala yang dapat dilihat pada Tabel 4. Permasalahan dalam pengadaan tanah secara umum terjadi pada tahap 'pelaksanaan'. Tahap pelaksanaan menjadi tahap yang paling krusial diantara tahapan yang lain karena pada tahapan inilah pihak pelaksana harus berhadapan dengan situasi riil di lapangan. Tahap perencanaan dan persiapan menjadi tahapan yang relatif tidak banyak kendala.

Tabel 4. Inventarisasi kendala dan solusi dalam pengadaan tanah di Jawa Timur

No.	Kendala	Solusi
1.	Proses perolehan TKD banyak yang belum terselesaikan, karena adanya perbedaan persepsi ketentuan pelaksanaan pelepasan TKD dan pemberian ganti kerugiannya.	Koordinasi dengan pemprov dan pemkab/pemkot untuk proses pelepasan TKD dan tanah penggantinya;Perlu kesepakatan antara BPN dengan pemprov dan pemkab/ pemkot khususnya bila ganti rugi berupa uang selanjutnya dibelikan tanah pengganti dan bagaimana apabila melebihi 6 bulan
2.	Belum terselesaikannya pembebasan tanah di Kawasan hutan.	Perlu adanya koordinasi lebih lanjut dengan Perhutani dan Dinas Kehutanan Provinsi Jatim.

3.	Belum terselesaikannya pembebasan tanah-tanah BUMN karena masih menunggu izin pelepasan dari Kementerian BUMN	Mengacu pada pasal 47 UU 2/2012, pelepasan dalam waktu 60 hari dan apabila tidak tercapai tanahnya dinyatakan lepas dan menjadi tanah negara serta dapat langsung digunakan untuk lokasi pembangunan.
4.	Terhambatnya proses inventarisasi dan identifikasi karena pemiliknya tidak bersedia berpartisipasi dengan menyerahkan dokumen tanah dan tidak mau menunjukkan batas-batas tanahnya.	Sosialisasi secara intensif kepada masyarakat dan pendekatan personal dengan melibatkan masyarakat/ pemuka agama/perangkat desa
5.	Belum terselesaikan status HAT padahal uang pengganti sudah dititipkan di pengadilan (belum dilakukan mekanisme pencabutan hak).	Meminta Lembaga pengadilan untuk menetapkan dihapusnya HAT dan menarik kembali uang yang dititipkan di pengadilan, lalu selanjutnya melakukan penilaian ulang. Apabila masih belum disetujui nilainya maka dapat dititipkan kembali ke pengadilan dan selanjutnya Kakantah berwenang melakukan pemutusan hubungan hukum HAT berdasar UU 12/2012.

6,	Adanya perbedaan persepsi Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dalam hal Kakantah sebagai ketua tim, salah satu anggotanya pejabat SKPD Prov atau SKPD Kab/Kota yang membidangi pertanahan.	Penlok adalah produk hukum Gubernur maka diperlukan pejabat SKPD Prov dan apabila diperlukan dapat ditambah dari pejabat SKPD Kab/Kota yang membidangi pertanahan.
7.	Proses pengadaan jasa penilai memerlukan waktu yang lama.	Untuk pengadaan jalan tol pengadaan jasa penilai paling tinggi 500 juta rupiah, sehingga dapat dilakukan dengan pengadaan langsung atau dengan penunjukan langsung.
8.	Pengadaan tanah skala kecil tidak diperlukan penlok dan dilakukan secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah, bagaimana jika meminta penlok dan dengan tim pelaksanan.	Perlu kriteria hal-hal seperti apa sehingga instansi yg memerlukan tanah skala kecil dapat meminta penlok dan meminta bantuan tim pelaksana untuk kegiatan pengadaan tanah.
9.	Pengaturan biaya satgas A dan satgas B belum ada petunjuk yang jelas, krn dalam PMK 10/2016 biaya mengacu PNBP di Kementerian ATR/BPN, tetapi di PP 128/2015 belum diatur.	Mengacu Surat Menteri ATR/ BPN No. 1297/2.1/III/2016 perihal pengelolaan biaya satgas A dan B, yg mengacu pada PP 128/2015 tetapi pengelolaannya pada satker yang memerlukan tanah.

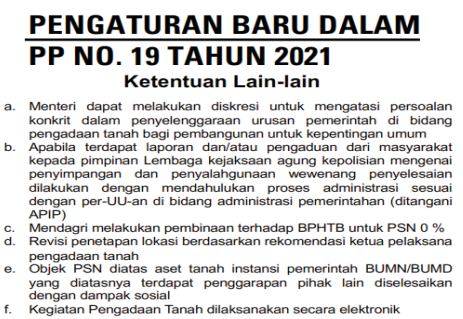
10.	Permintaan penilaian ulang terhadap bidang-bidang tanah pihak yang berhak (pemilik tanah) yang menolak besaran ganti kerugian	Memastikan menunjuk tim penilai yang berkompeten sehingga mencegah proses penilaian yang tidak lengkap yang berdampak pada sulitnya pencapaian kata sepakat dalam proses musyawarah pemberian ganti kerugian

Terdapat beberapa poin strategis yang ditemukan di dalam UU No.11 Tahun 2020 untuk menjadi solusi dari beberapa kendala yang dihadapi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. UU Cipta Kerja telah memastikan bahwa penyusunan dokumen perencanaan yang selama ini tidak melibatkan instansi terkait (kantor pertanahan) sekarang sudah diperbarui dengan menegaskannya dalam pasal 14 bahwa kementerian atau lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan harus dilibatkan dalam penyusunan perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Poin strategis selanjutnya adalah munculnya kategori pihak terdampak untuk dilibatkan dalam konsultasi publik. Selama ini terminologi pihak terdampak tidak muncul dalam pengaturan sebelumnya. Ini menjadi sebuah langkah yang baik mengingat proses konsultasi publik merupakan proses strategis yang dapat menjadi upaya mitigasi untuk mencegah terjadinya permasalahan-permasalahan dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah yang salah satunya dicontohkan dalam pemberian ganti kerugian. Poin strategis selanjutnya adalah terkait dengan penetapan lokasi yang selain usianya diperpanjang juga menjadi langkah pertimbangan utama untuk bisa menyederhanakan persyaratan-persyaratan yang semula diperlukan dalam pengadaan tanah, seperti setelah penetapan lokasi tidak diperlukan lagi berbagai persyaratan, yaitu kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang; pertimbangan teknis; di luar kawasan hutan dan

di luar kawasan pertambangan; di luar Kawasan gambut/sempadan pantai; dan analisis mengenai dampak lingkungan.

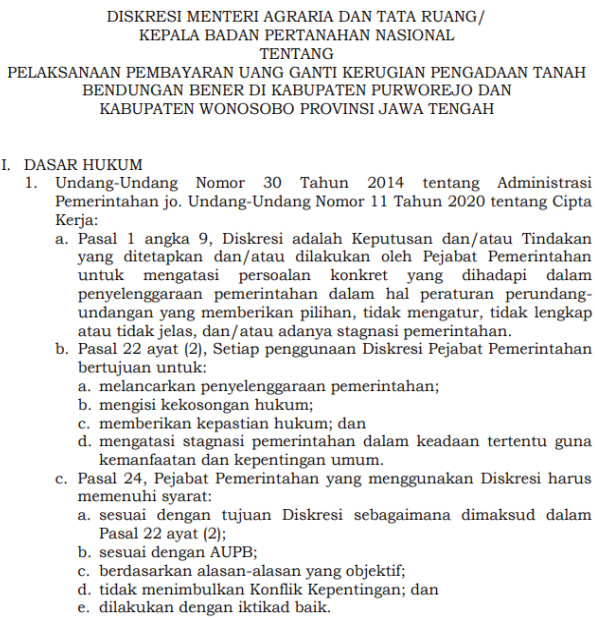
Selain UU Cipta Kerja, peraturan turunannya, yakni pada PP No.19 Tahun 2021 juga memberikan poin strategis terkait dengan pengadaan tanah. Salah satunya adalah dengan munculnya preferensi bentuk ganti kerugian. Poin ini menjadi langkah strategis untuk memberikan kesempatan yang lebih luas kepada masyarakat atau pihak yang berhak untuk bisa memperoleh alternatif-alternatif atau pilihan-pilihan yang tentu saja ini seharusnya bisa bermuara pada asas keadilan dan asas keselarasan. Asas keadilan, yakni bahwa dipastikan preferensi ini dapat menjadi jalan dari jaminan yang layak dalam pemberian penggantian kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang baik. Selain itu juga preferensi dapat menjadi tolak ukur dari asas keselarasan, yaitu bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Poin strategis selanjutnya dari PP No.19 Tahun 2021 adalah tentang 'diskresi' dalam pengadaan tanah. Pasal 134 dari PP No.19 Tahun 2021 menjelaskan bahwa menteri dapat melakukan diskresi untuk mengatasi persoalan konkret dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan terkait penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.



Gambar 5. Aturan mengenai Diskresi dalam PP No.19 Tahun 2021

Aturan ini menjawab kebimbangan yang selama ini muncul terkait fakta kasus spesifik yang penyelesaiannya tidak ada dalam rujukan peraturan perundangan. Situasi ini seringkali menjadi beban bagi pengambil kebijakan untuk bisa menemukan solusi terbaik bagi semua pihak. Salah satu contohnya adalah kasus pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Bener di Jawa Tengah.



DISKRESI MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
TENTANG
PELAKSANAAN PEMBAYARAN UANG GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH
BENDUNGAN BENER DI KABUPATEN PURWOREJO DAN
KABUPATEN WONOSOBO PROVINSI JAWA TENGAH

I. DASAR HUKUM
1. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja:
   a. Pasal 1 angka 9, Diskresi adalah Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan.
   b. Pasal 22 ayat (2), Setiap penggunaan Diskresi Pejabat Pemerintahan bertujuan untuk:
      a. melancarkan penyelenggaraan pemerintahan;
      b. mengisi kekosongan hukum;
      c. memberikan kepastian hukum; dan
      d. mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum.
   c. Pasal 24, Pejabat Pemerintahan yang menggunakan Diskresi harus memenuhi syarat:
      a. sesuai dengan tujuan Diskresi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2);
      b. sesuai dengan AUPB;
      c. berdasarkan alasan-alasan yang objektif;
      d. tidak menimbulkan Konflik Kepentingan; dan
      e. dilakukan dengan iktikad baik.

Sumber: Data primer, 2021

Gambar 6. Diskresi Menteri sebagai penyelesaian Persoalan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bendungan Bener

F. Penutup

Kasus-kasus dalam pengadaan tanah di Jawa Timur khususnya dalam pengadaan tanah untuk jalan tol dan bendungan menunjukkan bahwa persoalan pembebasan lahan dalam pengadaan tanah merupakan persoalan yang kompleks dan cukup rumit sehingga harus dikelola juga secara hati-hati. Hal ini kembali lagi bahwa pengadaan

tanah untuk pembangunan harus dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Sebagaimana semangat yang dibawa oleh UU Cipta Kerja untuk dapat memberikan kemudahan dan kelancaran dalam pengadaan tanah untuk kepentingan penciptaan kerja, poin-poin strategis telah termuat dalam UU ini untuk diharapkan bisa menjadi jalan keluar dari kebuntuan dalam menghadapi kendala pengadaan tanah yang seringkali muncul. Beberapa substansi strategis yang muncul diantaranya: keharusan pelibatan instansi terkait dalam penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah, semakin diperluasnya konsep masyarakat yang berhak ke masyarakat terdampak untuk dilibatkan dalam proses konsultasi publik, serta penetapan lokasi yang menjadi penyederhanaan dari beberapa persyaratan kelengkapan pengadaan tanah. Dalam peraturan turunan dari UU Cipta Kerja, yakni PP No. 19 Tahun 2021 juga muncul dua poin strategis yaitu adanya preferensi ganti kerugian dan kebijakan 'diskresi'. Kedua poin strategis ini menjadi rujukan penting untuk menjadi jalan keluar dari kendala yang selama ini dihadapi dalam permasalahan-permasalahan yang jamak muncul pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah.

Meskipun beberapa poin strategis sudah muncul, dalam implementasinya substansi-subtansi tersebut masih membutuhkan analisa kembali terutama terkait dengan penyediaan petunjuk teknisnya yang lebih operasional. Pada kenyataannya, substansi dalam UU Cipta Kerja terkait dengan perubahan ketentuan dalam pengadaan tanah belum diterapkan dalam riil pelaksanaan pengadaan tanah. Masih diperlukan kepadupahaman untuk menerjemahkan perubahan substansi dalam UU, contohnya adalah masa berlaku penetapan lokasi.

Dari hasil penelitian yang dilakukan beberapa rekomendasi yang dapat diajukan, yaitu: 1) perlunya pelibatan komponen terkait dalam penyusunan serta kelengkapan dokumen DPPT (pemda, bappeda, dinas PUPR, dinas pertanian BPN, desa dan masyarakat, 2) konsistensi pelaksanaan pengadaan tanah terhadap

aturan perundangan yang ada sehingga diharapkan tertib dalam pelaksanaannya dan administrasinya; 3) aspek sosial dikedepankan terutama terkait pengadaan tanah yang sifatnya memindahkan warga masyarakat seperti untuk pembangunan bendungan.

Daftar Pustaka

PT Jasa Marga 2019, *Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan TOL Probolinggo – Banyuwangi Seksi 2 (Kabupaten Banyuwangi) di Provinsi* Jawa Timur, PT Jasa Marga, Probolinggo Banyuwangi.

PT Jasa Marga 2019, *Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan TOL Probolinggo – Banyuwangi Seksi 3 (Kabupaten Banyuwangi) di Provinsi* Jawa Timur, PT Jasa Marga, Probolinggo Banyuwangi.

PT Virama Karya 2020, *Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Ruas Jalan TOL Kertosono - Kediri*, PT Virama Karya, Kertosono Kediri.

Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang 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 Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Website

Alexander, HB 2021, 'Akhirnya, Konstruksi Tol Probolinggo-Banyuwangi Dimulai Tahun 2022', diposting pada 29 Juli 2021, Diakses pada 16 September 2021, https://www.kompas.com/properti.

Mazda, Gigih. 2021. 'Nasib Warga Sumurup Trenggalek saat BPN Menangkan Sengketa Lahan Bendungan Bagong'.https://tugujatim.id/nasib-warga-sumurup-trenggalek-saat-bpn-menangkan-sengketa-lahan-bendungan-bagong/. Diakses 21 September 2021.

Miles Magazine 2018, 'Makin dekat dengan TOL Probowangi', Edisi 177, Jasa Marga, diposting tahun 2018, Diakses pada tanggal 16 September 2021, https://miles.jasamarga.com/miles_177/mobile/index.html

Muttaqien, Addar. 2021. 'Gugatan Dampak Pembangunan Bendungan Bagong dikabulkan, Warga Sujud Syukur'. https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-5221710/gugatan-dampak-pembangunan-bendungan-bagong-dikabulkan-warga-sujud-syukur. Diakses 21 September 2021.

CATATAN KELEMAHAN, KEKUATAN DAN SOLUSI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH SEBELUM UU CIPTA KERJA
Studi Kasus di Provinsi Jawa Barat

Oleh :
Haryo Budhiawan, Agung Nugroho Bimasena, Alfons

A. Latar Belakang

Perkembangan suatu negara membawa dampak pada tingginya permintaan pelayanan bagi masyarakatnya. Terjadinya peningkatan tersebut tentunya membutuhkan tanah bagi pembangunan prasarana dan sarana unit-unit pelayanan. Hal yang sama terjadi di Indonesia di mana dalam rangka peningkatan pelayanan masyarakat diperlukan tanah. Namun, dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan, pemerintah terbentur pada ketersediaan tanah. Dalam hal ini karena tanah memiliki keterbatasan secara keruangan untuk menampung semua aktivitas manusia.

Keterbatasan ketersedian tanah ini antara lain disebabkan adanya penguasaan dan kepemilikan tanah oleh masyarakat, badan hukum publik, badan hukum perdata, dan kondisi alam itu sendiri seperti laut dan gunung. Situasi ini menjadi persoalan lapangan yang dihadapi oleh pemerintah, sebab tidak semua pihak bersedia untuk menyerahkan tanahnya secara sukarela kepada Pemerintah meskipun ditujukan bagi kepentingan umum atau kepentingan masyarakat itu sendiri.

Pemerintah dalam rangka penyediaan tanah telah beberapa kali membuat deregulasi pengadaan tanah bagi pembangunan antara lain: a) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 menyebutkan pengadaan tanah adalah kegiatan membebaskan tanah melalui melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara

pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti kerugian; b) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 menyebutkan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut; c) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan bahwa kegiatan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau pencabutan hak; dan d) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa kegiatan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Setelah berlakunya undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum, persoalan untuk memperoleh tanah tetap menghadapi masalah di mana masyarakat sering keberatan menyangkut nilai ganti rugi, problem status tanah, dan sengketa yang terjadi di lapangan. Selain itu penyumbang persoalan lain yakni adanya benturan kepentingan antar instansi publik (pemerintah) yang juga mengeluarkan deregulasi sebagai kewenangannya, misal: persoalan tata ruang, kehutanan, dan tanah bagi pembangunan pangan berkelanjutan.

Menindaklanjuti penyelesaian kekurangan yang menjadi hambatan penyediaan tanah bagi pembangunan, maka pada tahun 2021 pemerintah membuat deregulasi menyangkut pengadaan tanah dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 11 tahun 2021 tentang Cipta Kerja. Peraturan ini diharapkan dapat menyelesaikan masalah-masalah penyediaan tanah bagi pembangunan yang bersifat strategis dan non strategis.

Berdasarkan hal tersebut, untuk mengetahui efektivitas pelaksanaan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan turunan pelaksanaannya serta Undang-undang Nomor 11 tahun 2021 dan turunan pelaksanaannya perlu dilakukan kajian menyangkut

kelemahan, kelebihan dan hambatan serta solusi yang diberikan. Dalam rangka untuk mengidentifikasi dan menginventarisasi faktor-faktor dimaksud, maka perlu dilakukan penelitian—baik secara administratif maupun non administratif agar mampu memberikan gambaran yang jelas, sehingga dapat menjawab kelebihan dan kekurangan serta solusi yang ditawarkan dari kedua aturan dimaksud.

Pelaksanaan penelitian mengambil lokus atau lokasi di Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat serta Kantor Pertanahan yang terdapat kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan instansi terkait selaku pihak yang membutuhkan tanah, serta pelaksana atau pelaku yang bekerja di lapangan sebagai satgas.

B. Kerangka Teori

1. Pengertian Pengadaan tanah untuk kepentingan umum

Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Istilah "pengadaan tanah" secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 1 Angka 1 Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sebagai pengganti Keppres diatas, disebutkan bahwa "Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut."

Pasal 1 Angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres diatas, disebutkan bahwa "pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah."

Pasal 1 Angka 3 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengubah lagi pengertian pengadaan tanah, disebutkan bahwa

"Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah".

Pengaturan pengadaan tanah dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa "Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak". Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Pengertian Pengadaan tanah selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian dimana objek hak yang dilepaskan pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat Indonesia yang adil dan makmur. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pelaksanaan pembangunan nasional di bidang pertanahan, sebagaimana dimuat dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Penjelasan resmi pasal ini dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan

dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Penjelasan tersebut bermakna kekuasaan yang diberikan kepada Negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu meletakkan kewajiban kepada Negara untuk mengatur pemilikan dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan Negara Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Di Indonesia, pengadaan tanah khususnya sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 terhadap objek pembangunan vital yang pelaksanaannya tidak dapat dipindahkan pembangunannya maka dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah.

Perlakuan ini dimungkinkan karena adanya Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang sifatnya mendesak ini telah ada sejak tahun 1961 dan telah berlaku, kemudian dilanjutkan dengan kebijakan pemerintah melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pengadaan Tanah jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta, kemudian dicabut dan diganti dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, sejak tanggal 17 Juni 1993, semua kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh Pemerintah dengan mengacu pada peraturan ini sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 (selanjutnya disebut

PMNA/Ka.BPN 1/1994).

Namun dengan berlakunya ketentuan tersebut dalam proses pelaksanaannya tetap menimbulkan konflik dalam masyarakat. Untuk itu perlu dikaji ulang keberadaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan dikaitkan dengan telah berlakunya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang memberikan keleluasaan kepada Daerah untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah. 1 Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, (selanjutnya disingkat Boedi Harsono I) hal.173.

Pengadaan tanah kemudian diatur dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Sampai dengan saat ini Indonesia belum memiliki undang-undang yang mengatur secara khusus tentang Pengadaan Tanah.

Di tingkat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Realitas kehidupan di masyarakat pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menimbulkan gejolak dalam praktiknya, di mana adanya pemaksaan dari para pihak baik pemerintah yang menetapkan harga secara sepihak maupun pemilik tanah menuntut harga yang dianggap tidak wajar, sementara itu perangkat hukum yang ada belum mampu mengakomodir dua kepentingan yang berbeda tersebut. Akhirnya terjadi dengan cara

pemaksaan dan intimidasi terhadap masyarakat dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Setelah melalui perjalanan waktu yang cukup panjang, Rancangan Undang undang (RUU) Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum akhirnya disahkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat dan Pemerintah dalam sidang Paripurna tanggal 16 Desember 2011 yang lalu. Sesuai dengan Pasal 73 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, maka RUU tersebut menjadi sah sebagai undang-undang paling lama 30 hari sejak RUU tersebut disahkan.

Diharapkan dengan adanya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012, maka Indonesia memiliki payung hukum yang kuat setingkat undang-undang guna memperlancar pelaksanaan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum. Namun, sejauh mana undang-undang ini dapat memberikan perlindungan bagi Masyarakat yang terkena dampak bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Peraturan Perundang-undangan

Terkait dengan Kepentingan Umum Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 3, kepentingan umum adalah kepentingan untuk seluruh lapisan masyarakat. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 6 Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Lingkup kegiatan Pembangunan untuk kepentingan umum meliputi:

1. Berdasarkan Pasal 5 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan

Untuk Kepentingan Umum dibatasi untuk: a. Jalan umum, saluran pembuangan air; b. Waduk, bendungan, dan bangunan, pengairan lainnya termasuk saluran irigasi; c. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat; d. Pelabuhan atau Bandar udara, atau terminal; e. Peribadatan;f pendidikan atau sekolahan; g. Pasar umum, atau pasar inpres; h. Fasilitas pemakaman umum; i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana; j. Pos dan Telekomunikasi; k. Sarana Olah Raga; l. Stasiun penyiaran radio, televisi, beserta sarana pendukungnya; m. Kantor pemerintah; n. Fasilitas angkatan bersenjata republik Indonesia. Dapat disimpulkan bahwa Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum hanya mengakomodasi 14 jenis kegiatan pembangunan yang mengandung makna kepentingan umum.

2. Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau pemerintah daerah meliputi: a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (diatas tanah, diruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum,/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi. b. Waduk, bendungan, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya; c. Rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat; d. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal; e. Peribadatan; f. Pendidikan atau sekolah; g. Pasar umum; h. Fasilitas pemakaman umum; i. Fasilitas keselamatan umum; j. Pos dan telekomunikasi; k. Sarana olah raga; l. Stasiun penyiaran radio, televisi, beserta sarana pendukungnya; m. Kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan Negara asing, Perserikatan bangsabangsa, dan atau lembaga-lembaga

internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-bangsa; n. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai tugas pokok dan fungsinya. o. Lembaga Pemasyarakatan dan rumah tahanan; p. Rumah susun sederhana; q. Tempat pembuangan sampah; r. Cagar alam dan cagar budaya; s. Pertamanan; t. Panti sosial dan; u. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik. Peraturan Presiden ini lebih merinci lingkup pembangunan untuk kepentingan umum dengan memasukkan 21 kategori. Artinya, dibanding Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ini memperluas batasan mengenai kepentingan umum.

3. Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum meliputi: a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (diatas tanah, diruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi; b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya; c. Pelabuhan, Bandar udara, stasiun kereta api dan terminal; d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana; e. Tempat pembuangan sampah; f. Cagar alam, dan cagar budaya; g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik. Peraturan Presiden ini sepertinya kurang mempersoalkan batasan kepentingan umum dalam pembangunan. Hal ini terindikasi dengan hanya mengakomodasi 7 kategori kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum.
4. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, tanah untuk kepentingan umum yang digunakan untuk pembangunan, meliputi: a. Pertahanan dan keamanan nasional; b. Jalan umum,

jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; c. Pelabuhan, Bandar udara, dan terminal; d. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi; e. Pembangkit transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik; f. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah; g. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah; h. Rumah sakit Pemerintah/ Pemerintah Daerah; i. Fasilitas keselamatan umum; j. Tempat pemakaman umum Pemerintah/ Pemerintah Daerah; k. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; l. Cagar alam dan cagar budaya; m. Kantor Pemerintah/ Pemerintah Daerah/ desa; n. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; o. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/ Pemerintah Daerah; p. Pasar umum dan lapangan parkir.

3. Dasar hukum Pengadaan Tanah

Pasal 5 ayat (1), Pasal 18B ayat (2), Pasal 20, Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H, Pasal 28I ayat (5), Pasal 28J ayat (2), serta Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034); (3) Undang-undang No. 2 Tahun 2012; Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021.

4. Permasalahan dalam tahapan pengadaan Tanah

Perencanaan	Persiapan
1. Belum adanya standar penyusunan DPPT; 2. Tidak didukung dengan data awal mengenai subjek dan objek dan luasan pengadaan tanah; 3. Tidak didukung dengan penganggaran yang akurat; 4. Kurang dilibatkannya Instansi terkait dalam proses perencanaan	1. Sosialisasi dan konsultasi publik tidak dilakukan secara sistemik; 2. Tidak didukung oleh persetujuan warga terdampak; 3. Tidak didukung dengan data awal yang lengkap; 4. Ketidaksesuain DPPT dan data di lapangan; 5. Kurangnya pendampingan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah; 6. Terdapat keraguan dari pemerintah daerah untuk mengeluarkan Penlok dibawah 5 hektar; 7. Diperlukan revisi penlok karena ketidaksesuaian luas lahan di lapangan; 8. Pemda kurang ter informasikan mengenai status dan isu-isu/ dampak dari tanah yang dibebaskan. Catatan: Tahap Persiapan merupakan tugas dan tanggung jawab Gubernur

1. Tahapan Dalam Pengadaan Tanah

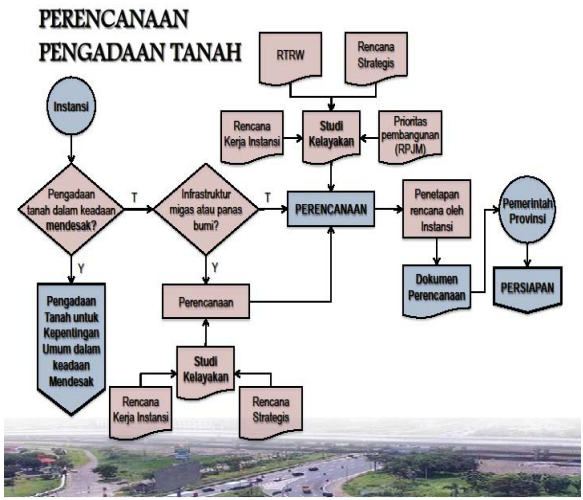
a. Perencanaan Pengadaan Tanah

Dalam tahapan ini Instansi yang memerlukan tanah membuat Rencana Pengadaan Tanah yang disusun dalam bentuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah. Setelah dokumen lengkap, instansi yang memerlukan tanah tersebut menyampaikan kepada Gubernur (dalam hal ini Gubernur di provinsi di mana lokasi rencana pengadaan tanah).

Perencanaan dituangkan dalam Dokumen Perencanaan yang berisi: a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan; ini berisi tentang apa dan bagaimana suatu kegiatan (aktivitas) yang akan dilakukan oleh suatu instansi yang memerlukan tanah, b) Kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah; kesesuaian diperlukan agar instansi yang memerlukan tanah mengikuti desain rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah, c) Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Letak disebutkan dengan jelas pada kelurahan dan kecamatan serta kabupaten/kota man serta berapa perkiraan luas yang diperlukan, d) Gambaran umum status tanah; status kepemilikan yang ada dalam lokasi yang diperlukan apakah tanah yang dimiliki atau dikuasai perorangan atau instansi pemerintah, e) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan; dengan membuat perkiraan waktu pelaksanaan maka akan dapat diperkirakan berapa lama pekerjaan itu berjalan dan kegiatan tiap-tiap tahapan. f) Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. Perkiraan nilai tanah dipergunakan untuk mengetahui besar biaya sementara yang akan disediakan oleh instansi (pemerintah) yang meliputi nilai tanah, ruang atas dan bawah tanah,bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai termasuk kerugian dan dampak sosial yang akan terjadi.

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 15 UU 2 Tahun 2012. melaksanakan: a. pemberitahuan rencana pembangunan; b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan c. Konsultasi Publik rencana pembangunan (pasal 16 UU 2 Tahun 2012). Dokumen Perencanaan disusun instansi yang memerlukan tanah



Sumber : Rakernas BPN RI, Jakarta, 2012

Gambar 1. Skema tahap perencanaan pengadaan tanah

b. Persiapan Pengadaan Tanah

Pada tahapan persiapan mengadakan pemberitahuan rencana pembangunan oleh instansi yang memerlukan tanah untuk kegiatan kepada Pemberitahuan rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur. Pemberitahuan dilakukan dengan cara sosialisasi atau tatap muka atau dengan surat pemberitahuan

Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan, pendataan awal (30 hari kerja), Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi pengumpulan data awal pihak yang

berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh tim persiapan pengadaan tanah berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan tersebut dituangkan ke dalam Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan yang akan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan. a) Pihak yang berhak: yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah, b) Objek pengadaan tanah: tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda lainnya yang terkait dengan tanah dan dapat dinilai pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah (pasal 18 UU 2 Tahun 2012).

Konsultasi Publik (60 hari kerja), Apabila belum tercapai kesepakatan lokasi, dapat diulang selama 30 hari kerja . Konsultasi Publik Rencana Pembangunan, Konsultasi publik dilaksanakan oleh tim persiapan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Apabila rencana pembangunan akan mempunyai dampak khusus, konsultasi publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung. Dalam konsultasi publik, tim persiapan akan menjelaskan rencana pengadaan tanah kepada pihak yang berhak dan pihak yang terkena dampak. Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan. Hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dituangkan di dalam berita acara kesepakatan (pasal 19 UU 2 Tahun 2012).

Apabila dalam konsultasi publik terdapat pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, maka dilaksanakan konsultasi publik ulang. Konsultasi ulang tersebut dilaksanakan

dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan. Kesepakatan yang terjadi di dalam konsultasi ulang dituangkan ke dalam berita acara kesepakatan pada konsultasi publik ulang.

Dalam hal konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada Gubernur melalui tim persiapan. Untuk menindaklanjuti keberatan tersebut, Gubernur membentuk tim kajian keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan.

Pengajuan keberatan: Gubernur membentuk Tim Pengkajian untuk menerima/menolak keberatan (14 hari kerja), yang beranggotakan: a) Sekretaris Daerah Provinsi atau pejabat yang ditunjuk (Ketua); b) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Sekretaris); c) Instansi yang menangani urusan bidang perencanaan pembangunan daerah; d) Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; e) Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk; dan f) Akademisi.

Tim kajian keberatan tersebut mempunyai tugas sebagai berikut: Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan. Inventarisasi Masalah yang menjadi alasan keberatan berupa: klasifikasi jenis dan alasan keberatan, klasifikasi pihak yang keberatan, klasifikasi usulan pihak yang keberatan.

Inventarisasi masalah tersebut disusun dalam bentuk dokumen keberatan, Melakukan pertemuan dan klarifikasi dengan pihak yang keberatan. Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan dilakukan untuk:

1) Menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan;
2) Menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan.

Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan. Rekomendasi tersebut didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap:

1) Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
2) Prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.

Rekomendasi yang dibuat oleh tim kajian ditandatangani oleh ketua tim kajian dan disampaikan kepada Gubernur. Berdasarkan rekomendasi tim kajian tersebut, Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan. Surat tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan. Dalam hal Gubernur memutuskan dalam suratnya, menerima keberatan, maka instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan dan memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain. Penanganan keberatan oleh Gubernur terhadap pihak yang keberatan dilakukan paling lama 14 hari kerja sejak diterimanya keberatan.

Penetapan Lokasi, Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan, Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur berdasarkan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik ulang yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dalam konsultasi publik ulang atau ditolaknya keberatan dari pihak yang keberatan sebagaimana berdasarkan rekomendasi tim kajian keberatan.

Penetapan lokasi pembangunan berlaku untuk jangka waktu 2 tahun dan dapat diperpanjang 1 kali untuk paling lama 1 tahun. Dalam hal diperlukan, instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN mengajukan permohonan perpanjangan waktu penetapan lokasi pembangunan kepada Gubernur, dalam waktu

paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Permohonan tersebut disertai dengan Keputusan penetapan lokasi dan pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisikan alasan pengajuan perpanjangan, data pengadaan tanah yang telah dilaksanakan dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan pengadaan tanahnya. Atas dasar permohonan perpanjangan penetapan lokasi tersebut, Gubernur menetapkan perpanjangan penetapan lokasi sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Dalam hal jangka waktu lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak terpenuhi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dan proses ulang tersebut dimulai dari tahap perencanaan. a) Ditetapkan Gubernur (14 hari kerja), b) Berlaku 2 (dua) tahun, dapat diperpanjang 1 (satu) tahun; apabila setelah berakhir masih ada sisa tanah, dilakukan proses ulang Penetapan Lokasi, c) Penetapan Lokasi diumumkan Gubernur dan instansi yang memerlukan tanah

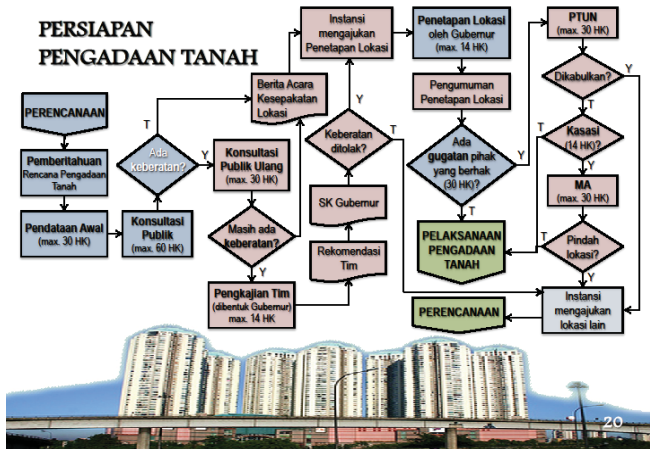
Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan**,** Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman lokasi pembangunan tersebut memuat nomor dan tanggal keputusan penetapan lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan dengan cara:

a) Ditempelkan di Kantor Kelurahan/Desa atau nama lain, kantor Kecamatan, Dan/atau Kantor Kabupaten/Kota dan di lokasi pembangunan. Pengumuman penetapan lokasi dilakukan selama paling kurang 14 hari kerja.
b) Diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik. Pengumuman tersebut dilaksanakan melalui surat kabar harian

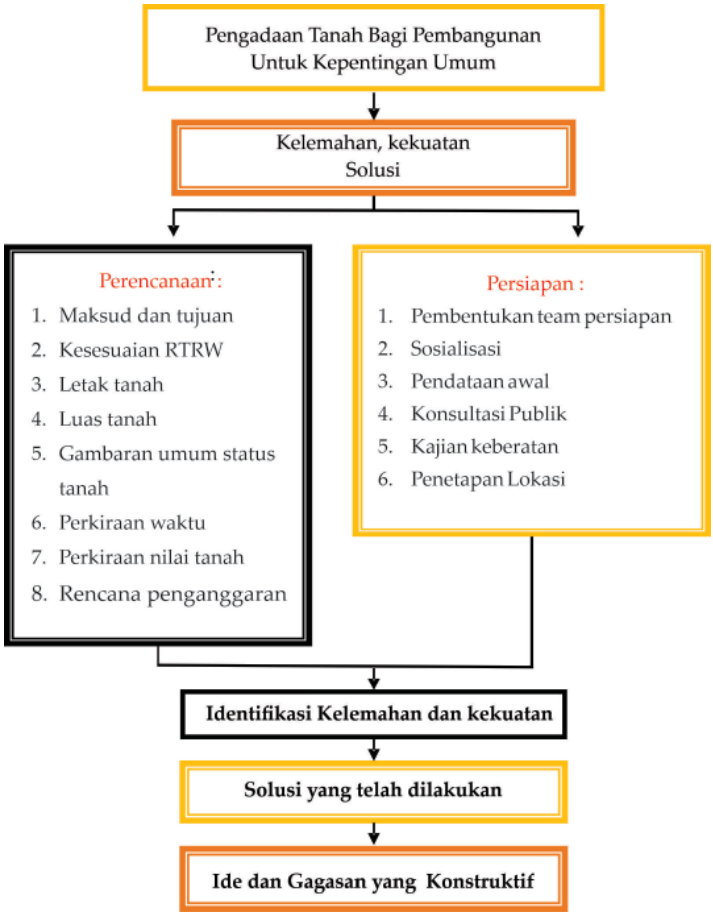
lokal dan nasional paling sedikit 1 kali penerbitan pada hari kerja dan pengumuman melalui media elektronik dilaksanakan melalui laman (*website*) Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota atau Instansi yang memerlukan tanah. Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan paling lambat 3 hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan (pasal 26 UU 2 Tahun 2012).

Keberatan Penetapan Lokasi: a) Diajukan ke PTUN max. 30 hari kerja setelah pengumuman Penetapan Lokasi, b) PTUN memutuskan dalam 30 hari kerja, c) Keberatan atas putusan PTUN diajukan kepada MA (kasasi) max. 14 hari kerja, d) MA memutuskan max. 30 hari kerja



Sumber : Rakernas BPN RI, Jakarta, 2012

Gambar 2. Skema persiapan pengadaan tanah



Gambar 3. Bagan alir Konseptual

C. Hasil Diperoleh

a. Data Kegiatan Pengadaan Tanah Empat Tahun.

Jawa Barat merupakan salah satu wilayah pengembangan pembangunan karena memiliki potensi alam yang luar biasa untuk dieksplorasi, sebab Jawa Barat memiliki potensi alam untuk dikelola sebagai wilayah destinasi wisata, perdagangan, jasa, dan perindustrian. Hal ini mengakibatkan geliat kegiatan pengadaan tanah terus dilaksanakan guna mendukung potensi yang dimiliki

oleh Provinsi Jawa Barat untuk meningkatkan perekonomian melalui dukungan akses infrastruktur.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat kegiatan pengadaan tanah dalam kurun empat tahun untuk kepentingan Pengadaan tanah telah dibagi atas dua kepentingan, di mana antara kedua kegiatan dimaksud adalah saling mendukung.

Kegiatan tersebut yakni untuk kepentingan proyek strategi nasional dan non proyek strategi nasional dapat dilihat pada tabel yang disajikan sebagai berikut :

Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Proyek Strategis Nasional :

No	Tahun	Target (Ha)	Realisasi (Ha)
1.	2017	7.123.2245	1.847.5064
2.	2018	4.830.4773	1.715.9023
3.	2019	5.464.7919	2.277.1403
4.	2020	6.025.3649	3.015.8632

Catatan Tabel I (**Sumber :** Kanwil Kementerian ATR/BPN Jawa Barat)

Sedangkan kegiatan pengadaan tanah nasional bagi kepentingan Proyek Non Strategi Nasional atau disingkat Non PSN dapat dilihat pada tabel berikut di bawah ini :

Kegiatan Pengadaan Tanah Non Proyek Strategi Nasional :

No	Tahun	Target (Ha)	Realisasi (Ha)
1.	2017	776.0857	303.0451
2.	2018	492.5159	230.9134
3.	2019	13.0000	13.0000
4.	2020	148.1508	98.7834

Catatan 2 **Sumber :** Kanwil Kementerian ATR/BPN Jawa Barat

Berdasarkan data pada tabel tersebut penyiapan tanah untuk pembangunan dimaksud adalah untuk kepentingan jalan tol, jalur kereta api, dan sarana pendukungnya, bendungan, situ, masjid, dan lain-lain.

Pelaksanaan penyiapan tanah untuk pembangunan infrastruktur tersebut dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah beserta peraturan turunan pelaksanaanya, sebab tanpa didasari peraturan perundang-undangan dimaksud proses pengadaan tanah akan tidak dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan, mengingat kegiatan dimaksud berimplikasi pada persoalan hukum dan sosial ekonomi yang dikarenakan dalam kegiatan dimaksud akan memindahkan orang ke tempat yang baru dari tempat tinggalnya semula, selain itu ada pertanggungjawaban penggunaan keuangan.

b. Daftar Inventarisasi Masalah Pengadaan Tanah.

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan berdasarkan hasil penyebaran kuesioner yang peneliti lakukan dan wawancara kepada staf dan para pejabat di lingkungan kanwil ATR/BPN Jawa Barat diperoleh data sebagai berikut :

1. Tahap Perencanaan:
    a. Belum lengkapnya dokumen perencanaan sehingga perlu dilakukan kajian dokumen perencanaan oleh instansi yang berkompeten;
    b. Belum tersedianya anggaran dari instansi yang memerlukan tanah;
    c. Pada saat penyusunan dokumen perencanaan oleh instansi yang membutuhkan tanah tidak melibatkan pihak Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan;
    d. Data awal subjek dan objek hak dalam penyusunan perencanaan adalah data awal permulaan yang faktanya bisa saja tidak sama dengan data riil di lapangan, sehingga

dibutuhkan kegiatan identifikasi dan inventarisasi oleh Satgas A dan Satgas B di lapangan agar sesuai dengan fakta yang sebenarnya;

e. Tidak teridentifikasinya sejak awal bidang-bidang tanah berupa fasum, fasos, tanah wakaf, tanah instansi maupun sarana umum seperti rumah sakit;
f. Ketidakkonsistenan dalam desain sehingga mengakibatkan terjadinya penambahan lahan pada saat pelaksanaan;
g. Data yang ditampilkan dalam dokumen perencanaan tidak lengkap;
h. Sering terjadi ketidaksesuaian data antara dokumen perencanaan dengan di lapangan;
i. Karena data pada dokumen perencanaan berbeda dengan keadaan di lokasi kegiatan, sehingga Satgas melakukan pendataan ulang dari awal.

2. Tahap Persiapan:
   a. Tidak melibatkan pihak pelaksana dalam pelaksanaan konsultasi publik dan dalam pengumpulan data awal sehingga menyebabkan kesulitan pada saat pelaksanaan;
   b. Problem sosialisasi:
      1) Sosialisasi belum dilakukan secara optimal, sehingga kegiatan pengadaan tanah belum mendapat dukungan secara optimal.
      2) Masih adanya penolakan dari pihak yang berhak sebagai pemilik tanah dan tegakkan atas penilaian besarnya nilai ganti rugi dari Tim Apraisal
      3) Masih terdapat penolakan dari pihak yang berhak
      4) Tidak efektifnya sosialisasi dalam hal penyampaian peraturan dan pelaksanaan pengadaan tanah sehingga menimbulkan tidak adanya keseragaman dalam pelaksanaan di lapangan akibatnya dilapangan

pelaksanaannya tidak sesuai koridor yang telah ditentukan

5) Bahwa ternyata Sosialisasi dan konsultasi Publik hanya dilakukan dan dilaksanakan pada tahapan awal.

3. Kesulitan pendataan pemilik tanah:
   a. Pemilik tidak di tempat;
   b. Pemilik tanah tidak diketahui alamat/domisilinya;
   c. Bidang tanah dikuasai secara fisik oleh pihak lain dan sertipikat dikuasai oleh pemegang lama sesuai dengan nama dalam sertipikat;
   d. Masih rendahnya peran serta pihak yang berhak dalam memberikan data awal objek pengadaan tanah yang berakibat terhadap kualitas data pihak yang berhak dan objek Pengadaan Tanah
   e. Bahwa fakta dilapangan dengan data awal yang diberikan masih terdapat ketidak sesuaian sebesar 20 %
   f. Pemilik tanah tidak diketahui
   g. Pemilik tanah berdomisili diluar daerah (jauh)
   h. Pemilik tanah yang tidak respon terhadap pelaksanaan Pengadaan Tanah KCJB
   i. Tanah-tanah yang di klaim KCIC ternyata masih ada milik masyarakat
   j. Kesulitan Pendataan pemilik tanah jarang ada di tempat
   k. Satu Objek tanah di akui oleh dua/beberapa orang yang merasa memiliki
   l. Pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya
   m. Penguasaan Fisik Bidang Tanah dikuasai oleh pihak kedua sedangkan Hak Atas Tanahnya/Sertipikat masih Pemegang hak yang lama.
   n. Sering ditemui subjek hak tidak ada ditempat/tidak diketahui keberadaannya sehingga Satgas kesulitan untuk

melakukan pengukuran maupun pengumpulan bukti yuridis;

o. Masyarakat tidak memberikan data yuridis yang sebenarnya (siapa yang berhak, alas hak perolehan, dll).

p. Pengolahan data dan penyajian Daftar Nominatif hasil kerja Satgas A dan B tidak ada sanggahan pada saat diumumkan, tetapi ketika musyawarah dan ketika akan diberikan ganti rugi baru mengajukan keberatan

q. Tanah-tanah yang terjepit antara Trase KCJB dengan jalan TOL dan jalan Kereta Api

4. Proyek pengadaan yang melebihi batas waktu disebabkan oleh:
   a. Pemilik tanah tidak di tempat;
   b. Dinamika permasalahan di lapangan, antara lain: perubahan trase, tanah sisa, tanah terisolir yang belum diprediksi oleh satuan kerja.
   c. Ketidak konsistenan dalam desain sehingga mengakibatkan terjadinya penambahan lahan pada pelaksanaan
   d. PSBB Covid 19
   e. Pemegang hak di luar kota
   f. Aplikasi SIPT tidak berjalan
   g. Tanah-tanah Developer terkait perhitungan tegakkan
5. Potensi yang menghambat proses permohonan adalah :
   a. Terhadap bidang tanah yang berupa fasos dan fasum, belum diterbitkan izin pemanfaatan tanah oleh pemerintah daerah;
   b. Terdapatnya fasum/fasos dalam tanah-tanah developer yang seharusnya diserahkan ke pemda masih diakui sebagai aset pengembang. Misal: pemanfaatan tanah berupa jalan lingkungan perumahan masih diklaim oleh pihak pengembang/developer;
   c. Tidak terindikasinya sejak awal bidang-bidang tanah berupa fasum, fasos, tanah-tanah wakaf, tanah instansi maupun sarana umum seperti rumah sakit.

d. Fasum belum ada penyelesaian
e. Fasos Fasum Tukar menukar Tanah Wakaf belum dapat izin dari BWI dan Depag. Prov.
f. Fasos Fasum Tukar menukar Tanah belum dapat izin lokasi pengganti
g. Adanya beberapa bidang tanah yang diperoleh melalui *Business to Business* (B to B).
h. Adanya permasalahan mengenai batas wilayah kabupaten/kota yang menghambat proses pemberian ganti rugi.
i. Terlambatnya verifikasi hasil pengumuman pemilikan tanah masyarakat akibat kurangnya perhatian masyarakat terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi pemilikan tanah yang dilakukan oleh Satgas A dan satgas B.
j. Masyarakat tidak menyimak pengumuman
k. Sanggahan disampaikan diluar jangka waktu yang ditentukan
l. Minta ukur ulang diluar jangka waktu yang ditentukan
m. Tanah Sisa dan Terdampak

6. Problem Sengketa Tanah:
   a. Sengketa yang disebabkan satu objek tanah diakui kepemilikannya oleh dua orang atau lebih.
7. Faktor administratif:
   a. Terjadi perbedaan pendapat akibat tidak berfungsinya Sistem Informasi Pengadaan Tanah (SIPT) dalam pelaksanaan;
   b. Terkendala adanya pemberlakuan PSBB, akibat di lokasi pembebasan tanah ditemukannya penderita Suspect Covid 19;
   c. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah terjadi pergantian Kepala Kantor selaku Ketua Tim Pengadaan Tanah;
   d. Terdapat dua kali pergantian Kakan karena pensiun dan mutasi

e. Adanya perubahan kelembagaan daerah, yang semula ditangani oleh PUPR berubah penanganannya oleh Kimpraswil;
f. Anggaran dipegang oleh User dalam hal ini PUPR, dengan pola pencairan dana dilakukan berdasarkan prestasi kerja, artinya pengeluaran sebelumnya yang telah diajukan diselesaikan dulu pertanggungjawabannya baru akan dibayar permohonan pengajuan dana selanjutnya;
g. Objek Pengadaan tanah berupa tanah Kas Desa belum dilakukan pelepasan haknya, terkendala pengurusan administrasi untuk mengajukan permohonan persetujuan dari gubernur sebagaimana diatur dalam PMDN No. 1 tahun 2016;
h. Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah (BOBP) yang telah diusulkan oleh Sekretariat Pengadaan Tanah seringkali tidak sesuai dengan kebutuhan yang telah ditetapkan karena fisik yang membutuhkan tanah yang tidak mengakomodasi, misalnya LRT hanya menyiapkan honorarium pelaksana, sekretariat, dan satgas A dan Satgas B, ATK tidak disiapkan
i. Objek pengadaan tanah lintas Desa/Kelurahan/Kecamatan
j. Terjadi keterlambatan penyerahan hasil oleh Tim Pengadaan Tanah kepada Instansi yang membutuhkan tanah dan hal ini hal ini telah bertentangan dengan ketentuan 14 hari setelah pelepasan dan pemberian ganti rugi
k. Kurang efektifnya koordinasi lintas instansi yang terkait (Satgas dan Dinas Terkait)
l. Perbedaan Pemahaman antara KJPP dan BPKP Provinsi Jawa Barat terkait Komponen Non Fisik
m. Ketersedian anggaran untuk Uang Ganti rugi (UGR)
n. Keterlambatan Pembayaran kebanyakan terjadi akibat belum dipenuhinya syarat administrasi

o. Seringkali terjadi kekurangan anggaran untuk honor pelaksana kegiatan dikarenakan jumlah objek pengadaan tanah pada dokumen perencanaan berbeda dengan fakta di lokasi kegiatan;

p. Dalam menentukan Anggota Satgas B, anggota yang ditugaskan dari instansi teknis terkait kadangkala tidak profesional (sesuai TUSI) dalam melaksanakan tugasnya

8. Problem kondisi fisik lapangan:
   a. Belum terpasangnya tanda batas bidang tanah.
   b. Kondisi topografi di lapangan perlu penanganan khusus.
9. Problem human:
   a. Terbatasnya sumber daya manusia.
   b. Terbatasnya Tenaga yang tersedia mengakibatkan kurangnya pelaksana yang ditunjuk sebagai Satgas A dan Satgas B dalam rangka pengukuran dan pemetaan serta pengumpulan data yuridis
10. Lain-Lain
    a. Bahwa dalam pelaksanaan tidak ada pendampingan dalam pelaksanaan pengadaan tanah
    b. Pelaksanaan
       1) Kurangnya tenaga satgas A dan B dalam melaksanakan pengukuran dan pengumpulan data yuridis di lapangan.
       2) Perlu dilaksanakan sosialisasi intens dalam penyeragaman pemahaman undang-undang maupun peraturan lainnya dalam pelaksanaan pengadaan tanah sehingga pelaksanaan dapat berjalan sesuai dengan koridor yang telah ditentukan
    c. Penyerahan hasil

       Sesuai dengan Peraturan yang mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan bahwa penyerahan hasil dilakukan

setelah 14 Hari setelah pelepasan hak, namun pada pelaksanaannya tidak sesuai

d. Jangka waktu pengumpulan data harus disesuaikan dengan luas objek pengadaan tanah;
e. Pelaksanaan ganti rugi masih harus menunggu pemberitahuan dari LMAN;
f. Verifikasi LMAN untuk pembayaran ganti rugi tidak ada SOP sehingga masyarakat sering menanyakan kapan pelaksanaan pembayarannya;
g. Penyerahan hasil sebenarnya bisa dilakukan parsial/ sebagian-sebagian sesuai dengan tahapan yang sudah selesai, namun kadang kala Pihak Yang Membutuhkan Tanah tidak mau menerima sebagian dan ingin secara keseluruhan, hal ini terkendala karena anggaran yang disediakan untuk kegiatan tidak sampai tahap sertipikasi objek hasil pengadaan tanah tersebut sehingga memerlukan waktu untuk pengajuan anggarannya;

D. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT):

Secara garis besar dokumen perencanaan adalah sarana berupa data tertulis yang memuat informasi-informasi tekstual yang dibutuhkan dalam melaksanakan kegiatan yang menjadi sasaran untuk dilaksanakan secara sistematis, terukur, dan berkesinambungan dalam suatu kegiatan yang akan dilaksanakan sebuah organisasi dalam rangka memenuhi target yang ingin dicapai sebagai suatu tujuan.

Menurut Bella Dwi Kartikasari dalam artikelnya tanggal 21 April 2016 dalam Paper Peranan Daerah—Pengertian Dokumen Perencanaan, Perencanaan Pembangunan—menyebutkan Perencanaan adalah suatu proses untuk menentukan tindakan masa depan yang tepat melalui urutan pilihan dengan memperhitungkan sumber daya yang tersedia, dan perencanaan pembangunan daerah adalah suatu proses penyusunan tahapan-tahapan kegiatan yang melibatkan berbagai

unsur pemangku kepentingan di dalamnya guna pemanfaatan dan pengalokasian sumber daya yang ada dalam rangka meningkatkan kesejahteraan sosial dalam suatu lingkungan wilayah/daerah dalam jangka waktu tertentu.

Dari pengertian dimaksud bila kita mengaitkan dengan kegiatan pengadaan tanah maka dari tujuan yang hendak dicapai dari kegiatan pengadaan tanah adalah untuk menyediakan tanah bagi kepentingan pelayanan publik yang dilaksanakan oleh pemerintah, sehingga di dalam pelaksanaan penyusunannya membutuhkan sinergitas elemen yang akan terlibat, sebab dalam pemerintahan kita terdapat institusi yang memiliki tugas dan fungsi masing-masing berbeda atau tidak sama, namun memiliki hubungan kerja untuk mencapai sasaran pembangunan kepentingan publik dalam upaya penyedian tanahnya. Hal ini jelas sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana peneliti Kutip sebagai berikut pada Pasal 4 ayat 2 sebagai berikut :

(2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disusun oleh instansi yang memerlukan tanah dengan melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan instansi teknis terkait.

Sedangkan pada Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam kegiatan pembuatan dokumen perencanaan dimungkinkan untuk dilaksanakan kepada Pihak Ketiga untuk dikerjakan berdasarkan penunjukan dari Instansi yang membutuhkan tanah, hal ini peneliti kutip Pasal 3 ayat (2) sebagai berikut :

(2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disusun secara bersama-sama oleh instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah

Jadi jika melihat persoalan yang terjadi dalam pelaksanaan penyusunan perencanaan kegiatan pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 di mana untuk pengumpulan data melalui inventarisasi dan identifikasi di lapangan tidaklah tuntas, sebab kebanyakan pelaksana kegiatan adalah Pihak Ketiga dalam hal ini konsultan yang ditunjuk oleh Instansi yang membutuhkan tanah, yang mana ketika konsultan ini melakukan kegiatan jarang mengikutsertakan instansi teknis dalam pelaksanaannya sehingga berakibat ketika Panitia Pengadaan turun melakukan pendataan kembali dalam memastikan data yang disediakan oleh dokumen perencanaan ternyata terdapat persoalan-persoalan di lapangan yang tidak tuntas disebutkan dalam laporan pada perencanaan, hal ini dirumuskan kembali oleh Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021 dengan mewajibkan kepada Instansi yang membutuhkan tanah untuk melibatkan instansi pertanahan dan instansi teknis terkait tanpa harus menggunakan pihak ketiga lagi (Konsultan)

Adapun unsur yang harus dimuat menurut versi ketentuan Perpres No. 71 tahun 2012 dan PP No. 19 tahun 2021 dalam Dokumen perencanaan sebagai berikut :

Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012	**Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021**
a. Maksud dan Tujuan rencana Pembangunan. b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1). c. Letak Tanah d. Luas Tanah yang dibutuhkan e. Gambaran Umum Status Tanah f. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan tanah g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan h. Perkiraan nilai tanah i. Rencana anggaran.	a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan b. Kesesuaian kegiatan Pemanfaatan Ruang c. Prioritas Pembangunan nasional dan daerah d. Letak tanah e. Luas tanah yang dibutuhkan f. Gambaran umum status tanah g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah h. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan i. Perkiraan nilai tanah j. rencana penganggaran k. Preferensi bentuk ganti rugi

F. Kebijakan yang Diambil

Menurut penjelasan pasal 35 UU no 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah, serta Surat Menteri ATR/Ka BPN no 560/32-AT.02.02/III/2020/2020 tentang permohonan Ganti Rugi tanah sisa yang ditujukan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten /Kota se provinsi Jawa Barat

Bentuk diskresi tersebut dapat disajikan dalam tabel sebagai berikut :

Masalah	Diskresi yang ditempuh
1. Kelebihan jangka waktu tersebut disebabkan adanya perkembangan dinamika permasalahan di lapangan, diantaranya perubahan trase, tanah sisa, tanah terisolir yang belum diprediksi oleh satuan kerja. 2. Terhadap bidang tanah yang berupa fasos dan fasum, belum diterbitkan izin pemanfaatan tanah oleh pemerintah Kabupaten/Kota dan Terdapatnya Fasum/ fasus dalam tanah-tanah developer yang seharusnya diserahkan ke Pemda serta Tanah-tanah fasos/fasum yang berada di area pengembangan perumahan dengan bentuk pemanfaatan tanah berupa jalan lingkungan perumahan masih diklaim oleh pihak pengembang/developer masih diakui sebagai *asset* Developer.	1. Penjelasaan Pasal 35 UU No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah. 2. Surat Menteri ATR/Ka. BPN No. BP.01.01/342-600/ II/2020 tanggal 12 Februari 2020 tentang Permohonan Ganti Rugi Tanah Sisa yang ditujukan kepada Kakan Balikpapan. 3. Surat Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat No. 560/32-AT.02.02/III/2020 tanggal 24-3-2020 tentang Permohonan Ganti Rugi tanah Sisa, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Provinsi Se - jawa barat 1. Surat Menteri ATR/Ka. BPN No. BP.02.01/193-600/I/2020 tanggal 17 Januari 2020 tentang Penyampaian permasalahan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Kereta cepat Jakarta-Bandung yang ditujukan kepada Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat.

3 Sosialisasi dalam pelaksanaannya belum dilakukan secara optimal, sehingga kegiatan belum mendapat dukungan secara optimal.	2. Surat Menteri ATR/Ka. BPN No. BP.02.01/165-600/II/2019 tanggal 11 Februari 2019 tentang Permohonan Petunjuk yang ditujukan kepada Kantor Jasa Penilai Publik Bambang Purwanto dkk
4. Belum lengkap dokumen perencanaan sehingga perlu dilakukan kajian dokumen perencanaan oleh Instansi yang berkompeten	Perlu sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat agar kegiatan pengadaan tanah mendapat dukungan dari seluruh lapisan masyarakat olehnya Panitia Pengadaan tanah sebelum melaksanakan tugasnya melakukan sosialisasi kembali.
5. Adanya beberapa bidang tanah yang diperoleh melalui Bisnis To Bisnis (B to B).	
6. Kesulitan Pendataan pemilik tanah karena jarang berada di tempat atau Pemilik tanah tidak diketahui alamat tempat tinggalnya/alamatnya.	Dokumen perencanaan yang lengkap, jelas dan telah mendapat kajian yang berkompeten agar memudahkan dalam pelaksanaan.
7. Sengketa yang disebabkan satu objek tanah diakui kepemilikanya oleh dua orang atau lebih atau Terdapat bidang tanah dikuasai secara fisik oleh Pihak lain dan sertipikat dikuasai oleh pemegang lama sesuai dengan nama dalam sertipikat.	Surat Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat No. 1628/32/ AT/02.02/VIII/2019 tanggal 29 Agustus 2019 tentang Mekanisme Business to Business (B to B) Kereta Api

8. Masih adanya penolakan dari pihak yang berhak sebagai pemilik tanah dan tegakkan atas penilaian besarnya nilai ganti rugi dari Tim Apraisal. 9. Terjadi perbedaan pendapat akibat tidak berfungsinya Sistem Informasi Pengadaan Tanah (SIPT) dalam pelaksanaan. 10. Tidak efektifnya sosialisasi dalam hal penyampaian peraturan dan pelaksanaan pengadaan tanah sehingga menimbulkan tidak adanya keseragaman dalam pelaksanaan dilapangan akibatnya dilapangan pelaksanaannya tidak sesuai koridor yang telah ditentukan. 11. Terjadi keterlambatan penyerahan hasil oleh Tim Pengadaan Tanah kepada Instansi yang membutuhkan tanah dan hal ini hal ini telah bertentangan dengan ketentuan 14 hari setelah pelepasan dan pemberian ganti rugi.	Cepat Jakarta Bandung yang ditujukan kepada Kakan Kota Bandung, Kabupaten Bandung,Kota Cimahi, Kabupaten Bandung Barat, Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Karawang, Kabupaten Bekasi dan Kota Bekasi. 1. Surat Menteri ATR/Ka. BPN No. BP.02.01/2139/XI/2019 tanggal 27 November 2019 tentang Petunjuk atas Permasalahan Pengadaan Tanah yang ditujukan kepada Kakanwil BPN Se Indonesia. 1. Surat Kejagung RI No. B. 158/ Gs.2/04/2016 tanggal 7 April 2016 tentang Penanganan Permasalahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, dalam rangka pelaksanaan Peraturan Jaksa Agung RI No. 025/A/JA/II/2015 tentang petunjuk pelaksanaan penegakan hukum, bantuan hukum, Pertimbangan

	Hukum, Tindakan Hukum lain, dan Pelayanan Hukum di bidang Perdata dan tata Usaha Negara. Surat Edaran No. 1/SE-300/I/2016 tanggal 6 Januari 2016 Kementerian ATR/ BPN tentang Standar teknis pelaksanaan pekerjaan oleh Satuan Tugas A (Satgas A) dalam kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Penggunaan dan Pemanfaatan tanah pada Pengadaan Tanah yang ditujukan kepada Kakanwil BPN dan Kakan Pertanahan seluruh Indonesia. 1. Surat Kementerian ATR/BPN No. BP.02.01/928/VI/2020 tanggal 25 Juni 2020 tentang Percepatan Sertipikasi Ruas-Ruas Jalan Tol Ineligble yang ditujukan Kepada Kakanwil BPN Provinsi Banten, Provinsi Jawa barat, Provinsi Jawa Tengah, Provinsi Jawa Timur, Provinsi Kalimantan Timur, dan Provinsi Sulawesi Utara.

	2. Surat Kementerian ATR/ BPN No. BP.04.01/862/ VI/2020 tanggal 25 Juni 2020 tentang Pemberian HAT (HGB, HP dan HPL) yang berasal dari Kegiatan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum ditujukan Kepada Kakanwil BPN Provinsi Banten, Provinsi Jawa barat, Provinsi Jawa Tengah, Provinsi Jawa Timur, Provinsi Kalimantan Timur, dan Provinsi Sulawesi Utara. 3. Surat Kementerian ATR/BPN No. BP.03.01/45-600/V/2020 tanggal 20 Mei 2020 tentang Arahan dan kebijakan Persyaratan minimal atas proses penyerahan hasil pengadaan tanah untuk konsinyasi dan Bidang Fasos/ Fasum serta pemisahan sebagian dan penghapusan dalam rangka permohonan hak Pengelolaan Proyek Kereta Cepat Jakarta Bandung ditujukan Kepada Direktur PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia.

Terhadap persoalan-persoalan yang berhubungan dengan permasalahan yang merupakan kewenangan pemerintah daerah

diselesaikan oleh Pemerintah daerah dan Instansi yang membutuhkan tanah, misalnya aset-aset milik daerah, dan batas administrasi wilayah kabupaten, kecamatan dan desa dan hasilnya dilaporkan kepada panitia pengadaan tanah.

G. Penutup

Kesimpulan

Secara umum peraturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sudah mengalami beberapa revisi untuk menjawab permasalahan yang dihadapi dalam penyelenggaraan di lapangan. Namun, beberapa kelemahan masih dijumpai oleh pelaksana—terutama pada tahap perencanaan dan persiapan—sehingga dilakukan diskresi demi kelancaran program pengadaan tanah.

Tahap Perencanaan:

1. Ketidaklengkapan DPPT;
2. Tingkat keterlibatan stakeholders;
3. Ketidakkonsistenan desain.

Tahap Persiapan:

1. Sosialisasi tidak optimal karena 2 faktor sumber:
    a. Kesiapan pelaksana;
    b. Iktikad pihak yang berhak dan terdampak.
2. PSBB Covid 19.

Selain itu kelemahan juga bisa diklasifikasikan dalam 3 kategori yaitu faktor administratif, kondisi fisik lapangan, dan unsur manusia.

Saran

1. SOP yang mewajibkan keterlibatan stakeholders;
2. *SOP toleransi perubahan desain dan jadwal; (???)*

3. *Perlunya klasifikasi penyelenggaraan pengadaan tanah berdasarkan tipenya (misal: memanjang-mengelompok, 1 wilayah-beberapa wilayah adminstrasi dsb).*

Daftar Pustaka

Arikunto, S 1986, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. PT Bina Aksara, Jakarta:

Baihaqi 2009, *Jurnal Ilmiah Peuradeun International Multidisciplinary Journal Landasan Yuridis Terhadap Aturan Hukum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*

Wahyu Adhie, C 2010, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten wonogiri, *Skripsi*, Universitas Sebelas Maret, Solo

Gunanegara 2016, *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan Pembebasan Tanah*, PT Tatanusa, Jakarta

Budhiawan, H dkk 2018, *kajian urgensi kualitas dokumen persiapan sebagai dasar penetapan lokasi dalam menekan timbulnya permasalahan dan memperlancar proses pengadaan tanah di jawa timur* (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2018)

Muliawan, J.W 2016, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition*, Buku Litera, Yogyakarta

Mulyani, A 2014, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Lingkar Pati Selatan Dan Implikasinya Terhadap Pemberian Ganti Kerugian (Studi Pengadaan Tanah di Desa Sidoharjo, Kecamatan Pati), *Thesis*, Universitas Muria Kudus, Kudus

Maytha Puspa Dewi, Ni Luh Gede 2017, Baberapa Permasalahan Pengadaan Tanah Pembangunan Bandara Baru Di Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta. *Skripsi*. Yogyakarta

Prasetyo, P.K, Sudibyanung & Supriyanti, T. 2018. *Kajian urgensi kualitas dokumen persiapan sebagai dasar penetapanlokasi dalam menekan timbulnya permasalahan dan memperlancar proses pengadaan tanah di jawa tenggah* (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2018)

Sudirman, S. 2014. 'Pembangunan jalan tol di Indonesia, kendala pembebasan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dan gagasan upaya penyelesaian', *jurnal ilmiah pertanahan PPPM-STPN* no 40

Sitorus, O & Limbong, D. 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia, Yogyakarta

Djoko Marlianto, S. 2010. Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Uumum (Studi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Jalan TOL Semarang – Solo Di Kabupaten Semarang). *Tesis.* Universitas Diponegoro, Semarang

Sudibyanung, Widarbo, K, Charis Mustofa D.W, F. 2019. Permasalahan di dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum skala besar dan skala kecil serta solusinya di Daerah Istimewa Yogyakarta (studi kasus tahun 2017 – 2019) (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2019)

Sugiarto, E 2015, Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif*: Skripsi dan Tesis,* Suaka Media, Sleman

Sugiyono 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif*, CV Alfabeta, Bandung

Sumardjono, M.S.W 2015, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia : dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta

Candra Alam, W 2010, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya. (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang), *Tesis*, Univesitas Diponegoro, Semarang.

Yunus, H.S 2016, *Metodelogi Penelitian Wilayah Kontemporer. Cetakan kedua*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

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

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

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Lampiran



KELEMAHAN, KEKUATAN, DAN SOLUSI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH SEBELUM UU CIPTA KERJA (STUDI KASUS DI JAWA TENGAH)

Oleh :

Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung, Ardhi Arnanto

A. Pengantar

Perencanaan dan persiapan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah suatu tahapan awal dari proses pengadaan tanah, proses awal ini sangatlah penting hal itu disebabkan oleh data-data yang seharusnya ada dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah yang dihasilkan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah melakukan survei sosial ekonomi di daerah yang akan menjadi tempat pengadaan tanah.

Data data yang terkait dengan status hak atas tanah, luas tanah, prakiraan nilai ganti kerugian serta data lain yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap proses perencanaan pengadaan tanah dalam hal ini Undang-Undang No. 12 Tahun 212. Permasalahan lain yang seringkali muncul adalah masalah lokasi objek bidang tanah yang tidak sesuai antara yang tertuang di dalam dokumen perencanaan dengan lokasi objek dan subjek yang dibutuhkan secara riil di lapangan, seperti pernyataan Jarot, "Dalam pendataan awal masih terdapat data tentang orang yang menguasai disebut pemilik padahal hanya menguasai pemiliknya di luar kota, atau hanya merupakan salah satu ahli waris dari tanah warisan yang belum dibagi." (Kasi Pengadaan Tanah Kanwil Jawa Tengah dalam Priyo Katon Prasetyo, 2018).

Terkait hal itu, perlu kiranya kelemahan dan kekuatan dan bagaimana solusi atas segala permasalahan-permasalahan dan kendala

yang terjadi tersebut dan kemudian dianalisis untuk dituangkan ke dalam ide atau gagasan yang kiranya bermanfaat untuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), pihak yang membutuhkan tanah, maupun pihak-pihak yang terkena objek pengadaan tanah serta pihak lain yang terkait. Tujuannya tentu dalam rangka memudahkan pelaksanaan pengadaan tanah, akuntabilitas publik serta mengurangi resistensi yang kiranya akan timbul di belakang hari. Dalam hal ini, maka akan dilaksanakan penelitian pemetaan permasalahan dan solusi pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia.

B. Kelemahan Tahap Perencanaan dan Persiapan

1. Tahap Perencanaan

Dokumen Perencanaan disusun instansi yang memerlukan tanah berdasarkan hasil studi kelayakan. Hal ini disusun dengan petimbangan dan dengan kajian dengan melihat kegiatan serupa yang diselenggarakan. Studi kelayakan dengan mempertimbangkan: survei sosial ekonomi (kondisi sosial dan ekonomi masyarakat yang akan terkena dampak), kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah untuk pembangunan dan studi lain yang diperlukan, apabila ini dilakukan tentu permasalahan-permasalahan yang terjadi akibat adanya beberapa kelemahan antara lain seperti di bawah ini :

a. Belum adanya standar penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT);

Dokumen perencanaan yang baik dan dengan ketentuan apa yang harus ada di dalamnya memang belum dilakukan dengan baik selama ini. Hal ini disebabkan selama ini pedoman yang ada dalam penyusunan dokumen harus memuat standar yang baku dan belum melibatkan instansi terkait, seperti pernyataan Kepala Seksi

(Kasi) Pengadaan Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah, "Dokumen Perencanaan harusnya melibatkan BPN (pernyataan Kabid), terlibat dari awal, kalau kita dilibatkan sumber daya manusia BPN cukup, karena kerja sama malah bisa berjalan di alurnya". Pendapat ini serupa dengan apa yang disampaikan oleh Afandi salah satu Kasi pengukuran yang melaksanakan kegiatan pengukuran di lapangan dengan perencanaan (Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) maunya mempertahankan pengadaan tanah Bendungan Bener yang berada di Kabupaten Wonosobo)

> "Pengukuran dari dokumen perencanaan ke pelaksanaan dalam proses pengukuran meleset sekitar 20 % (diatas toleransi) harusnya di bawah 10 % (kalau untuk perencanaan bisa ditolerir), dengan begitu berpengaruh ke anggaran, luasan yang tidak klop dengan BBWS dengan BPN (data diargumentasikan dengan lokasi dokumen) kita harus bisa menyakinkan dengan sampel yang diujicoba dibeberapa titik Berurutan (ukuran rincikan diglobalkan di adu dengan luasan perencanaan meleset) (termasuk tanah sisa yang harus diganti kerugian)"

Dari apa yang disampaikan di atas jelas terjadi perbedaan yang nyata tentang luasan yang direncanakan dengan kondisi riil di lapangan melampaui toleransi yang dipedomani, perbedaan ini menjadikan penganggaran yang berubah. Lebih lanjut Afandi menyampaikan

> "Masyarakat dengan perbedaan luas jadi terkena (senang-senang aja karena GR bagus sambutannya positif). kualitas dokumen perencanaan tidak bagus, kualitas dokumen, secara teori (uji kelayakkan) masuk terkait dengan luasan RAB dan yang dikerjakan BPN berbeda, BOBP berubah, setelah mereka mengakui hasil pengukuran BPN revisi dokumen tanggung jawab instansi yang memerlukan tanah, BPN belum diajak penyusunan BOBP"

Sejalan dengan pendapat dalam FGD dengan Agung Wiradi selaku pelaksana pengadaan tanah jalan tol Yogyakarta Solo yang melewati Kabupaten Boyolali, beliau mengatakan berkaitan dengan salah satu isi dalam dokumen perencanaan terkait dengan perkiraan harga tanah yang nantinya dipakai dalam penentuan besaran ganti kerugian :

> "Perkiraan nilai ganti kerugian global (bahasa asumsi/perkiraan) jadi Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (BOBP) bisa dihitung pelaksanaan dapat BOBP, perkiraan agak bombastis, kenyataannya tidak seperti itu 700 m jadi 300 m. Angkasapura hati-hati dalam menyusun sudah melibatkan penilai, yang aman pakai label PSN, pesan yang tersirat dari presiden (ewangono aku, termasuk APH ojo dho rewel"), yang bisa diganti rugi bekas pemegang hak adat, tanah Negara (dengan cara letakkan haknya dulu)"

Dari apa yang disampaikan oleh Agung Wiradi dalam menentukan perkiraan nilai tanah dalam pengadaan tanah sebaiknya melibatkan penilai independen dalam menyusun DPPT, lebih lanjut kalau pengadaan tanah berlabel PSN (Proyek Strategis Nasional) dalam arti dukungan berbagai instansi penuh, hal ini senada dengan yang disampaikan oleh Adi dan Fahrul serta Afandi, bila dalam PTUP dengan level PSN semua sumber daya memberikan dorongan yang maksimal, hal inilah yang disampaikan oleh Agung Wiradi (yang aman pakai label PSN, pesan yang tersirat dari Presiden ("ewangono aku, termasuk APH ojo dho rewel").

Dokumen perencanaan memang belum bagus, hal inilah yang coba dibenahi dengan perangkat perundang-undangan dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2020 tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, serta dengan diundangkannya UU no 11 tahun 2020 tentang

Cipta Kerja serta ditindaklanjuti dengan PP 19 tahun 2021, perencanaan pengadaan tanah setelah perundang-undangan ini diberlakukan harus sudah mengidentifikasi persoalan status tanah dan menyelesaikan sebelum penetapan lokasi ditandatangani.

b. Tidak didukung dengan data awal mengenai subjek dan objek dan luasan pengadaan tanah;

Data awal dalam dokumen perencanaan mengenai subjek dan objek nantinya akan digunakan dan diklarifikasi kembali dalam tahapan pelaksanaan yang dilakukan oleh satgas A dan B, data yang telah diverifikasi kebenarannya pada pengumuman akhirnya digunakan oleh penilai independen sebagai salah satu dasar dalam penentuan besaran ganti kerugian, dengan demikian apabila data awal itu sudah baik dalam arti tidak banyak perubahan setelah satgas A dan B turun lapan akan banyak membantu dalam efisiensi waktu pelaksanaan, akan tetapi dalam kenyataan masih banyak hambatan yang dikarenakan hal tersebut seperti pernyataan narasumber dalam FGD (*Forum Group Discussion*) di Kanwil Jawa Tengah (FGD dengan Adi dan Fahrul Kasi Pengadaan Tanah Kanwil Jateng)



Gambar 1. FGD Peneliti

Tim peneliti mengadakan FGD dengan Kepala Seksi di Bidang Pengadaan Tanah di Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah.

> "Perkiraan nilai tanah jarang komplain yang berlebihan tentang komplain dari nilai penilaian, dan yang banyak komplain di Bendungan Bener (masyarakat biasanya menilai) sebagian menerima, Prakiraan luas jarang meleset karena di penlok lebih umum, yang sering terjadi sk penlok sudah selesai pekerjaan belum selesai Perpanjangan (kendala instansi yang memerlukan tanah belum melaksanakan pembayaran)"

Dari penjelasan di atas terlihat akibat dari ketidaklengkapan data awal yang menyebabkan perbedaan nilai dan hanya secara umum saja luas yang tercantum dalam dokumen perencanaan. Lebih lanjut Adi dan Fahrul menambahkan bahwa status tanah dalam dokumen perencanaan penting untuk sesuai dengan keadaan lapang.

> "Status ganti rugi tentang tanah Negara (pihak yang menguasai) mendapatkan ganti kerugian (persepsi penegak hukum berbeda (contoh di Kendari), di Jawa lebih lancar karena status tanahnya lebih jelas) beda di luar Jawa (SKT status tanah belum jelas)"

Status kepemilikan tanah dalam kegiatan pengadaan tanah menjadi suatu yang sangat penting karena berkaitan dengan besar dan penerima UGR, seperti apa yang disampaikan Afandi

> "Status tanah didata ulang, dari data awal, banyak yang bergeser (BBWS data kasar), dua kali dalam pengambilan data yuridis, pendalaman materi di BPN, kita tidak pernah dilibatkan dalam Perencanaan, appraisal sebelum turun lapang diadakan oleh team (melibatkan berbagai instansi), kunci penyuluhan setelah persiapan konsultasi publik, nanti turun lagi sebelum dan sesudah pengukuran"

Dari apa yang disampaikan Afandi nyata bahwa status tanah belum diakomodir dengan baik, hal ini menyebabkan pengulangan pekerjaan pekerjaan dalam tahapan selanjutnya, sebagai akibatnya maka waktu dan biaya akan semakin bertambah :

> "Perbedaan waktu meleset jauh, BA ulang Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) lebih teliti dari petugas loket, LMAN gak mau mengeluarkan uang kalau tidak beres, Pelaksanaan lapang untuk data fisik di Bener purworejo pakai Kantor Jasa Surveyor Kadastral Berlisensi (KJSKB) (disinyalir kurang valid)"

Lebih lanjut Agung Wiradi mengatakan tentang gambaran umum status tanah:

> "Gambaran status tanah banyak yang meleset karena instansi yang memerlukan tanah ambil tanah dari DHKP (daftar hunian kena pajak), Dokumen perencanaan harus banyak dirubah, lamanya dokumen sudah dibuat dan tidak diperbaiki, maka untuk memperbaiki satgas turun lagi. Secara isi terpenuhi dan perlu perbaikan hampir 50 % tidak terpenuhi (BPN belum dilibatkan), sekarang di kimpraswil semua dokumen yang berhubungan dengan kerja di BPN di cek dengan BPN, mengejar ideal gak jalan, diperbaiki sambil jalan, di dokumen dengan riilnya, yang terdaftar ada yang bekas pemilik dan sudah dibeli oleh 3 orang."

Dalam gambaran umum status tanah yang harus diberi perhatian khusus menurut Agung Wiradi adalah tentang tanah negara, lebih lanjut Agung Wiradi mengatakan:

> "Yang bermasalah tanah Negara (ketika penggarap ditanya penyidik penggarap dikejar untuk diberi GR), kejati mengapa tidak diletakkan hak dulu, siapa yang disitu mempunyai kesempatan hak untuk mempunyai hak (bukan pemilik hanya mempunyai kesempatan pertama)"

Apa yang dikatakan oleh Agung Wiradi tentang perbedaaan pemahaman tentang tanah Negara antara pelaksana dalam hal ini BPN dengan aparat penegak hukum memang menjadikan pelaksana pengadaan tanah pada posisi yang tidak menguntungkan hal ini disebabkan perbedaan persepsi dengan aparat penegak hukum oleh sebab itu peneliti sepakat dengan apa yang dilakukan oleh mantan dirjen pengadaan tanah BPN, beliau selalu melibatkan APH dalam kegiatan pengadaan tanah, dalam mensiasati hal itu pelaksana pengadaan tanah di Kantah Boyolali melakukan:

> "Terobosan Angkasa Pura membeli tanah di sertipikatkan dulu (di letter c ada perubahan), di desa memang ada perubahan di letter c, BPN selalu beda persepsi dengan APH, TN bisa diletakkan haknya dulu, tanah Negara murni (kakanwil dan PPK langsung tersangka harusnya diletakkan haknya dulu (dicipta kerja tidak disebutkan peletakkan haknya dulu), tanah negara dikuasai orang minta rekomendasi bupati untuk diterbitkan haknya, harusnya dengan UU cipta kerja tidak menghilangkan kasusnya Pak Gabriel, (angkasa pura beli dengan letter c, disertipikatkan dulu),

Dalam hal ini tanah yang belum jelas alas haknya didaftarkan untuk memperoleh hak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, lebih lanjut Agung Wiradi menyampaikan kehendaknya untuk menghindari hal-hal yang tidak menguntungkan terkait dengan status tanah hendaknya pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini satgas B harus jeli dan teliti betul dalam mengambil dan memberikan pendapat tentang alas hak yang belum didaftarkan, "Ketua satgas B yang betul' teliti bisa familiar, kalau leter c harus lebih hati-hati."

Perkiraan waktu dalam dokumen perencanaan melenceng jauh pada saat pelaksanaan, hal itu disebabkan oleh berbagai hal tersebut diatas akan tetapi pelaksana pengadaan tanah di Kantah Boyolali mempunyai strategi untuk mengatasi hal tersebut, dengan cara :

> "Prakiraan waktu tidak meleset bisa lebih awal dengan strategi parsial (rewel tinggal jangan sampai satu orang gandoli 100 orang) sampaikan ke publik hanya akan berhasil dengan kerjasama pihak yang berhak, alat bukti tidak lengkap, sertipikat ditarik pada saat pembayaran, waktunya maju lebih cepat."

Sebagai contoh bagaimana menggunakan atau bekerjasama dengan berbagai pihak dalam kegiatan pengadaan tanah, Agung mengatakan bahwa ada suatu kasus, ada satu bidang tanah milik seorang pengusaha yang terkena kegiatan pengadaan tanah jalan tol Sol - Yogya, orang tersebut tidak membutuhkan uang karena memang kaya sehingga menyebabkan ketidaksetujuan dalam kegiatan pengadaan tanah maka strategi yang dilakukan:

> "Dicari jalan pengusaha ada yang mempunyai dia punya 2 KTP yang di Boyolali dan Solo, disurati ke Gubernur, dan pak Agung ditaanya apakah ada yang rewel, akhirnya bisa dilakukan, persoalan dialihkan ke PPK bila terkait DED (orang yang akan negosiasi terkait dengan desain). Pernah terjadi di Donuyudan Mantingan, kena pembebasan tanah kena separo, yang separo di jual murah di beli orang belum sampai 2 tahun ada tambahan tanah tol dengan nilai yang besar, 5,6 m (kena separo), peristiwa ini untuk bahan konsultasi publik dan pendataan."

Dari kedua contoh diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa bukan tidak ada masalah yang tidak dapat diselesaikan tergantung bagaimana mempergunakan sarana dan jaringan pertemanan yang dimiliki.

c. Tidak didukung dengan penganggaran yang akurat;

Keterbatasan anggaran dalam kegiatan pengadaan dahulu sering kali terjadi hal ini disebabkan anggaran masih disiapkan oleh instansi yang memerlukan tanah, hal ini seringkali menjadi kendala apabila

dalam pelaksanaan pengadaan tanah melenceng dari apa yang ada dalam DDPT, dengan perbedaan itu implikasinya terhadap besarnya anggaran juga berbeda, seperti apa yang disampaikan oleh Afandi:

> "Perbedaan luasan hasil ukuran pada pelaksanaan dengan perencanaan yang dipakai ukuran satgas (BOBP diambil maksimal) biasanya instansi yang memerlukan tanah menyetujui BOBP maksimal yang penting lancar. Harusnya setelah survei bisa diketahui muatan politis, harus terdeteksi."

Dari apa yang disampaikan oleh Affandi diperlukan suatu perencanaan yang baik agar luas tanah antara didalam DDPT dan pada saat pelaksanaan tidak berbeda jauh, hal ini menyebabkan pengambilan BOBP dibuat maksimal agar dalam pelaksanaan tidak ada kendala anggaran, lebih lanjut Afandi menyampaikan "Anggaran melesetnya jauh antara perencanaan dan pelaksanaan (seperti pada pra perencanaan)." Dalam hal ini Afandi menyampaikan pentingnya survei sosial ekonomi dalam penyusunan dokumen perencanaan agar tidak terjadi perbedaan yang besar.

Masalah pendanaan dalam kegiatan pengadaan tanah saat ini dirasakan sudah tidak menjadi kendala, hal ini sejak berdirinya Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN), lembaga ini nantinya yang akan membiayai semua kegiatan pengadaan tanah, akan tetapi memang memerlukan penyesuaian dalam pertanggungjawaban keuangannya, hal ini disampaikan oleh Afandi:

> "LMAN subjek objek harus nyambung, dokumen yuridisnya harus lengkap (ini a yang dapat B harus runtut) kalau diluar LMAN surat keterangan cukup (LMAN lebih dari BPN detail sekali)."

Ungkapan yang dinyatakan oleh Afandi mengandung arti ketelitian dan kejelasan asal usul kepemilikan tanah menjadi suatu

penting dengan alat bukti yang kuat, hal itu pula menyebabkan ungkapan yang dinyatakan oleh Agung Wiradi demikian:

> "Yang membayar harusnya instansi yang memerlukan tanah, kenyataannya yang membayar LMAN maka pengertian bahwa Tanah TKD harus tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 bisa yang lain.

Karena yang mengeluarkan uang untuk pembiayaan kegiatan pengadaan tanah itu LMAN maka pertanggungjawaban yang dipakai harus sesuai dengan ketentuan di LMAN, hal ini sering kali dirasa memberatkan bagi pelaksana pengadaan tanah.

d. Kurang dilibatkannya instansi terkait dalam proses perencanaan

Keterlibatan instansi terkait dalam perencanaan berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 belum diamanatkan dengan jelas, hal ini diutarakan oleh beberapa informan dalam penelitian ini diantaranya oleh Afandi:

> "Lemahnya dokumen perencanaan, pelibatan instansi terkait kurang (yang bergerak instansi yang memerlukan tanah), fisik dan sosial, harusnya sudah terdeteksi sentimen positif dan negatif (pra perencanaan dalam penyusunan dokumen belum terlibat) terlibat setelah dokumen jadi. Berdasarkan pengalaman kelemahan keterlibatan BPN nanggung, kualitas dokumen kurang."

Pelibatan instansi terkait memang masih kurang sehingga menyebabkan informasi yang terdapat dalam dokumen perencanaan kurang, hal itu pula disampaikan oleh Agung Wiradi dalam memperkuat pendapat di atas, "Sekarang sudah terlibat dalam proses penerbitan penlok kita sudah terlibat, desain dalam pembuatan dokumen perencanaan belum dilibatkan," yang dimaksudkan dalam pendapat Agung Wiradi adalah pelibatan dalam tahapan persiapan,

mulai dalam kegiatan sosialisasi dan konsultasi publik, lebih lanjut Agung mengatakan, "Sudah mulai terlibat akan tetapi masih malu-malu kucing instansi yang memerlukan tanah, masih malu-malu kucing adalah ungkapan tidak terlibat dengan intensitas yang besar."

2. Persiapan

Persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Gubernur. Adapun langkah-langkah yang harus dilaksanakan antara lain: Dalam tahapan persiapan yang menjadi tanggung jawab atau ranah dari gubernur selaku kepala daerah tingkat I, yang pada tahap akhir akan mengeluarkan surat keputusan tentang penetapan lokasi, dimulai dari tahap sosialisasi dan konsultasi publik untuk mendapatkan persetujuan dari masyarakat baik yang terdampak maupun masyarakat yang berhak setelah terjadinya kesepakatan dan kesepahaman, dalam tahapan persiapan seringkali timbul permasalahan-permasalahan yang terjadi yang diakibatkan dari kelemahan, seperti di bawah ini tidak terjadi:

a. Sosialisasi dan konsultasi publik tidak dilakukan secara sistemik;

Proses sosialisasi adalah suatu bentuk pemberitahuan kepada masyarakat baik yang berhak maupun terdampak, walaupun dalam prakteknya banyak yang hanya melibatkan masyarakat yang berhak, dalam kegiatan ini boleh dilakukan dengan sosialisasi langsung kepada masyarakat maupun melalui media cetak maupun elektronik. Setelah proses pendataan awal dilakukan proses konsultasi publik yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan dan kesepahaman, dalam kegiatan sosialisasi dan konsultasi publik, yang dilaksanakan di Kanwil Jawa Tengah pada tahapan persiapan dilaksanakan oleh jajaran aparat Kanwil, pelibatan dalam kegiatan sosialisasi dan konsultasi publik berdasarkan FGD dengan Adi dan Fahrul Kasi Pengadaan Tanah Kanwil Jateng, mereka menyampaikan:

> "Pada proses sosialisasi oleh dinas kimpraswil dengan melibatkan BPN , sudah lama melibatkan BPN, tergantung

instansi yang membutuhkan (jalan tol) PSN dukungannya kuat (dokumen perencanaan bagus), untuk kabupaten kota (skala kecil) dan tidak sering mengadakan dokumen perencanaan. Banyak dilibatkan pada konsultasi publik dalam tahapan persiapan, seperti Pak Kabid sosialisasi di pembangunan jalan tol Yogya- Semarang,"

Dari apa yang disampaikan dalam diskusi terlihat bahwa dalam tahapan persiapan pelibatan BPN dalam hal ini kanwil sudah baik ini terkait dengan sosialisasi, masih menurut mereka kalau kegiatan pengadaan tanah termasuk Program Strategis Nasional (PSN) kualitas dokumen perencanaan baik, akan tetapi bila pengadaan tanah skala kecil memang tidak mengadakan dokumen perencanaan, pelibatan secara penuh pada saat konsultasi publik, dalam melakukan konsultasi publik dilakukan dengan memisahkan berdasarkan wilayah administrasi, belum sampai pada pemisahan berdasarkan gender seperti yang biasa dilakukan apabila pendanaannya dari *World Bank*, seperti apa yang disampaikan oleh Adi dan Fahrul berikut ini "Konsultasi publik yang berdasarkan wilayah administrasi tidak pernah dicoba pemisahan secara *gender* (belum dilakukan sampai situ), rukun tetangga atau desa belum pernah dipisahkan berdasarkan *gender*", lebih lanjut pendapat serupa dinyatakan oleh Agung Wiradi (Kasi Pengadaan Tanah Kantah Boyolali)

"Perubahan PP sejak awal sudah menyesuaikan, PP 71 perencanaan tidak ada keterlibatan tau-tau penlok, ketika ada pembahasan Penlok di persiapan diundang Kanwil, Pemkab melibatkan BPN kabupaten, mulai terlibat (gagasan dilontarkan Pak Fitri "BPN ikut dari awal) di persiapan ikut, tim persiapan sosialisasi dan konsultasi publik (belum muncul yang kritis, masih senang dengan bahasa ganti untung)."

Lebih lanjut Agung menambahkan keterangan yang berkaitan dengan sosialisasi dan konsultasi publik yang biasa dilakukan:

> "Bahasa UU PTUP harus berkeadilan (asas PTUP), penyampaian team persiapan (ganti untung) jadi tidak ada yang kritis, konsultasi per desa, mohon dukungan bila setuju penlok dikeluarkan, pelaksanaan BPN, ganti rugi dari tim independen disampaikan Ganti untung, Tim persiapan persetujuan aklamasi (sampai 3 kali dengan tanda tangan daftar hadir, muncul penlok dan disampaikan ke instansi yang memerlukan tanah dan mulai akan proses selanjutnya pelaksanaan dan penyerahan hasil."

Sesuatu yang menarik disampaikan oleh Agung Wiradi selanjutnya tentang sosialisasi sebagai berikut:

> "Sosialisasi akan dilakukan pengukuran penyiapan data subjek dan objek, ada satu desa yang protes harga pasar 3,5 jt ganti ruginya 2,5 jt, penilai minta transaksi terakhir harga tertingga 1,1 jt, metode harga transaksi terakhir (teknik penilai), ternyata harga transaksi terkhir 1,1jt, ketidakjujuran dalam menyampaikan harga transaksi terakhir pada saat ke PPAT membohongi nilai sebenarnya, jadi setelah kena PTUP harga dinaikkan 3 kali oleh penilai ketemu sama dengan harga pada waktu tahun lalu (kebohongan membawa akibat)."

Dari pernyataan Agung dapat ditarik kesimpulan apa yang disembunyikan oleh orang yang merendahkan atau mengurangi harga jual beli untuk meringankan pajak ternyata kalau ada kegiatan pengadaan tanah di daerah itu mendapatkan ganti rugi sesuai nilai transaksi yang diakui maka disebutkan Agung dengan kebohongan membawa akibat. Sejalan dengan pendapat Agung Wiradi, Afandi menyampaikan pernyataannya terkait dengan kegiatan yang sama dilakukan di Kantor Pertanahan Wonosobo dalam pengadaan tanah Bendungan Bener:

> "Pemisahan fungsi penilai dengan BPN (anggapan masyarakat tetap BPN) kelemahan konsultasi publik (sampaikan yang punya gawe), yang didepan konsultasi publik yang didepan BPN, harusnya disampaikan posisi masing-masing, BPN menyampaikan yang berkaitan subjek dan objek dan luasan (normatif) pendekatan sosiologis penting, Instansi yang memerlukan tanah gak ngomong, penyampaiannya harus jelas (PPK gak pernah muncul)."

Dalam hal ini Afandi menjelaskan bahwa masyarakat masih menganggap yang mempunyai pekerjaan pengadaan tanah adalah BPN, oleh sebab itu pembagian tugas yang jelas pada waktu konsultasi publik harus dilakukan dengan baik, dan pendekatan kepada masyarakat, lebih lanjut Afandi menjelaskan tentang peran penilai:

> "Yang positif masyarakat tidak dirugikan BPN terlindungi. PTUP langsung pun dengan penilai (masyarakat puas) mekanismenya harga tidak dikasih tau langsung (tidak boleh lebih maksimal sama) jadi masyarakat tidak dirugikan."

Pemakaian penilai independen sebenarnya sangat membantu dalam penentuan ganti kerugian karena penilai mempunyai teknik dan cara dalam melakukan penilaian, yang biasanya memuaskan masyarakat

b. Tidak didukung oleh persetujuan warga terdampak;

Dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, masyarakat yang berhak yaitu masyarakat pemilik tanah yang terkena kegiatan pengadaan tanah dan masyarakat terdampak yaitu masyarakat yang tidak terkena langsung kegiatan pengadaan tanah akan tetapi mendapat akibat dengan adanya kegiatan pengadaan tanah, misalnya letak tanahnya berdampingan dengan kegiatan pengadaan tanah ataupun usahanya menjadi terhambat

karena kegiatan pengadaan tanah, hal ini diungkapkan oleh Agung Wiradi dalam diskusi yang dilakukan oleh peneliti demikian :

> "Masalah di Solo Mantingan tadinya terkena menjadi tidak karena ada perubahan DED, ada kasus lagi ada 3 rumah yang tidak masuk penlok yang belakang rumahnya tidak ada jalan (jurang)."

Tidak terkena langsung tetapi mendapat akibat dari dibangunnya jalan tol ruas Solo Mantingan dengan tidak adanya akses jalan setelah kegiatan PTUP, hal ini harus mendapatkan perhatian dengan membuatkan akses jalan, atau tanahnya diambil sekalian untuk kegiatan pengadaan tanah, hal seperti ini yang harus diketahui dan diselesaikan oleh instansi yang memerlukan tanah. lebih lanjut Agung menerangkan dampak lain misalnya: "Tanah pertanian tidak terkena tol tetapi berada di pinggir jalan tol (terdampak) misalnya buah durian jadi gak manis krn polutan)", hal seperti ini belum menjadi perhatian dalam pengadaan tanah yang dilakukan selama ini.

c. Tidak didukung dengan data awal yang lengkap;

Data awal dalam kegiatan tanah yang dilakukan dimulai dari DPPT yang disusun oleh instansi yang memerlukan tanah untuk mendapatkan persetujuan penetapan lokasi oleh gubernur, permasalahan yang muncul seringkali berhubungan dengan status kepemilikan tanah hubungan antara subjek dan objek, seperti apa yang dijelaskan oleh Adi dan fahrul berikut ini :

> "Status ganti rugi tentang tanah negara (pihak yang menguasai) mendapatkan ganti kerugian (persepsi penegak hukum berbeda (contoh di Kendari), di Jawa lebih lancar karena status tanahnya lebih jelas) beda di luar jawa (SKT status tanah belum jelas)."

Permasalahan status tanah menjadi salah satu sebab dalam kegiatan PTUP, hal ini memang tidak mudah mendeteksi status hak

atas tanah, apakah tanah milik sendiri, atau hanya menempati atau masih ada ahli waris yang lain (warisan yang belum dibagi), pengertian tentang hak menguasai juga berbeda antara BPN dan aparat penegak hukum, versi BPN menguasai tanah Negara dengan itikad baik bisa menyebabkan orang memperoleh hak, persepsi aparat penegak hukum menurut Agung Wiradi "orang yang menguasai tanah Negara dengan itikad baik hanya mempunyai prioritas untuk mendaftarkan hak, tentunya kedua pemahaman sangat berbeda."

d. Ketidaksesuaian DPPT dan data di lapangan;

Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan tanah yang paling sedikit memuat hal hal sebagai berikut, maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan, letak tanah, luas tanah, gambaran umum status tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pembangunan, perkiraan nilai tanah, seperti apa yang disampaikan oleh Afandi (Kasi Pengukuran Kantor Pertanahan Wonosobo):

> "Perkiraan nilai tanah (global) jadi bisa berubah, Waktu sosialisasi (ada ketidaktaatan, misal pemasangan tanda batas, dan appraisal) jadi waktu tunggu (solatium), waktu sosialisasi bertambah."

Dari apa yang disampaikan Afandi terlihat bahwa akan ada perbedaan yang cukup besar apabila perkiraan nilai tanah dihitung dengan luasan global karena belum memasukkan status tanah hanya luas nya, kemudian ketidaktaatan pemasangan tanda batas, akan menimbulkan sengketa batas tentu akan menjadi hambatan, waktu tunggu solatium akan juga terpengaruh dengan hal-hal tersebut diatas. Pendapat senada disampaikan oleh Agung Wiradi:

> "Perkiraan nilai ganti rugi penilai independen 2,5 sampai 3 kali dari harga pasar (transaksi terakhir), satu desa musyawarah

> bareng ada 5 provokator bubar (langkah selanjutnya/trik) makna 14 hari pengumunan ada komplain atau tidak, ditempel hari kedua diundang untuk menyatakan kebenaran daftar nominatif, yang terjadi sebelum 14 sudah sepakat tapi proses pengumuman tetap 14, belum satu 14 hari bersurat ke penilai supaya dinilai, tidak menunggu satu desa setuju, kalau ditunggu 14 kalau protes pada waktu hari ke 14 ada keberatan bisa menghambat."

Pernyataan Agung Wiradi tersebut adalah suatu upaya untuk mengatasi ketidaksesuaian DDPT dengan kenyataan lapang waktu kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah dimana tidak mesti dilakukan sampai menunggu kegiatan misalkan pengumuman selesai, jika satu dua hari tidak ada masalah maka diundang untuk menandatangani BA kesepakatan identifikasi dan verifikasi, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi adanya provokator atau keberatan pada hari terakhir pengumuman, juga dilakukan tidak menunggu semua desa sepakat, bisa per RT atau Rw agar lebih cepat proses penilaian yang dilakukan oleh penilai independen. Lebih lanjut Agung Wiradi mengatakan, "Proses tadi dinamakan konfirmasi hasil pendataan (tidak ada di UU) tapi tetap ditempel untuk pengumuman 14 hari, hasil penilai tetap satu minggu sampai 10 setelah selesai pengumuman."

e. Kurangnya pendampingan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah;

Pendampingan dalam kegiatan pengadaan tanah seringkali dan idealnya dilakukan oleh instansi tingkat pusat, akan tetapi seringkali hal itu tidak dilakukan, seperti apa yang disampaikan oleh Affandi :"Pendampingan instansi diatas tidak pernah, hanya melaporkan, penlok luasan berbeda gak dirubah hanya revisi anggaran , lampiran hanya peta"

Pendampingan yang sangat jarang dilakukan akan menyebabkan proses penyelesaian masalah bila membutuhkan koordinasi tingkat pusat menjadi lebih lambat dalam mengambil suatu keputusan.

f. Terdapat keraguan dari pemerintah daerah untuk mengeluarkan Penlok dibawah lima hektar;

Keraguan pemerintah daerah untuk mengeluarkan penetapan lokasi di bawah lima Ha dalam kegiatan pengadaan tanah seringkali dapat dipahami karena dengan memakai penetapan lokasi maka pembiayaan akan lebih tinggi, akan tetapi bila dengan penetapan lokasi ada suatu cara untuk menyelesaikan gugatan ketidaksepakatan masyarakat dengan konsinyasi, dimana hal ini tidak bisa dilakukan bila tidak ada penetapan lokasi, Menurut hasil penelitian Weny tahun 2020 ada beberapa kekuatan dan kelemahan penerapan penetapan lokasi dalam pengadaan tanah:

Tabel 1. Kelebihan PTUP menggunakan Penetapan Lokasi (penlok) dan tidak menggunakan Penetapan Lokasi (penlok)

Kelebihan menggunakan penlok	**Kelebihan tidak menggunakan penlok**
1. Dapat dilakukan konsinyasi 2. Lokasi tidak berpindah-pindah 3. Dokumen perencanaan yang lengkap 4. Kelengkapan perizinan pengadaan tanah 5. Transparansi nilai ganti rugi 6. Nilai ganti rugi ditetapkan oleh appraisal sehingga tidak berpotensi merugikan negara	1. Waktu pelaksanaan pengadaan tanah relatif lebih cepat 2. Waktu pembangunan lebih cepat 3. Biaya pelaksanaan pengadaan tanah tidak banyak. 4. Panitia pelaksana pengadaan tanah dapat melakukan pendekatan secara personal kepada para pemilik bidang tanah. 5. Aparat desa turut mendukung proses pengadaan tanah 6. Tidak adanya potensi terhadap tanah sisa.

	7. Adanya partisipasi aktif masyarakat dalam proses pengadaan tanah

Kelebihan PTUP menggunakan Penetapan Lokasi (penlok) dan tidak menggunakan Penetapan Lokasi (penlok).

Dari kelebihan menggunakan penetapan lokasi maupun tidak menggunakan penetapan lokasi, kelebihan dengan menggunakan penetapan lokasi ada 6 kelebihan: 1) dapat dilakukan konsinyasi, 2) lokasi tidak berpindah-pindah, 3) dokumen perencanaan yang lengkap, 4) Kelengkapan perizinan pengadaan tanah, 5) Transparansi nilai ganti rugi, 6) nilai ganti rugi ditetapkan oleh appraisal sehingga tidak berpotensi merugikan negara, dari kelebihan skala kecil dengan penetapan lokasi, kelebihan dengan bisa melakukan konsinyasi maka kegiatan akan tetap berjalan dan lokasi tidak perlu berpindah pindah, dokumen lebih lengkap yang berarti data yang di dalam dokumen lebih lengkap, serta kelengkapan perijinan yang ada pasti telah dibersihkan apalagi bila amanat Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 semua perizinan sudah harus selesai sebelum penetapan lokasi, mengenai transparansi nilai ganti kerugian akan lebih transparan karena adanya pelibatan penilai independen tetapi ini menyebabkan besarnya biaya yang dikeluarkan dengan berbagai indikator.

Kelebihan tidak menggunakan penetapan lokasi dalam pengadaan tanah ada 7 yaitu: 1) waktu pelaksanaan pengadaan tanah relatif lebih cepat, 2) waktu pembangunan lebih cepat, 3) biaya pelaksanaan pengadaan tanah tidak banyak, 4) panitia pelaksana pengadaan tanah dapat melakukan pendekatan secara personal kepada para pemilik bidang tanah, 5) aparat desa turut mendukung proses pengadaan tanah, 6) tidak adanya potensi terhadap tanah sisa, 7) adanya partisipasi aktif masyarakat dalam proses pengadaan tanah. Waktu pelaksanaan lebih cepat, hal ini apabila kesepakatan tercapai (bisa *B to B*) hal ini membutuhkan seorang negosiator yang bagus dan

bisa meminimalkan provokasi bila hal ini bisa dilakukan tentunya pelaksanaan pembangunan akan lebih cepat, konsekuensinya membutuhkan kerja team dan dukungan dari pihak pemerintah desa dengan kuat, potensi tanah sisa menjadi lebih sedikit dan masyarakat lebih berperan serta.

Tabel 2. Kelemahan PTUP dengan menggunakan penetapan lokasi dan tanpa menggunakan penetapan lokasi

Kelemahan menggunakan penlok	**Kelemahan tanpa menggunakan penlok**
1. Waktu pelaksanaan pengadaan tanah cenderung lama 2. Waktu pembangunan cenderung lama 3. Biaya pelaksanaan pengadaan tanah besar. 4. Kurangnya terjalin hubungan sosial yang baik terhadap masyarakat terkena pengadaan tanah. 5. Koordinasi antar panitia pengadaan tanah yang kurang baik. 6. Potensi terdapat tanah sisa. 7. Kurangnya partisipasi masyarakat.	1. Tidak dapat dilakukan konsinyasi 2. Lokasi pengadaan tanah dapat berpindah-pindah Dokumen perencanaan yang tidak lengkap 3. Perizinan yang tidak lengkap 4. Negosiasi nilai ganti rugi berpotensi merugikan negara 5. Tidak adanya transparansi nilai ganti rugi.

Kelemahan PTUP dengan menggunakan penetapan lokasi dan tanpa menggunakan penetapan lokasi

Kelemahan pengadaan tanah dengan memakai penetapan lokasi maupun tidak memakai penetapan lokasi, ada 7 kelemahan pengadaan tanah skala kecil dengan memakai penetapan lokasi antara lain: 1) waktu pelaksanaan pengadaan tanah cenderung lama; 2) waktu pembangunan cenderung lama; 3) biaya pelaksanaan pengadaan tanah besar; 4) kurangnya terjalin hubungan sosial yang baik terhadap masyarakat terkena pengadaan tanah; 5) koordinasi antar panitia pengadaan tanah yang kurang baik; 6) potensi terdapat tanah sisa; 7) kurangnya partisipasi masyarakat.

Kelemahan dalam hal waktu pelaksanaan yang cenderung lama hal ini dikarenakan ketentuan perundang-undangan yang mengatur tata cara pengadaan tanah yang harus dipenuhi agar apabila ada gugatan atau keberatan dapat diatasi di pengadilan, oleh sebab itu pelaksanaan pembangunan menjadi lebih lama, biaya pelaksanaan menjadi lebih besar karena keterlibatan banyak pihak, kurangnya terjalin hubungan sosial yang baik terhadap masyarakat terkena pengadaan tanah karena pendekatan yang dilakukan cendengan formal dan ada senjata konsinyasi sebagai penyelesai masalah melalui pengadilan oleh sebab itu partisipasi masyarakat menjadi lebih kecil, apalagi bila koordinasi antar sektor lemah hanya mementingkan pekerjaannya sendiri, ini membutuhkan pemimpin yang mampu mempergunakan semua sumberdaya, selain masalah kemungkinan adanya tanah sisa yang dikarenakan lemahnya koordinasi dan partisipasi masyarakat.

Kelemahan pengadaan tanah tidak memakai penetapan lokasi ada 5 yaitu: 1) tidak dapat dilakukan konsinyasi; 2) lokasi pengadaan tanah dapat berpindah-pindah, 3) dokumen perencanaan yang tidak lengkap, 4) Perizinan yang tidak lengkap, 5) Negosiasi nilai ganti rugi berpotensi merugikan negara, 6) Tidak adanya transparansi nilai ganti rugi.

Dengan adanya kelemahan yang ada dalam pengadaan tanah tanpa memakai penetapan lokasi untuk pengadaan tanah skala kecil

maka harus dilakukan antisipasi: tidak dapat melakukan konsinyasi harus diatasi dengan melakukan negosiasi dengan masyarakat dengan seorang negosiator yang handal agar semua masyarakat yang terlibat setuju, perpindahan lokasi yang fleksibel bisa merupakan kelemahan karena memerlukan kajian untuk tempat yang baru, untuk dokumen perencanaan bila tidak dengan tahapan dalam pengadaan tanah seperti dalam pengadaan tanah dengan penetapan lokasi memang dokumen yang diajukan tidak akan selengkap bila dengan penetapan lokasi yang harus memuat minimal 9 hal yang harus ada dalam DPPT, masalah perizinan lebih lengkap apabila dilakukan dengan penetapan lokasi seperti amanat dalam pp 19/2021, negosiasi ganti rugi telah merugikan negara dikarenakan tidak semua perhitungan uang ganti rugi melibatkan penilai independen (bila melibatkan) tidak ada masalah merugikan negara, juga tentang transparansi, ini bisa disebabkan pendekatannya bisa (*be to be*), berarti ganti kerugian nilainya bisa sangat berbeda satu dengan yang lain.

Dari apa yang menjadi kelebihan dan kelemahan dalam kegiatan pengadaan tanah, baik dengan memakai penetapan lokasi maupun tidak Bupati atau Walikota bisa mempertimbangkan disesuaikan dengan, ketersediaan dana, sumberdaya manusia dan culture masyarakatnya.

g. Diperlukan revisi penlok karena ketidaksesuaian luas lahan di lapangan;

Revisi penetapan lokasi karena ketidaksesuaian penetapan lokasi dengan kenyataan luasan di lapangan jarang sekali terjadi di Jawa Tengah seperti apa yang disampaikan oleh Adi dan Fahrul

> "Jarang revisi penlok, hanya perpanjangan, karena ada paksaan (konsinyasi), hanya sedikit yang melakukan konsinyasi, (tidak sampai 5%), bermasalah pada waktu masuk musyawarah bentuk ganti rugi (kesannya BPN otoriter) pesannya kalau bisa diarahkan ke Uang (lebih mudah pemberiannya (prosesnya)."

Apa yang disampaikan oleh Adi dan Fahrul mengindikasikan revisi penetapan lokasi dalam pengadaan tanah di Jawa Tengah sangat jarang terjadi, hal ini karena ada konsinyasi, selain itu dalam penetapan lokasi luasan yang dicantumkan adalah luasan global.

h. Pemerintah daerah kurang terinformasikan mengenai status dan isu-isu/dampak dari tanah yang dibebaskan.

Informasi yang dilapangan seharusnya semua diinformasikan ke pemerintah daerah agar dapat mendapat respon dengan cepat supaya dapat dicari jalan keluarnya dengan cepat, berdasarkan *Forum Group Discussion* (FGD) dengan Adi dan Fahrul

> "Kendala LMAN, administrasi sudah minta disiapkan sampai sk penlok selesai belum terbayar, LMAN BPK sudah sering menengahi, kenapa belum disertipikatkan (gimana mau disertipikatkan wong belum dibayar) argumen LMAN perlu revieuw dulu, di LMAN jarang sekali selesai pembayaran, pengajuan ke LMAN yang diajukan beberapa kabupaten dalam proyek belum bisa dilakukan pembayaran berbeda. Sebenarnya LMAN mempunyai mekanisme sendiri bahwa objek sudah bisa untuk di bayar, kadang persetujuan dari lMAN yang belum bisa dilakukan (dengan pertimbangan yang beda dengan BPN)."

Berdasarkan apa yang disampaikan Adi dan Fahrul informasi tentang apa yang dialami dalam pelaksanaan pengadaan tanah mengapa belum cepat terbayarkan harusnya sudah di informasikan ke pemerintah daerah dimana kegiatan pengadaan tanah itu dilakukan dengan harapan kesulitan itu dapat dimengerti dan sebisa mungkin ikut mencari jalan keluarnya. Selain itu Adi dan Fahrul juga menyampaikan bagaimana persoalan tanah wakaf, "Tanah wakaf mereka tidak boleh diganti uang, yang kena sedikit, kesulitan mencari tanah pengganti, sekitar 20 juta sulit mencari tanah pengganti", persoalan tanah wakaf seperti ini pernah disampaikan oleh Dalu

Agung Darmawan sebagai Kepala Kantor Pertanahan Sidoarjo, beliau mengatakan bahwa sisa dari uang ganti rugi tanah kas desa setelah dibelikan tanah pengganti bisa dibelikan tambahan fasilitas kantor dengan persetujuan aparat penegak hukum. Penjelasan lain juga disampaikan oleh Adi dan Fahrul :

> "Tanah musnah di Semarang Demak (tol laut), menentukan subjek yang menerima dan menetapkan batas susah, mereka masih menganggap masih menggunakan dan memanfaatkan (fisik genangan), mau ditetapkan bisa ngeri-ngeri sedap, bu dirjen (Arie Yuwiren) beberapa kali turun langsung , pemilik sekitar 500 persil (yang terbanyak di Demak (sebenarnya bukan tol laut) hanya jalan diatas (jalan layang) dengan tiang pancang di tanah yang 500 bidang tadi."

Tanah musnah di Semarang, pemahaman tentang bagaimana tentang status tanah dan apa akibatnya bila digunakan untuk kegiatan pengadaan tanah, penjelasan tentang bagaimana bila tanah hilang yang berpengaruh terhadap hak atas tanah seseorang, hal seperti ini juga harus disampaikan ke pemerintah daerah dengan terlebih dahulu koordinasi dengan aparat penegak hukum agar memiliki pemahaman yang sama.

C. Kekuatan Tahap Perencanaan dan Persiapan

Kekuatan tahap perencanaan dan persiapan dalam UU 2 Tahun 2012 seperti selama ini telah kita lakukan dalam berbagai kegiatan pengadaan tanah, dalam tahapan perencanaan sudah menerapkan suatu perencanaan, dengan kriteria yang diamanatkan sesuai undang-undang dengan minimal memuat :

1. Maksud dan tujuan rencana pembangunan; ini berisi tentang apa dan bagaimana suatu kegiatan (aktivitas) yang akan dilakukan oleh suatu instansi yang memerlukan tanah,

2. Kesesuaian dengan Renca Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan rencana pembangunan nasional dan daerah; kesesuaian diperlukan agar instansi yang memerlukan tanah mengikuti desain rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah,
3. Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Letak disebutkan dengan jelas pada kelurahan dan kecamatan serta kabupaten/kota mana serta berapa perkiraan luas yang diperlukan,
4. Gambaran umum status tanah; status kepemilikan yang ada dalam lokasi yang diperlukan apakah tanah yang dimiliki atau dikuasai perorangan atau instansi pemerintah,
5. Prakiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan; dengan membuat prakiraan waktu pelaksanaan maka akan dapat diperkirakan berapa lama pekerjaan itu berjalan dan kegiatan tiap-tiap tahapan.
6. Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. Perkiraan nilai tanah dipergunakan untuk mengetahui besar biaya sementara yang akan disediakan oleh instansi (pemerintah) yang meliputi nilai tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai termasuk kerugian dan dampak sosial yang akan terjadi.

Dokumen Perencanaan disusun instansi yang memerlukan tanah berdasarkan hasil studi kelayakan. Hal ini disusun dengan pertimbangan dan dengan kajian dengan melihat kegiatan serupa yang diselenggarakan. Studi kelayakan dengan mempertimbangkan: survei sosial ekonomi (kondisi sosial dan ekonomi masyarakat yang akan terkena dampak), kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah untuk pembangunan dan studi lain yang

diperlukan. Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung (pasal 17 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012).

Menurut peneliti apa yang diamanatkan dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 apabila dilaksanakan dengan baik sebenarnya sudah merupakan kekuatan hal itu dikarenakan dalam undang-undang pengadaan tanah sebelumnya belum merinci sampai sedetail itu, akan tetapi yang menjadi kendala siapa yang mengoreksi isi dokumen dan ada waktu yang cukup tidak itulah yang terjadi dilapangan, dan seringkali isi DPPT tidak sesuai dengan kondisi lapang, hal itu pula yang dicoba perbaiki dalam Undang Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.

Pada tahapan persiapan, mengadakan pemberitahuan rencana pembangunan oleh instansi yang memerlukan tanah untuk kegiatan kepada Pemberitahuan rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur. Pemberitahuan dilakukan dengan cara sosialisasi atau tatap muka atau dengan surat pemberitahuan

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UU 2 Tahun 2012. melaksanakan: a. pemberitahuan rencana pembangunan; b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan c. Konsultasi Publik rencana pembangunan (pasal 16 UU 2 Tahun 2012).

Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan, pendataan awal (30 hari kerja), Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh tim persiapan pengadaan tanah

berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Dalam kenyataan dilapangan seringkali yang melakukan pendataan awal adalah instansi yang memerlukan tanah sebagai salah satu anggota team persiapan, ada hal yang janggal, bagaimana dia mau mengoreksi hasil pekerjaan yang dilakukan sendiri dalam dokumen perencanaan, ada konflik kepentingan disini, hal ini banyak dibuktikan dengan seringkali dilakukan pekerjaan yang sama dalam tahapan pelaksanaan yaitu kegiatan inventarisasi dan verifikasi dengan hasil yang berbeda

Konsultasi Publik Rencana Pembangunan, Konsultasi publik dilaksanakan oleh tim persiapan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Apabila rencana pembangunan akan mempunyai dampak khusus, konsultasi publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung. Dalam konsultasi publik, tim persiapan akan menjelaskan rencana pengadaan tanah kepada pihak yang berhak dan pihak yang terkena dampak. Menurut peneliti bila konsultasi publik ini bisa berjalan dengan melibatkan masyarakat yang berhak dan terdampak dan mereka sepaham dan sepakat maka kegiatan pengadaan tanah akan berhasil, untuk itu diperlukan keterbukaan informasi dan seorang negosiator yang handal diperlukan.

Keberatan atas lokasi rencana pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada Gubernur melalui tim persiapan. Untuk menindaklanjuti keberatan tersebut, Gubernur membentuk tim kajian keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan. Pengajuan keberatan menurut team peneliti juga merupakan kekuatan undang-undang ini untuk mewadahi aspirasi masyarakat.

Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan, Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman

lokasi pembangunan tersebut memuat nomor dan tanggal keputusan penetapan lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, prakiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan prakiraan jangka waktu pembangunan. Pengumuman ini termasuk kekuatan dalam rangka keterbukaan informasi publik, dan memberikan kesempatan masyarakat untuk menyampaikan keberatan.

D. Solusi dalam Tahapan Perencanaan, Persiapan

1. Tahap Perencanaan

a. Belum adanya standar penyusunan DPPT;
   Solusi yang dilakukan dengan melakukan pekerjaan tambahan dalam tahapan pelaksanaan misalnya kegiatan sosialisasi dalam rangka pelaksanaan inventarisasi dan verifikasi

b. Tidak didukung dengan data awal mengenai subjek dan objek dan luasan pengadaan tanah;
   Solusi yang dilakukan dengan dengan melakukan pekerjaan inventarisasi dan verifikasi serta melakukan pengumuman dan pendekatan proaktif dengan peserta pengadaan tanah, hal ini seperti apa yang dilakukan oleh Afandi "di pesankan harus dijaga jangan ada orang luar yang masuk (bidang diberi batas dan diberi tali rafia", apa yang dilakukan ini adalah wujud untuk menjaga agar batas tanahnya tidak berubah pada waktu pelaksanaan pengukuran.

c. Tidak didukung dengan penganggaran yang akurat;
   Solusinya dengan koordinasi dan berargumentasi dengan baik kepada instansi yang memerlukan tanah agar kebutuhan anggaran terpenuhi, seperti apa yang dikatakan oleh Afandi:

"Adu argumen dengan instansi yang memerlukan tanah, menyesuaikan hasil ukuran yang dilakukan BPN, mempertahankan data kita, dengan turun lapang, teknik pengambilan data, bbws dengan GPS *handheld*, anggaran berubah BBWS dengan LMAN terkait anggaran."

Dari apa yang disampaikan oleh Afandi bagaimana dalam memperjuangkan perubahan anggaran agar ada perubahan anggaran ditentukan oleh penyampaian data yang akurat, setelah dilengkapi dengan data yang akurat baru instansi yang memerlukan tanah melakukan revisi anggaran.

d. Kurang dilibatkannya Instansi terkait dalam proses perencanaan, Solusi yang dijalankan dengan dengan melakukan perbaikan dalam tahapan selanjutnya, seperti apa yang dinyatakan oleh Agung Wiradi berikut ini :

"Dokumen perencanaan harus banyak dirubah, lamanya dokumen sudah dibuat dan tidak diperbaiki, maka untuk memperbaiki satgas turun lagi. Secara isi terpenuhi dan perlu perbaikan hampir 50 % tidak terpenuhi (BPN belum dilibatkan), sekarang di kimpraswil semua dokumen yang berhubungan dengan kerja di BPN di cek dengan BPN, mengejar ideal gak jalan, diperbaiki sambil jalan, di dokumen dengan riilnya."

Pernyataan yang disampaikan oleh Agung Wiradi mengenai solusi akibat tidak dilibatkannya instansi terkait dilakukan dengan sambil mengerjakan pekerjaan pada saat pelaksanaan, walaupun dengan resiko banyak perbaikan dalam hal ini Agung mengatakan perbaikan bisa mencapai 50 persen.

2. Persiapan

a. Sosialisasi dan konsultasi publik tidak dilakukan secara sistemik;

Solusi yang dilakukan untuk mengatasi masalah ini dilakukan dengan melakukan penyuluhan ulang seperti apa yang disampaikan Afandi "kunci penyuluhan setelah persiapan konsultasi publik, nanti turun lagi sebelum dan sesudah pengukuran", bila hal ini dilakukan akan memakan waktu dan tenaga juga biaya yang terulang hanya dikarenakan suatu yang belum jelas dalam melakukan sosialisasi dan konsultasi publik.

b. Tidak didukung oleh persetujuan warga terdampak;

Persetujuan warga terdampak seharusnya dapat diperoleh waktu konsultasi publik, akan tetapi tidak semua pelaksana pengadaan tanah melibatkan pihak terdampak, hal ini pula yang dikemukakan oleh Dewi dalam penelitian yang dilakukan terhadap pembangunan Bandara YIA, hal yang lain dilakukan oleh Afandi untuk mencari solusi persetujuan warga terdampak :

"Ada penjelasan tentang dampak, pada waktu perencanaan (ke tokoh) dan pertimbangan dengan masyarakat yang berhak, nanti setelah di tahap pelaksanaan masyarakat yang berhak diundang pada saat sosialisasi, yang depan pada saat konsultasi publik yang didepan BPN, Yang terdampak dilibatkan dalam musyawarah, yang dijelaskan dampak positif, dijelaskan dengan keamanan (ringbel)."

Dari penjelasan afandi pihak terdampak dilibatkan dalam musyawarah dengan mengundang dulu Tokoh masyarakatnya baru pada tahapan musyawarah diundang kembali, itu merupakan upaya yang dilakukan.

c. Tidak didukung dengan data awal yang lengkap;
   Data awal memang sesuatu yang sangat diperlukan untuk penentuan langkah dalam kegiatan selanjutnya, akan tetapi kalau hal ini tidak ada maka langkah yang diambil, seperti apa yang disampaikan oleh Afandi " kunci penyuluhan setelah persiapan konsultasi publik, nanti turun lagi sebelum dan sesudah pengukuran." Jadi untuk menyiasati ketidaklengkapan data awal maka dilakukan pengulangan pekerjaan.
d. Ketidaksesuaian DPPT dan data di lapangan;
   Dokumen perencanaan pengadaan tanah adalah sebuah dokumen yang bisa dijadikan acuan dalam menyusun perencanaan pelaksanaan pengadaan tanah, akan tetapi seringkali dokumen ini tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya maka solusi yang biasa diambil seperti apa yang dinyatakan oleh Agung Wiradi adalah :

"Prakiraan waktu tidak meleset bisa lebih awal dengan strategi parsial (rewel tinggal jangan sampai satu orang gandoli 100 orang) sampaikan ke publik hanya akan berhasil dengan kerjasama pihak yang berhak, alat bukti tidak lengkap, sertipikat ditarik pada saat pembayaran, waktunya maju lebih cepat. Gambaran status tanah banyak yang meleset karena instansi yang memerlukan tanah ambil tanah dari DHKP (daftar hunian kena pajak) Ketua satgas B yang betul-betul teliti bisa familiar, kalau leter c harus lebih hati-hati. Dokumen perencanaan harus banyak diubah, lamanya dokumen sudah dibuat dan tidak diperbaiki, maka untuk memperbaiki satgas turun lagi."

Dari apa yang dijelaskan oleh Agung bahwa untuk mengatasi ketidak lengkapan data dalam dokumen yang tidak sesuai dengan kondisi lapangan maka yang dilakukan

adalah dengan strategi parsial dalam mengatasi waktu yang disediakan yaitu dengan menyelesaikan pada saat pengumuman daftar nominatif maka beliau menyatakan "rewel tinggal jangan sampai satu orang gandoli 100 orang", untuk mengatasi gambaran umum status tanah dipilih koordinator satgas B adalah orang yang betul-betul menguasai di bidang hukum dan analisis riwayat tanah, sedangkan untuk memperbaiki dokumen yang belum bagus satgas turun lapang lagi. Pernyataan yang senada disampaikan oleh Afandi sebagai Koordinator Satgas A:

"Pengukuran dari dokumen perencanaan ke pelaksanaan dalam proses pengukuran meleset sekitar 20 % (di atas toleransi) harusnya di bawah 10 % (kalau untuk perencanaan tidak bisa ditolerir), dengan begitu berpengaruh ke anggaran, luasan yang tidak klop dengan BBWS dengan BPN data diargumentasikan dengan lokasi lapang dengan perencanaan (BBWS maunya mempertahankan dokumen) kita harus bisa menyakinkan dengan sampel yang diuji coba di beberapa titik berurutan (ukuran rincikan diglobalkan di adu dengan luasan perencanaan meleset) (termasuk tanah sisa yang harus diganti kerugian,). Adu argumen dengan instansi yang memerlukan tanah, menyesuaikan hasil ukuran yang dilakukan BPN, mempertahankan data kita, dengan turun lapang, teknik pengambilan data, bbws dengan GPS *handheld*, anggaran berubah BBWS dengan LMAN terkait anggaran, status tanah didata ulang, dari data awal, banyak yang bergeser (BBWS data kasar), dua kali dalam pengambilan data yuridis, pendalaman materi di BPN."

Dalam mengatasi masalah perbedaan luasan dilakukan melakukan pengujian dengan sampel hasil ukuran dan berdiskusi dengan instansi yang memerlukan tanah,

termasuk dengan tanah sisa pengadaan tanah, dan harus dapat menyakinkan instansi yang memerlukan tanah tentang hasil ukuran yang dikerjakan, sedangkan yang berkaitan dengan gambaran status tanah dilakukan pendalaman materi dari apa yang tercantum dalam dokumen perencanaan.

e. Kurangnya pendampingan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah;

   Pendampingan yang dilakukan oleh pemerintah pusat jarang dilakukan dalam pengadaan tanah di Jawa Tengah, untuk mengatasi hal itu langkah yang dilakukan oleh Adi dan farul "Pendampingan di limpahkan ke PPK masing-masing instansi yang memerlukan tanah", sejalan dengan pendapat Adi dan fahrul, Afandi mengatakan "Pendampingan instansi di atas tidak pernah, hanya melaporkan".

   Kurangnya pendampingan yang dilakukan pemerintah pusat disiasati dengan beberapa cara, antara lain yang dilakukan, dengan pelimpahan kewenangan atau apa yang seharusnya dilakukan oleh pemerintah pusat kepada pejabat pembuat komitmen dari instansi yang memerlukan tanah untuk menyelesaikan pekerjaan yang seharusnya dilakukan pemerintah pusat tentang pendampingan.

f. Terdapat keraguan dari pemerintah daerah untuk mengeluarkan Penlok di bawah lima hektar;

   Keengganan pemerintah daerah untuk menerapkan penetapan lokasi untuk pengadaan tanah yang luasnya kurang dari 5 Ha, hal ini tidak terlepas apa yang dihasil dari penelitian Wenny, bahwa ada beberapa kelemahan dalam penerapan penlok, pertama waktu yang relatif lama, biaya yang cukup besar, akan tetapi kalau dengan memakai penetapan lokasi kesulitan dalam penyelesaian kesepakatan dapat diatasi, ada jaminan keberlangsungan kegiatan dan

masalah pembiayaan dapat diselesaikan oleh LMAN.

g. Diperlukan revisi penlok karena ketidaksesuaian luas lahan di lapangan;

   Prakiraan luas yang ada dalam dokumen perencanaan jarang terjadi dalam pengadaan tanah yang dilakukan di Jawa Tengah hal ini dikatakan oleh Adi dan Fahrul, "Prakiraan luas jarang meleset karena di penlok lebih umum, yang sering terjadi SK penlok sudah selesai pekerjaan belum selesai Perpanjangan", dalam ungkapan ini dapat diartikan bahwa yang terjadi adalah revisi penlok karena pekerjaan pengadaan tanah belum selesai bukan masalah prakiraan luas yang tidak tepat. Perkiraan luas tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan tersebut. Dalam hal ini adalah berapa luas yang dibutuhkan, apabila luasnya belum pasti akan mengakibatkan jumlah masyarakat yang berhak dan masyarakat yang terdampak menjadi tidak pasti juga. Seperti pernyataan Kasi pengadaan tanah Kantor ATR/BPN Kabupaten Wonogiri Suharyanto "Peta yang dipakai dalam perencanaan berskala kecil tentunya berbeda dengan peta bidang yang berskala besar. Luasan yang harus dipakai (luasan benar) agar ukuran luasnya pasti", maka solusi yang dijalankan dalam pengadaan tanah Waduk Pidekso ini dilakukan koreksi dengan peta yang dimiliki BPN yang berskala besar.

h. Pemda kurang terinformasikan mengenai status dan isu-isu/dampak dari tanah yang dibebaskan.

   Informasi mengenai status dan isu-isu dampak pengadaan tanah sudah seharusnya disampaikan ke pemerintah daerah hal inilah yang terjadi dalam pengadaan tanah di Jawa Tengah seperti apa yang disampaikan oleh Afandi "Gubernur dapat informasi yang lengkap sebelum penetapan lokasi (penlok)"

artinya pemerintah daerah memperoleh informasi yang baik.

Informasi yang diterima pemerintah daerah sejalan dalam penelitian Priyo Katon Prasetyo dkk tahun 2021, mengenai informasi pemerintah daerah analisis kuesioner yang masuk 52% atau sebagian besar memberikan jawaban informasi yang diberikan dengan berkomunikasi berjalan dengan baik, akan tetapi masih 14,3% dan 19% atau sama dengan 33,3% memberikan jawaban hanya sebagian kecil atau bahkan tidak pernah berkomunikasi, hal ini dapat mengakibatkan pemerintah daerah akan lambat bahkan salah dalam bersikap terhadap persoalan-persoalan yang datang, yang berangkat dari data data yang atau kurang baik.



Gambar 2. Hasil Kuesioner

Dari jawaban diatas berarti informasi yang disampaikan ke pemerintah daerah sudah baik tetapi masih perlu ditingkatkan.

E. Harapan Perundang-Undangan Baru

Kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dengan undang-undang no 2 Tahun 2012, setelah terbitnya undang-undang cipta kerja dan PP 19 tahun 2021, semua kegiatan pengadaan tanah harus mengacu terhadap

ketentuan tersebut, ada beberapa perubahan yang sangat penting dalam perundang-undangan pengadaan tanah antara lain:

1. Diharuskannya koordinasi dengan instansi terkait oleh instansi yang memerlukan tanah dalam penyusunan dokumen perencanaan,
2. Penggunaan penilai independen dalam perkiraan nilai tanah dalam dokumen perencanaan yang harus berbeda dengan penilai dalam penentuan ganti kerugian dalam tahapan pelaksanaan pengadaan tanah.
3. Penyiapan atau preferensi bentuk ganti kerugian harus sudah disiapkan,
4. Diperbolehkannya pendelegasian wewenang kepada bupati atau walikota dalam penerbitan surat keterangan penetapan lokasi,
5. Semua persoalan perizinan untuk tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah, tanah adat, tanah negara dan tanah yang dikuasai oleh pihak swasta harus sudah selesai sebelum penerbitan SK penetapan lokasi.
6. Diberikannya kesempatan untuk penerbitan penetapan lokasi untuk pengadaan tanah skala kecil (dengan di bawah lima Ha).
7. Penyerahan dokumen dalam penyerahan hasil pengadaan tanah dari pelaksana ke instansi yang memerlukan tanah dalam bentuk digital.
8. Keharusan mendaftarkan hak oleh instansi yang memerlukan tanah maksimal setelah 30 hari setelah penyerahan hasil.

Itulah yang diamanatkan oleh undang-undang dalam kegiatan pengadaan tanah, dimana hal itu disikapi oleh pelaksana pengadaan tanah di Jawa Tengah sebagai berikut, fgd dengan Adi dan Fahrul :

1. Undang-Undang baru, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 cuma simplifikasi beberapa PP sebelum undang-undang cipta kerja yang digabung, seperti tanah sisa, tanah musnah, dampak sosial, penlok skala kecil (dengan penlok atau tidak). Tanah

instansi pemerintah (Tentara Nasional Indonesia (TNI) masalah penggunaannya (tidak ada bangunan) lebih di detailkan) yang harus diakomodir.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 misalnya menyiapkan tanah pengganti (pengadaan tanah lagi), bisa jadi terkait dengan bank tanah.
3. Ada rencana pendetailan tentang tanah sisa di rancangan peraturan menteri (rapermen), untuk memayungi pelaksana dan instansi yang memerlukan tanah, gimana nanti perlakuannya (Rencana di permen mau di detailkan tentang peraturan tentang tanah sisa, agar dapat memayungi pelaksana pengadaan tanah).

Berdasarkan diskusi yang dilakukan peneliti dengan Adi dan Fahrul tentang pendapat dan harapan mereka tentang pemberlakuan undang undang terbaru yang mengatur kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seperti apa yang mereka ungkapkan ada beberapa hal, seperti:

1. Tanah sisa,
2. Tanah musnah,
3. Dampak sosial,
4. Penlok skala kecil (dengan penlok atau tidak),
5. Tanah instansi pemerintah (TNI masalah penggunaannya (tidak ada bangunan) lebih di detailkan) yang harus diakomodir.

Mengenai tanah sisa yang di bawah luasan 100 m^2 harus di ganti rugi dan lebih dari 100 m^2 melalui kajian dahulu, tanah musnah bisa dilakukan dengan kajian team pengkajian keberatan bila ada keberatan, dampak sosial meskipun ada perundang-undangan penanganan dampak tetapi hanya mengacu pada warga yang tidak memiliki alat bukti pemilikan tanah dampak yang lain belum diatur, pengadaan tanah skala kecil hanya sebatas ditawarkan dengan penlok meskipun ada kelemahan dan kekuatan masing-masing, penggunaan

tanah instansi lain perlu pemahaman oleh penilai tentang kegunaan pada masing-masing instansi pengguna agar ganti ruginya sepadan.

Pernyataan yang lain disampaikan oleh Afandi dalam diskusi dengan peneliti tentang Undang-Undang Pengadaan Tanah yang baru terbit:

1. Antusiasme dengan UU yang baru menihilkan kesalahpahaman dalam hal pembenahan perencanaan.
2. Keterlibatan secara tidak penuh dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) berimpas pada kurangnya kualitas dokumen.
3. "Kalau di Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dilaksanakan, logikanya bagus, fisik meleset keuangan pasti meleset, skala kecil pengadaan langsung. Kalau skala kecil pakai penlok bisa gak lincah (waktu, koordinasi) yang dicari yang lebih sederhana, tanpa penlok harus jeli, clear harus segera dieksekusi (agar tidak menguap), maka kalau PSN dihantam semua, kapolres tidak support di ganti."

Pernyataan Afandi dalam FGD dengan peneliti sudah diakomodir dalam perundang-undangan yang baru tentang kewajiban berkoordinasi dengan instansi terkait, dan kecenderungan dengan tidak memakai penetapan lokasi dengan alasan akan lebih lincah pelaksanaannya, seperti dalam penjelasan bab terdahulu ada kelemahan dan kekuatan masing-masing.

Pendapat Agung Wiradi dengan perundang-undangan terbaru disampaikan seperti di bawah ini :

1. Di UU Cipta kerja semua problem untuk semua jenis kepemilikan tanah, sudah seharusnya begitu dan memang seharusnya di perencanaan ada permasalahan dan harus sudah selesai dan memang pelaksanaan tinggal 40 persen.
2. LMAN dalam PP 19/2021 sebagai sumber pendanaan ada kurang lebihnya (uang yang bayar di LMAN beban berat Kepala Kantor dan sekretaris (yang melegalisasi dokumen) dalam prakteknya

> yang mengerjakan kasi PTUP, (LMAN dasarnya validasi) satu surat yang ditandatangani dokumen sudah dilegalisasi (sesuai dengan kebenarannya) sebagai dasar LMAN untuk membayar. Bila sudah dilegalisasi LMAN langsung bayar, bila ada kesalahan diulang lagi (validasi lagi). Eteng bila yang membayar instansi yang memerlukan tanah.

Pernyataan Agung wiradi tentang tahapan perencanaan sangat antusias tetapi ada kegamangan tentang adanya dasar pembayaran atau validasi katanya.

> "Uang yang bayar di LMAN beban berat di Kakan dan sekretaris (yang melegalisasi dokumen) dalam prakteknya yang mengerjakan kasi PTUP, (LMAN dasarnya validasi) satu surat yang ditandatangani dokumen sudah dilegalisasi (sesuai dengan kebenarannya) sebagai dasar LMAN untuk membayar. Bila sudah dilegalisasi LMAN langsung bayar, bila ada kesalahan diulang lagi (validasi lagi)."

Beban ada pada orang yang memberikan validasi dalam hal ini kepala kantor dan sekretaris walaupun dalam prakteknya yang mengerjakan kepala seksi PTUP, hal itu dikarenakan klausul validasi 'sesuai dengan kebenarannya" maknanya dokumen itu sudah benar, walaupun bila ada kesalahan bisa diulang atau divalidasi kembali bagaimana kalau ketahuannya sudah dibayarkan UGR nya bisa menjadi masalah yang baru lagi.

F. Penutup

1. Kesimpulan

a. Kelemahan dan kekuatan

1) Tahap Perencanaan

Kelemahan perencanaan ada 4 Perencanaan

a) Belum adanya standar penyusunan DPPT;
b) Tidak didukung dengan data awal mengenai subjek dan objek dan luasan pengadaan tanah;
c) Tidak didukung dengan penganggaran yang akurat;
d) Kurang dilibatkannya Instansi terkait dalam proses perencanaan

Sedangkan kekuatan adalah dalam perencanaan menurut undang- undang No 2 Tahun 2012 (9 Point) apabila dilaksanakan dengan baik sebenarnya sudah merupakan kekuatan hal itu dikarenakan dalam undang-undang pengadaan tanah sebelumnya belum merinci sampai sedetail itu, akan tetapi yang menjadi kendala siapa yang mengoreksi isi dokumen dan ada waktu yang cukup atau tidak itulah yang terjadi dilapangan.

2) Tahapan Persiapan

Kelemahan dalam tahapan persiapan ada 8 poin yang bisa terjadi lapangan:

a) Sosialisasi dan konsultasi publik tidak dilakukan secara sistemik;
b) Tidak didukung oleh persetujuan warga terdampak;
c) Tidak didukung dengan data awal yang lengkap;
d) Ketidaksesuain DPPT dan data di lapangan;

e) Kurangnya pendampingan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah;
f) Terdapat keraguan dari pemerintah daerah untuk mengeluarkan Penlok dibawah 5 hektar;
g) Diperlukan revisi penlok karena ketidaksesuaian luas lahan di lapangan;
h) Pemda kurang terinformasikan mengenai status dan isu-isu/dampak dari tanah yang dibebaskan.

Kekuatan tahapan persiapan dalam undang-undang No 2 tahun 2012 adalah ;

a) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.
b) Konsultasi Publik Rencana Pembangunan, Konsultasi publik dilaksanakan oleh tim persiapan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Menurut peneliti bila konsultasi publik ini bisa berjalan dengan melibatkan masyarakat yang berhak dan terdampak dan mereka sepaham dan sepakat maka kegiatan pengadaan tanah akan berhasil, untuk itu diperlukan keterbukaan informasi dan seorang negosiator yang handal diperlukan.
c) Keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Pengajuan keberatan menurut team peneliti juga merupakan kekuatan uu ini untuk mewadahi aspirasi masyarakat.
d) Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan, Pengumuman ini termasuk kekuatan dalam rangka keterbukaan informasi publik, dan

memberikan kesempatan masyarakat untuk menyampaikan keberatan.

b. Solusi

1. Tahapan Perencanaan

a) Belum adanya standar penyusunan DPPT;

Solusi yang dilakukan dengan melakukan pekerjaan tambahan dalam tahapan pelaksanaan misalnya kegiatan sosialisasi dalam rangka pelaksanaan inventarisasi dan verifikasi

b) Tidak didukung dengan data awal mengenai subjek dan objek dan luasan pengadaan tanah;

1) Solusi yang dilakukan dengan dengan melakukan pekerjaan inventarisasi dan verifikasi serta melakukan pengumuman dan pendekatan proaktif dengan peserta kegiatan pengadaan tanah,

2) harus dijaga jangan ada orang luar yang masuk (bidang diberi batas dan diberi tali rafia", apa yang dilakukan ini adalah wujud untuk menjaga agar batas tanahnya tidak berubah pada waktu pelaksanaan pengukuran.

c) Tidak didukung dengan penganggaran yang akurat;

Solusinya dengan koordinasi dan berargumentasi dengan baik kepada instansi yang memerlukan tanah agar kebutuhan anggaran terpenuhi,

d) Kurang dilibatkannya Instansi terkait dalam proses perencanaan,

1) Solusi yang dijalankan dengan dengan melakukan perbaikan dalam tahapan selanjutnya, "Dokumen perencanaan harus

banyak dirubah, lamanya dokumen sudah dibuat dan tidak diperbaiki, maka untuk memperbaiki satgas turun lagi.

2) Diperbaiki sambil jalan, di dokumen dengan riilnya

2. Tahapan Persiapan

a) Sosialisasi dan konsultasi publik tidak dilakukan secara sistemik;

Solusi yang dilakukan untuk mengatasi masalah ini dilakukan dengan melakukan penyuluhan ulang.

b) Tidak didukung oleh persetujuan warga terdampak;

Pihak terdampak dilibatkan dalam musyawarah dengan mengundang dulu Tokoh masyarakatnya baru pada tahapan musyawarah diundang kembali, itu merupakan upaya yang dilakukan.

c) Tidak didukung dengan data awal yang lengkap;

Data awal memang sesuatu yang sangat diperlukan untuk penentuan langkah dalam kegiatan selanjutnya, akan tetapi kalau hal ini tidak ada maka langkah yang diambil, seperti apa yang disampaikan oleh Afandi " kunci penyuluhan setelah persiapan konsultasi publik, nanti turun lagi sebelum dan sesudah pengukuran" jadi untuk menyiasati ketidaklengkapan data awal maka dilakukan pengulangan pekerjaan.

d) Ketidaksesuaian DPPT dan data di lapangan;

1) Mengatasi ketidaklengkapan data dalam dokumen yang tidak sesuai dengan kondisi lapangan maka yang dilakukan adalah dengan strategi parsial.

2) Dalam mengatasi masalah perbedaan luasan dilakukan melakukan pengujian dengan sampel hasil ukuran dan berdiskusi dengan instansi yang memerlukan tanah, termasuk dengan tanah sisa pengadaan tanah.

e) Kurangnya pendampingan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah;
   1) Pendampingan dilimpahkan ke PPK masing-masing instansi yang memerlukan tanah;
   2) Pendampingan instansi di atas tidak pernah, sifatnya hanya melaporkan.

f) Terdapat keraguan dari pemerintah daerah untuk mengeluarkan Penlok dibawah 5 hektar;
   Beberapa kelemahan dalam penerapan penlok, pertama waktu yang relatif lama, biaya yang cukup besar, akan tetapi kalau dengan memakai penetapan lokasi kesulitan dalam penyelesaian kesepakatan dapat diatasi, ada jaminan keberlangsungan kegiatan dan masalah pembiayaan dapat diselesaikan oleh LMAN.

g) Diperlukan revisi penlok karena ketidaksesuaian luas lahan di lapangan;
   1) Prakiraan luas jarang meleset karena di penlok lebih umum,
   2) solusi yang dijalankan dalam pengadaan tanah Waduk Pidekso ini dilakukan koreksi dengan peta yang dimiliki BPN yang berskala besar.

h) Pemda kurang terinformasikan mengenai status dan isu-isu/dampak dari tanah yang dibebaskan. Gubernur dapat informasi yang lengkap sebelum

penlok" artinya pemerintah daerah memperoleh informasi yang baik.

c. Harapan Perundang undangan Baru
   1) Ketentuan tanah sisa yang di bawah luasan 100 m² harus di ganti rugi dan lebih dari 100 m² melalui kajian dahulu,
   2) Tanah musnah bisa dilakukan dengan kajian team pengkajian keberatan bila ada keberatan,
   3) Dampak sosial meskipun ada perundang-undangan penanganan dampak tetapi hanya mengacu pada warga yang tidak memiliki alat bukti pemilikan tanah dampak yang lain belum diatur,
   4) Pengadaan tanah skala kecil hanya sebatas ditawarkan dengan penlok meskipun ada kelemahan dan kekuatan masing-masing, penggunaan tanah instansi lain perlu pemahaman oleh penilai tentang kegunaan pada masing-masing instansi pengguna agar ganti ruginya sepadan.
   5) Perundang-undangan yang baru tentang kewajiban berkoordinasi dengan instansi terkait, dan kecenderungan dengan tidak memakai penetapan lokasi dengan alasan akan lebih lincah pelaksanaannya.
   6) Beban ada pada orang yang memberikan validasi dalam hal ini kepala kantor dan sekretaris walaupun dalam prakteknya yang mengerjakan kepala seksi PTUP.

2. Rekomendasi

a. Mengenai tanah sisa lebih dari 100 m² harus lebih diatur detail agar pelaksana menjadi lebih mudah

b. Dampak sosial agar lebih menyentuh terhadap akibat terhadap kegiatan pembangunan dimasa yang akan datang baik positif maupun negatif.

Daftar Pustaka

Arikunto, Suharsimi 1986. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Bina Aksara.

Baihaqi 2009, 'Jurnal Ilmiah Peuradeun International Multidisciplinary Journal Landasan Yuridis Terhadap Aturan Hukum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum'.

Citraningtyas Wahyu Adhie 2010, *"Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri*, Skripsi, Universitas Sebelas Maret, Solo

Gunanegara 2016. *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: PT Tatanusa.

Haryo Budhiawan dkk 2018, *kajian urgensi kualitas dokumen persiapan sebagai dasar penetapan lokasi dalam menekan timbulnya permasalahan dan memperlancar proses pengadaan tanah di jawa timur* (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2018)

Muliawan, Jarot Widya 2016. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera.

Mulyani, Anggit 2014, *"Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Lingkar Pati Selatan Dan Implikasinya Terhadap Pemberian Ganti Kerugian"* (Studi Pengadaan Tanah di Desa Sidoharjo, Kecamatan Pati), Thesis, Universitas Muria Kudus, Kudus

Ni Luh Gede Maytha Puspa Dewi 2017. *Beberapa Permasalahan Pengadaan Tanah Pembangunan Bandara Baru Di Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta.*Skripsi. Yogyakarta

Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung dan Theresia Supriyanti, *kajian urgensi kualitas dokumen persiapan sebagai dasar penetapan lokasi dalam menekan timbulnya permasalahan dan memperlancar proses pengadaan tanah di jawa tengah* (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2018)

Sentot Sudirman 2014.*"Pembangunan jalan tol di Indonesia, kendala pembebasan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dan gagasan upaya penyelesaian"*, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM-STPN, no 40, Tahun 13.

Sumardjono, Maria S.W 2015, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia : dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Sitorus, Oloan.,dan Dayat Limbong 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia.

Sonny Djoko Marlianto 2010 "Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Jalan TOL Semarang – Solo Di Kabupaten Semarang)" Tesis. Universitas Diponegoro, Semarang.

Sudibyanung, Koes Widarbo, Fahmi Charis Mustofa D.W, *permasalahan di dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum skala besar dan skala kecil serta solusinya di daerah istimewa yogyakarta (studi kasus tahun 2017 – 2019)* (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2019).

Sugiarto, Eko 2015. *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis,* Suaka Media, Sleman.

Sugiyono 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif*, CV Alfabeta, Bandung.

Sumardjono, Maria S.W 2015. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia : dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*, Gadjah Mada University Press. Yogyakarta

Wahyu Candra Alam, 2010 "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya. (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang)", Thesis, Universitas Diponegoro, Semarang.

Wenny Yolanda Ratna Sari 2020, *"Evaluasi Pengadaan Tanah Skala*

Kecil Dengan Dan Tanpa Penetapan Lokasi di Kabupaten Sleman. Skripsi, STPN, Yogyakarta.

Yunus, Hadi Sabari 2016. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer. Cetakan kedua*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

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

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

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah .

KEMUDAHAN IZIN BERUSAHA MELALUI ALOKASI PEMANFAATAN RUANG PADA RTRW KABUPATEN CILACAP PASCA TERBITNYA UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA

Oleh :

Sutaryono, Asih Retno Dewi, Trisnanti Widi Rineksi

A. Pendahuluan

Terbitnya Undang-undang 11/2020 tentang Cipta Kerja yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah 21/2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, memberikan beberapa terobosan kebijakan yang berupa penyederhanaan produk rencana tata ruang, percepatan proses penetapan RTRW dan penghapusan izin pemanfaatan ruang. Terobosan kebijakan tersebut adalah penyederhanaan produk rencana tata ruang yang dilakukan melalui: (a) penghapusan RTR Kawasan Strategis Provinsi dan Kabupaten/ Kota; (b) terintegrasinya RTR darat dan laut; (c) pemanfaatan peta dasar selain peta rupa bumi, dengan rekomendasi dari Badan Informasi Geospasial (BIG). Kebijakan percepatan proses penetapan RTRW dilakukan melalui: (a) pembatasan jangka waktu penyusunan dan penetapan; (b) pengintegrasian Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS) ke dalam materi teknis RTRW; (c) penetapan RDTR melalui peraturan kepala daerah, bukan lagi peraturan daerah. Penghapusan izin pemanfaatan ruang dilakukan dengan menggantinya dengan mekanisme Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (Sutaryono, 2021).

Terobosan kebijakan yang cukup significant berpengaruh terhadap proses-proses pemerintahan di daerah adalah kebijakan percepatan proses penetapan RTRW dan kemudahan izin berusaha. Pemberian batas waktu penetapan RTRW, secara tidak langsung memaksa

para pembuat kebijakan di tingkat daerah untuk segera melakukan langkah-langkah strategis dalam penyusunan dokumen rencana tata ruang yang mampu mengakomodasi aktivitas masyarakat yang sudah ada dan yang akan ada. Sebelum berlakunya Undang-undang Cipta Kerja (UUCK) kesesuaian pemanfaatan ruang harus mendapatkan izin lokasi dari pemerintah daerah, yang seringkali pada implementasinya terkesan berbelit dan mempersulit dalam investasi/berusaha. Hadirnya UUCK diharapkan dapat menyederhanaan persyaratan dasar perizinan berusaha, karena kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang hanya membutuhkan kesesuaian dengan RDTR (Pasal 14 ayat (1) UUCK), dan jika tidak terdapat RDTR, maka menggunakan RTRW Kab/Kota/Prov/Pulau/Kawasan Strategis Nasional/Nasional (Pasal 15 UUCK).

Permasalahan penataan ruang terkait dengan iklim investasi dan izin berusaha lazim dijumpai di berbagai wilayah di Indonesia. Demikian pula halnya yang terjadi di Kabupaten Cilacap. Permasalahan penataan ruang terkait investasi di Kabupaten Cilacap antara lain: (1) adanya investasi cukup besar yang lokasinya tidak sesuai dengan alokasi pemanfaatan ruang pada RTRW; (2) belum selesainya proses revisi RTRW untuk mendukung penyelenggaraan Online Single Submission (OSS) guna meningkatkan iklim investasi di Kabupaten Cilacap.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kebijakan penataan ruang pasca diundangkannya UUCK terhadap kemudahan izin berusaha di Kabupaten Cilacap. Penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini adalah penelitian Hasnati, dkk (2017). Penelitian tersebut menunjukkan bahwa proses penetapan RTRW di Provinsi Riau berdampak pada iklim investasi di bidang perkebunan yang tidak ada kejelasan, dimana pada saat penelitian dilakukan revisi RTRW juga sedang berjalan. Sedangkan Dione (2017) meneliti tentang peluang investasi atas dasar potensi dan sumberdaya sesuai dengan RTRW di Kabupaten Bogor. Dalam hal ini pemetaan potensi dan

peluang investasi harus sejalan dengan kebijakan tata ruang yang ditetapkan, mengingat kenyataan yang ada tidak demikian.

Berkenaan dengan hal di atas, maka sinkronisasi antara proses penyusunan RTRW dengan kepentingan investasi perlu dilakukan. Penelitian yang dilakukan oleh Prayitno, Hadi, dan Manuwoto (2016) menunjukkan perlunya strategi yang menjadi prioritas dalam rangka sinkronisasi penataan ruang dengan program pembangunan utamanya terkait dengan pembangunan ekonomi dan investasi.

Penelitian yang dilakukan oleh Muryono, Bimasena, Dewi (2018) dan Sutaryono (2016), merupakan upaya sinkronisasi melalui pemanfaatan Neraca Penatagunaan Tanah (NPGT). Hasilnya menunjukan bahwa data NPGT produk Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan Kabupaten dapat dimanfaatkan untuk mendukung penyusunan RTRW yang sinkron antara kebutuhan penyusunan RTRW dengan kepentingan investasi. Perkesit dan Kurniawan (2019) dalam penelitiannya melakukan perbandingan kesesuaian penggunaan tanah existing yang diwakili oleh data bidang tanah, dengan data pola ruang untuk zonasi RTRW. Hasil dari penelitiannya adalah data bidang yang sesuai maupun tidak sesuai dengan peruntukan ruang dan pola ruangnya.

B. Kemudahan Investasi dalam UU Cipta Kerja

Sejak proses penyusunan hingga terbitnya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menunjukkan bahwa regulasi ini disusun untuk memberikan kemudahan izin berusaha. Beberapa konsideran dalam RUU Cipta Kerja hingga terbit menjadi UU menunjukkan adanya semangat untuk menciptakan dunia kerja yang berujung pada peningkatan kesejahteraan, seperti: (a) mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur, melalui berbagai upaya pemenuhan hak warga atas pekerjaan dan penghidupan yang layak; (b) untuk mendukung cipta kerja diperlukan penyesuaian pengaturan yang berkaitan dengan kemudahan dan perlindungan UMKM,

peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan proyek strategis nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja; (c) upaya perubahan pengaturan yang berkaitan kemudahan dan perlindungan usaha, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja, diperlukan terobosan hukum melalui *omnibus law* yang dapat menyelesaikan berbagai permasalahan dalam satu Undang-Undang secara komprehensif (Sutaryono, 2020).

Hal di atas menunjukkan bahwa UU Cipta Kerja merupakan salah satu upaya yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan dalam investasi maupun dalam menciptakan lapangan kerja. Melalui UU Cipta Kerja, berbagai terobosan terkait kebijakan penataan ruang ditetapkan dengan tujuan agar permasalahan terkait investasi tersebut dapat diselesaikan demi mendukung iklim investasi yang dapat meningkatkan kesempatan kerja bagi masyarakat Indonesia.

Dengan terbitnya UUCK proses perizinan berusaha mengalami penyederhanaan. Izin Lokasi yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah sudah tidak ada lagi, dan digantikan dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, yang dapat diperoleh oleh pelaku usaha melalui sistem *Online Single Submission* (OSS) untuk berbagai skala dan tingkat risiko kegiatan usaha (Pasal 13 dan 14 UUCK). Dengan UUCK, mata rantai perizinan dipotong dengan berdasarkan pada konfirmasi kesesuaian dengan RDTR. Dan untuk mendukung percepatan penyusunan rencana tata ruang, UUCK pun mengatur pembatasan waktu, RTR yang telah disusun oleh daerah dan mendapat persetujuan substansi akan ditetapkan oleh Pemerintah Pusat (Pasal 15 UUCK). Terbitnya UUCK yang bertujuan untuk meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha, memberikan terobosan dalam tata ruang, yakni dalam hal penyederhanaan persyaratan dasar perizinan berusaha.

C. Kebijakan Investasi dan Izin Berusaha di Kabupaten Cilacap

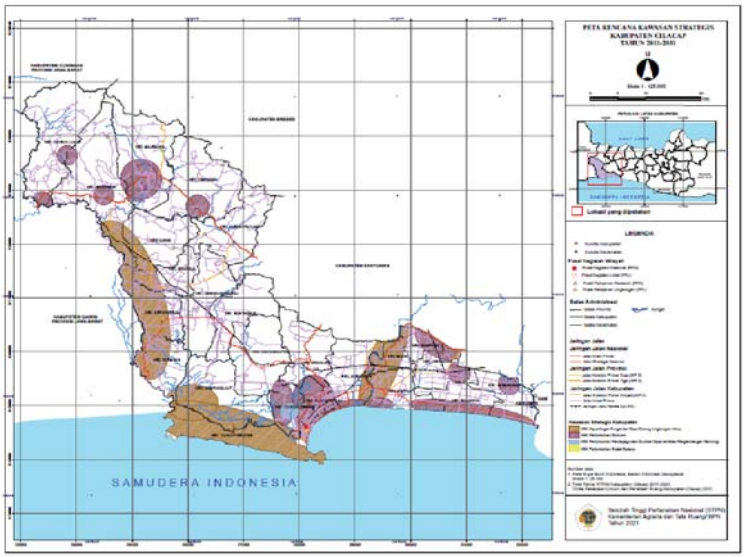
Sebagai salah satu pusat pertumbuhan nasional, pemanfaatan ruang di Kabupaten Cilacap memiliki nilai strategis tersendiri, terutama bagi pertumbuhan investasi di Pulau Jawa, utamanya di Provinsi Jawa Tengah. Hal tersebut didukung melalui Perpres 79 tahun 2019 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi Kawasan Kendal - Semarang - Salatiga - Demak - Grobogan, Kawasan Purworejo - Wonosobo - Magelang - Temanggung, Dan Kawasan Brebes Tegal–Pemalang, dimana dalam rangka mendukung percepatan pembangunan ekonomi Kawasan yang berdampak regional dan nasional, maka dikembangkan Kawasan-kawasan pendukungnya, di antaranya adalah Kawasan Barlingmascakeb, yang termasuk di dalamnya adalah Kabupaten Cilacap.

Secara internal di Kabupaten Cilacap sudah ada kebijakan pengembangan investasi, yakni melalui Peraturan Bupati Nomor 84 Tahun 2013 tentang Rencana Umum Penanaman Modal Daerah (RUPMD) Tahun 2012 – 2025. Dalam konsideran Peraturan Bupati Cilacap Nomor 84 Tahun 2013 tersebut disebutkan bahwa bahwa kebijakan penanaman modal harus diarahkan untuk menciptakan daya saing perekonomian daerah yang mendorong integrasi perekonomian secara nasional menuju ekonomi global. Dalam dokumen tersebut disebutkan bahwa tujuan penyusunan dokumen RUPMD adalah untuk: (a) meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah; (b) menciptakan lapangan kerja; (c) meningkatkan daya saing daerah; (d) meningkatkan pertumbuhan ekonomi berkelanjutan dan berwawasan lingkungan; (e) mendorong pengembangan ekonomi daerah; dan (f) meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam hal ini RUPMD berfungsi untuk mensinergikan pengoperasionalan seluruh kepentingan sektoral agar tidak tumpang tindih dalam penetapan prioritas.

Pada Kabupaten Cilacap terdapat simpul-simpul perekonomian yang mendukung pertumbuhan investasi di antaranya adalah:

1. Adanya Bandara domestic Tunggulwulung sebagai salah satu simpul transportasi udara;
2. Pelabuhan pengumpul Tanjung Intan yang mendukung sector perikanan dan merupakan simpul transportasi laut yang mendukung investasi;
3. Kabupaten Cilacap juga memiliki terminal tipe A yakni Terminal Gunung Simping, serta pengembangan jalan penghubung Brebes-Cilacap, yang mendukung aktivitas dan aksesibilitas yang mendukung pertumbuhan investasi;
4. Adanya struktur pusat perkotaan yang terhirarkis, yakni berupa Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Kawasan Perkotaan Cilacap merupakan satu dari 3 PKN yang ada di Provinsi Jawa Tengah.
5. Kabupaten Cilacap merupakan bagian dari pengembangan Kawasan Industri Terpadu di Rembang, Kendal Semarang-Demak, Brebes dan Cilacap – Kebumen. Salah satu industri yang menyumbang pemasukan adalah kilang minyak pertamina.
6. Pada sektor pertanian, Kabupaten Cilacap diarahkan untuk menjadi Kawasan agropolitan di Kota Tani Majenang dan Mangga Mas. Sektor Pertanian dengan komoditas utama (i) tanaman pangan (padi dan kedelai) dan (ii) hortikultura (kentang dan kubis).
7. Pada sektor wisata, pemanfaatan ruang di Kabupaten Cilacap diarahkan pada Segara Anakan, Pantai Indah Widara Payung, Kawasan Taman Hiburan Rakyat (THR) Teluk Penyu, Gua Basma, Gua Masigit Sela, Benteng Pendem, Desa Adat Adireja, dan Wisata Sungai Serayu.

Gambaran rencana pengembangan investasi sebagaimana di atas ditunjukkan pula melalui Peta Rencana Kawasan Strategis Kabupaten Cilacap Tahun 2011 – 2031 sebagaimana terdapat pada Gambar 1.



Sumber: RTRW Kabupaten Cilacap Tahun 2011 – 2031

Gambar 1. Peta Rencana Kawasan Strategis Kabupaten Cilacap

Berdasarkan peta di atas menunjukkan bahwa sebagian besar rencana Kawasan Strategis Kabupaten Cilacap merupakan KSK Pertumbuhan Ekonomi. Kawasan strategis untuk mendukung aktifitas lainnya mempunyai intensitas yang lebih kecil.

Perkembangan investasi merupakan salah satu indikator kemajuan pertumbuhan ekonomi di Indonesia (Purwadi, Hafizrianda, dan Riani 2018). Investasi yang dilakukan secara tepat akan mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Selanjutnya menurut Adisasmita (2010) setiap daerah perlu menempuh kebijakan untuk peningkatan investasi sesuai dengan karakteristik spesifik masing-masing daerah. Sektor unggulan yang ada di setiap daerah dapat digunakan sebagai dasar penetapan kebijakan untuk kemajuan pembangunan ekonomi.

Pembangunan ekonomi suatu daerah dapat dilihat dari tingkat pertumbuhan ekonomi daerah yang diukur melalui Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) yang mencakup provinsi, kabupaten, dan

kota. Kabupaten Cilacap sebagai kabupaten terluas di Provinsi Jawa Tengah (luas wilayah 2.124,47 km^2) turut berperan dalam mewujudkan pembangunan ekonomi daerah maupun nasional (Putri, 2020). Hal ini dapat dilihat pada data BPS Provinsi Jawa Tengah 2018 dimana Kabupaten Cilacap berada pada urutan kedua penyumbang PDRB terbanyak untuk Provinsi Jawa Tengah (Rp. 110.928.209,01), di bawah Kota Semarang (Rp. 174.649.261,91) pada PDRB atas dasar harga berlaku. Hal ini bisa dijelaskan karena Kabupaten Cilacap merupakan daerah industri dengan investasi bernilai triliunan rupiah. Terdapat beberapa industri raksasa yang menanamkan modal di Cilacap antara lain Pertamina, PLTU, PLBC (Proyek Langit Biru Cilacap), RFCC (Residual Fuel Catalytic Cracking), dan industri lainnya.

Seperti diuraikan pada Bab IV Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Cilacap Tahun 2020 atas dasar harga berlaku sebesar 105.036,03 milyar rupiah, sedangkan PDRB atas dasar harga berlaku tanpa migas sebesar 65.893,07 milyar rupiah. PDRB atas dasar harga konstan dengan migas sebesar 89.934,72 milyar rupiah, sedangkan PDRB atas dasar harga konstan tanpa migas sebesar 46.788,67 miliar rupiah. Nilai PDRB tersebut masing-masing mengalami penurunan dibandingkan tahun 2019, penurunan ini salah satunya disebabkan karena kondisi pandemi covid.

Kontribusi terbesar PDRB atas dasar harga berlaku tahun 2020 tanpa migas berasal dari sektor Industri Pengolahan (31,86 persen), sektor Pertanian, Kehutanan dan Perikanan (15,53 persen), sektor Konstruksi (11,23 persen) dan sektor Perdagangan Besardan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 10,87 persen. Selain berdasarkan data PDRB, perlu dilihat juga sektor apa saja yang ditentukan sebagai sektor basis dan dapat meningkatkan pertumbuhan PDRB di Kabupaten Cilacap. Sektor ekonomi potensial atau sektor unggulan merupakan sektor perekonomian atau kegiatan usaha produktif yang dikembangkan sebagai potensi pembangunan serta dapat menjadi basis perekonomian suatu wilayah (Tjokroamidjojo

1993), memberi kontribusi bagi PDRB serta tingkat kemampuan menyerap tenaga kerja (Darmansyah 2003). Kegiatan ekonomi dikategorikan sebagai sektor basis apabila dapat memenuhi pasar daerah maupun luar daerah (Tarigan 2005).

Berdasarkan hasil penelitian Putri (2018) Kabupaten Cilacap memiliki 2 sektor basis yaitu sektor industri pengolahan serta sektor pertambangan dan penggalian. Sektor industri pengolahan merupakan sektor basis dengan rata-rata tertinggi di Kabupaten Cilacap. Cilacap merupakan satu dari tiga kawasan industri utama di Jawa Tengah selain Semarang dan Surakarta. Industri pengolahan terbesar di Cilacap antara lain PT Pertamina dengan kilang terbesar se Indonesia yang berada di kabupaten ini dengan kapasitas produksi total sebesar 348.000 barel sehari (setara dengan 33,4% total kapasitas nasional). Hasil olahan lainnya dari PT Pertamina adalah BBM, aspal, gas, LPG, minyak bakar, dan pelumas dasar (Putri 2018). Terdapat juga PT Juifa International Foods dan PT Toxindo Prima yang merupakan perusahaan pengolahan berbagai jenis hasil laut seperti udang, *canned* tuna, *frozen fish*, dan *cooked* tuna.

Sektor basis kedua di Kabupaten Cilacap menurut Putri (2018) adalah adalah sektor pertambangan dan penggalian. Terdapat pertambangan batu bara di Kecamatan Kesugihan dan Karang Pucung dengan hasil kandungan 3,724-3,890 kalori, pertambangan emas di Kecamatan Majenang dengan hasil tambang 4-7 gram/ton, serta tambang pasir besi di Kecamatan Binangun dan Adipala. Kedua sektor basis tersebut berperan meningkatkan sektor ekonomi di Kabupaten Cilacap dan berpotensi untuk dikembangkan, selain itu pemerintah daerah juga mengupayakan agar sektor non-basis didorong menjadi sektor basis.

Selain itu, Kabupaten Cilacap juga memiliki sektor ekonomi yang pertumbuhannya lebih menonjol dibanding sektor yang sama di tingkat provinsi yaitu sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan, sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor, serta

sektor administrasi pemerintahan, pertahanan, dan jaminan sosial wajib. Pembangunan daerah akan menjadi optimal ketika pemerintah daerah dan masyarakat paham akan potensi yang dimiliki, kinerja sektor ekonomi yang kurang dominan perlu dimaksimalkan agar menjadi potensial salah satunya dengan peningkatan investasi di bidang tersebut.

D. Kebijakan Penataan Ruang dalam Mendukung Kemudahan Berusaha

Kabupaten Cilacap merupakan salah satu daerah strategis yang ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Tengah untuk mendukung perkembangan ekonomi sebagaimana tertuang dalam RPJMD Jawa Tengah. Salah satunya yaitu Kebijakan Pengembangan Kawasan Strategis. Penetapan kawasan strategis didasarkan atas fungsi keutamaan kawasan yang mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial budaya, dan/atau lingkungan bagi kepentingan tingkat/skala provinsi. Kawasan tersebut terbagi menurut 3 sudut kepentingan, salah satunya yaitu kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi yang meliputi Kawasan Strategis Nasional dan Kawasan Strategis Provinsi. Kawasan Industri Cilacap termasuk dalam kawasan industri terpadu dalam Kawasan Strategis Provinsi. Upaya yang dilakukan untuk mengembangkan kawasan industri terpadu meliputi: (a) Peningkatan kemudahan perizinan, promosi pengembangan kawasan industri dan pemberian insentif; (b) Peningkatan jaringan infrastruktur transportasi, pengolahan limbah, energi, telekomunikasi dan sumber daya air serta prasarana penunjang lainnya.

Terkait dengan kebijakan penataan ruang, selama beberapa waktu Pemerintah Kabupaten Cilacap menghadapi persoalan revisi RTRW yang berlarut-larut. Berlarut-larutnya permasalahan tersebut karena revisi RTRW dilakukan secara kurang cermat. Beberapa titik/lokasi pada RTRW berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2004 sudah masuk

dalam zona kuning, tetapi berdasarkan RTRW Perda Nomor 9 Tahun 2011 masuk dalam zona hijau. Persoalan inilah yang mengakibatkan revisi RTRW Kabupaten Cilacap menjadi berlarut-larut. Utamanya terkait investasi dan perizinan RS Prisilia Medical Center (PMS). Padahal revisi Perda RTRW ditujukan untuk mengakomodasi kepentingan nasional, mengingat Cilacap sudah masuk ke dalam Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Pembahasan revisi RTRW menjadi berlarut-larut. Pembahasan awal dilakukan mulai tahun 2017 dan hingga awal 2021 belum juga diselesaikan.

Berlarut-larutnya proses perubahan RTRW terjadi karena: (a) adanya perbedaan orientasi antara eksekutif dan legislative, dimana eksekutif berorientasi teknis sedangkan legislatif berorientasi politis; (b) RTRW perubahan disusun untuk mendukung Cilacap sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN); dan (c) RTRW sebelumnya kurang memperhatikan kondisi eksisting, dimana ada beberapa lokasi yang sudah zona kuning, ternyata dibuat hijau, sehingga proses-proses investasi yang sudah masuk menjadi terganggu.

Pasca terbitnya UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang ditindaklanjuti dengan PP Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang menjadi dasar dalam penetapan RTRW yang baru. Silang pendapat antara eksekutif dan legislatif diakhiri melalui konsultasi ke Kementerian ATR/BPN pada tanggal 16 Maret 2021. Setelah mendapatkan persetujuan substansi oleh Menteri, selambat-lambatnya dalam waktu 2 bulan Raperda RTRW harus sudah ditetapkan. Dalam hal rancangan peraturan daerah kabupaten tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten dalam 2 bulan belum ditetapkan, maka rancangan peraturan daerah ditetapkan oleh bupati.

Berkenaan dengan hal di atas, maka pada tanggal 21 Maret 2021 dilakukan penetapan Raperda tentang RTRW melalui Rapat Paripurna DPRD Kabupaten Cilacap. Dalam rapat paripurna tersebut disepakati melalui 2 berita acara, yakni BA persetujuan substansi oleh DPRD yang dalam prosesnya terlewat dan BA persetujuan Raperda menjadi Perda

RTRW. Dalam kesempatan tersebut, juga dinyatakan bahwa Rapera RDTR Perkotaan Cilacap yang tengah berproses ditarik oleh Bupati. Penarikan ini didasarkan pada PP 21/2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, dimana pada Pasal 85 – 91 disebutkan bahwa RDTR ditetapkan melalui peraturan kepala daerah, dan tidak perlu lagi melalui peraturan daerah.

Fakta di atas menunjukkan bahwa Pemerintah Kabupaten Cilacap Bersama DPRD telah mengambil kebijakan penataan ruang yang berupa penetapan revisi RTRW dan penarikan Raperda RDTR Kawasan Perkotaan Cilacap dengan menggunakan UU No 11/2020 tentang Cipta Kerja dan PP 21/2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa dampak UUCK di Kabupaten Cilacap adalah adanya penyelesaian silang pendapat antara eksekutif dan legislatif yang berakhir dengan percepatan penetapan Raperda Revisi RTRW serta pembatalan proses pembahasan Raperda RDTR-PZ Kawasan Perkotaan Kabupaten Cilacap.

Pengaruh lainnya akibat terbitnya UUCK adalah penarikan Raperda RDTR. UUCK mengamanatkan bahwa pengesahan RDTR cukup melalui Peraturan Kepala Daerah saja (Perbub), sehingga draft peraturannya harus mengalami penyesuaian legal drafting saja, namun secara substansi tidak ada lagi permasalahan. UUCK dan PP 21 tahun 2021 memiliki andil besar dalam mendukung percepatan proses pengesahan Raperda menjadi perda dan juga perubahan kewenangan pengesahan RDTR, namun kemudahan proses di awal ini nampaknya tidak diikuti oleh aturan-aturan di bawahnya. Jika dilihat dari rancangan peraturan menteri mengenai KKPR, terlihat bahwa rancangan NSPK terlalu rigid. Apapun itu nantinya diharapkan agar aturan pelaksanaannya mengenai KKPR segera terbentuk, dan kegiatan-kegiatan yang memerlukan KKPR apalagi yang terkait dengan investasi dapat kembali berjalan dengan normal atau bahkan lebih cepat dan lebih baik.

Secara khusus, investasi yang cukup besar dalam bentuk pembangunan RS. Prisila Medical Center yang berstandar internasional juga telah terselesaikan. Berdasarkan pola ruang pada RTRW menurut Perda Nomor 9 Tahun 2011, berada pada zona hijau (pertanian). Namun demikian melalui revisi RTRW yang baru, sudah dapat terakomodasi. Bahkan keberadaan rumah sakit tersebut saat ini telah mendapatkan rekomendasi kesesuaian tata ruang terkait pembangunannya berdasarkan Surat Menteri ATR/BPN No. PF.04.04/528/III/2020.

Hal-hal di atas menunjukkan bahwa kebijakan penataan ruang yang diambil memberikan dampak positif bagi kemudahan berusaha dan iklim investasi di Kabupaten Cilacap. Bahkan permasalahan terkait investasi yang belum sinkron dengan alokasi ruang-nya pun dapat diselesaikan.

Namun demikian, berbagai kebijakan penataan ruang di atas, apabila dikaitkan dengan permasalahan penanaman modal masih perlu perhatian lebih serius. Berbagai permasalahan penanaman modal dalam RPJMD Kabupaten Cilacap Tahun 2017-2022, antara lain:

1. Meningkatnya nilai investasi tidak sejalan dengan penyerapan tenaga kerja, hal ini disebabkan penanaman modal banyak terdapat di sektor industri pengolahan dan industri besar yang padat teknologi, hal ini diketahui dari jumlah investasi yang masuk pada Tahun 2016 11, 562 M tapi Tingkat Pengangguran Terbuka Kabupaten Cilacap masih tinggi yaitu 7,81%.
2. Investasi yang masuk di Kabupaten Cilacap, belum sesuai dengan potensi sumber daya alam (SDA) dan keterampilan SDM.
3. Belum optimalnya promosi investasi, sampai 2016 hanya sebesar 4 kegiatan saja.
4. Belum optimalnya koordinasi antar Pemerintah Pusat, Provinsi dengan Pemerintah Kabupaten Cilacap, terutama data realisasi investasi, promosi penanaman modal.

Beberapa upaya dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Cilacap untuk mengatasi permasalahan pembangunan daerah pada sektor penanaman modal. Untuk mengatasi permasalahan tingkat pengangguran yang tinggi dengan menciptakan proyek padat karya antara lain: (a) Adanya Pertamina Blue Sky Project (PLBC) menyerap 2.500 tenaga kerja dimana 70%nya merupakan warga local Kabupaten Cilacap (Putri 2018); (b) Proyek PT KIC & Wiwaha Group menyerap lebih 5000 tenaga kerja local. Untuk mendapatkan tenaga terampil PT bermitra dengan Balai Latihan Kerja Industri Cilacap (Setiawan, Wicaksono 2021).

Cilacap dicanangkan menjadi kabupaten proinvestasi dan mulai menuai hasil setelah sejumlah perusahaan menandatangani *Letter of Intent (LoI)* untuk berinvestasi, total nilai investasi di Cilacap pada tahun 2020 sebesar RP.17,7 triliun lebih, hampir 10 kali lipat dibanding target 2019 yaitu sebesar Rp.800 miliar (Ridlo 2020). Jenis investasi terbesar adalah di bidang pengolahan logam, kemudian disusul perhotelan, wisata dan adventure, ekspor impor tuna, tambak ikan dan udang, serta perdagangan dan jasa. Jika investasi Rp.17,7 triliun terealisasi maka Cilacap makin dekat dengan semboyan sebagai *'Singapore of Java'* dengan kawasan industri dan perdagangannya. Minat investor untuk menanamkan modalnya di Cilacap meningkat seiring pencanangan Cilacap sebagai kabupaten proinvestasi dimana didukung dengan proses perizinan yang mudah dan disediakannya lahan kawasan industri, selain juga karena ketersediaan tenaga kerja (Farid dalam Ridlo 2020). Meningkatnya investasi Cilacap juga dipengaruhi oleh semakin mudahnya akses menuju ke Cilacap diantaranya Bandar Udara Tunggul Wulung, jalur rel kereta api, serta akses jalan raya.

Realisasi investasi di Kabupaten Cilacap tahun 2020 sebesar Rp 3,9 triliun. Meski lebih rendah dibanding capaian tahun 2019 sebesar Rp 7,2 triliun, realisasi 2020 lebih besar dibanding target yang ditetapkan sebesar Rp 913 milyar (Bintoro 2021). Menurut Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP)

Kabupaten Cilacap (dalam Bintoro 2021), capaian investasi pada tahun 2020 lebih rendah dari tahun 2019 disebabkan tidak ada penambahan investasi dari PT. Sumber Segara Primadaya (S2P) selaku pengelola Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) Cilacap yang merupakan salah satu penyumbang investasi terbesar pada tahun 2019, dan pada tahun 2020 tinggal penyelesaian sehingga tidak ada penambahan investasi atau aset. Selain itu, adanya pandemi Covid-19 yang mewabah di Indonesia sejak Maret 2020 juga turut berdampak terhadap capaian investasi di Kabupaten Cilacap. Sebab beberapa perusahaan retail terpaksa menunda rencana untuk membuka usaha di Kabupaten Cilacap. Di sisi lain, sektor pariwisata dan perhotelan juga terkena imbas pandemi Covid-19.

Kegiatan promosi investasi terus dilakukan antara lain dengan mengikuti beberapa pameran daerah. Salah satu kegiatan yang dilakukan untuk mendorong investasi yang masuk ke Cilacap yaitu diselenggarakannya *Cilacap Business Forum* (CBF) pada Mei 2021. Gelaran ini merupakan yang kedua, setelah acara serupa pada 2019 lalu berhasil menarik investasi senilai Rp 17,736 triliun. Tahun ini, CBF mengambil tema "*Investment Recovery for Economic Recovery*". Adapun investasi senilai Rp 108,5 miliar berasal dari 6 investor. Yakni PT. Regina Putri Sejati pada sektor pariwisata, PT. Bangun Griya Sejati, PT. Nirwana Damai Lestari, PT. Livia Anugrah Sejahtera pada sektor perumahan dan pemukiman, Yayasan Muhammadiyah pada sektor kesehatan dan PT. Nuovito Service Indonesia pada sektor pengolahan limbah (Bintoro 2021).

Selain menarik minat investor, CBF juga menjadi ajang pengenalan produk UMKM melalui gelaran produk olahan asli Cilacap. Seperti hasil perkebunan, makanan olahan, produk herbal, serta hasil kerajinan seperti tas, dompet, wayang kulit, gitar, hingga kain batik dan lurik. Bupati Cilacap juga berencana dan memperkenalkan produk UMKM melalui pemasaran ritel di supermarket. Hasil UMKM ini dipasang di *mart-mart* yang ada di Cilacap sehingga kualitas harus ditingkatkan,

selain itu setiap kecamatan harus ada produk unggulan untuk dijual di supermarket besar.

Di sisi lain, secara umum kelahiran UUCK menjadikan pemerintah daerah 'horeg'. Hasil Rapat koordinasi berkenaan dengan perizinan yang diselenggarakan oleh pemerintah provinsi juga masih belum memberikan kejelasan. Namun demikian, dampak kelahiran UUCK menurut Ketua Dinas Penanaman Modal dan Perizinan: (a) mempercepat proses perizinan; (b) mendorong percepatan investasi; (c) memberikan pemahaman yang beragam terhadap stakeholder terkait; (d) faktor kemampuan daerah tidak dipertimbangkan. Sambil menunggu peraturan Menteri terkait petunjuk pelaksanaan izin usaha berbasis resiko, dalam rangka pengembangan investasi, saat ini Pemerintah Kabupaten Cilacap sedang Menyusun Rencana Umum Penanaman Modal Kabupaten yang merupakan revisi dari yang sudah ada.

Upaya untuk mempercepat proses perizinan dilakukan dengan pembangunan Mall Pelayanan Publik (MPP) yang ditargetkan selesai pada 2021. Pemkab Cilacap telah mengalokasikan anggaran Rp 14 miliar untuk pembangunan MPP. MPP akan mengintegrasikan 42 layanan publik dalam satu atap. Di dalamnya termasuk pelayanan publik dari Pemkab Cilacap dan institusi vertikal. Misalnya administrasi kependudukan, perizinan, pembayaran pajak, PDAM, Samsat, BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan, Taspen, dan BPN. Harapannya, MPP dapat meringkas seluruh pelayanan sehingga masyarakat dapat mengurus perizinan secara efektif dan efisien.

Pada pertengahan tahun 2021 Pemerintah Kabupaten Cilacap (diwakili Bupati dan Kepala Dinas PMPTSP) telah menandatangani Letter of Intent (LoI) investasi dengan PT Kawasan Industri Cirebon (KIC) dengan nilai investasi sebesar Rp.57,8 triliun (Wicaksono 2021). Ada empat sektor kepeminatan yang disepakati dalam LOI tersebut yaitu (a) pengembangan Kawasan Industri Bunton Adipala dengan nilai investasi Rp7,9 triliun; (b) Kawasan Industri Bulupayung Kesugihan

senilai Rp11,7 triliun; (c) Kawasan Industri Kutawaru Cilacap Tengah senilai Rp 5,7 triliun, serta (d) Perumahan dan Permukiman di Desa Jambusari dan Desa Jeruklegi Wetan Kecamatan Jeruklegi senilai Rp 32,5 triliun. Ketertarikan investor untuk menginvestasikan dananya di Cilacap adalah angin segar di tengah pandemi Covid-19.

Adanya CBF dan juga penandatangan LoI investasi dengan PT Kawasan Industri Cirebon (KIC) membuktikan bahwa mereka tidak takut berinvestasi, mereka mau kerjasama dengan Pemkab Cilacap, sebagaimana diungkapkan Bupati Cilacap dalam Ikhsan, Bintoro, dan Azmie (2021). Masih menurut Bupati Cilacap, Cilacap adalah kabupaten ramah investasi. Selain itu, dengan disahkannya revisi Perda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) juga telah memudahkan pengusaha untuk berinvestasi di Cilacap. Strategi yang diterapkan antara lain mempermudah perizinan, keamanan yang dijamin, serta upaya dalam mengendalikan Covid-19.

Kabar baik lagi, pasca penandatanganan LoI dengan PT KIC, sejumlah perusahaan besar mengajukan investasi di Cilacap. Selain itu, Pemda Kabupaten Cilacap dalam hal ini DPMPTSP Kabupaten Cilacap sedang membahas pertemuan dengan pengusaha asal Negara Cina yang berencana membangun pabrik besi di Cilacap yang berlokasi di Karangkandri dan Bunton Adipala. Sedangkan untuk potensi investasi dari perusahaan besar lainnya, seperti perluasan PT Sumber Segara Primadaya (S2P) PLTU Karangkandi, proyek RDMP (Refinery Development Master Plant) Kilang Pertamina Cilacap serta kilang gas terapung di kapal, berada di sekitar Pulau Nusakambangan.

Cilacap juga mempunyai potensi lain selain industry energy, ada dua prioritas yang akan dikembangkan ke depan di Kabupaten Cilacap dengan melihat potensi sumber daya alam yang ada (Wakil Bupati Cilacap dalam Azmie 2021). Pengembangan industri energy di Cilacap yaitu PLTU oleh Pertamina dengan kapasitas 3000 mega watt, sebagai dukungan untuk program 35 ribu mega watt, serta industri-industri yang lain. Meskipun terkenal sebagai daerah industri,

namun sektor pertanian di Cilacap juga tumbuh dengan optimal. Cilacap selalu menjadi tiga besar penyangga ketahanan pangan untuk Jawa Tengah, dan selalu masuk 10 besar nasional ketahanan pangan yang surplusnya di bidang produksi padi. Selain itu, Cilacap memiliki panjang pantai sejauh 197 kilo meter, sehingga mempnyai potensi industri perikanan. Industri perikanan satu potensi yang luar biasa apalagi saat ini sedang berupaya mengembangkan Kawasan Peruntukan Industri (KPI), harapnya ada industri perikanan terpadu di Cilacap baik ini yang perikanan tangkap laut, maupun perikanan budidaya. Hal ini sesuai dengan Peraturan Presiden (PP) Nomor 13 Tahun 2017 dimana Cilacap menjadi pusat kegiatan nasional dengan potensi industri yang akan dan sedang dikembangkan di antaranya pengembangan industri energi, pengembangan industri pertanian dan pengembangan industri perikanan.

E. Kesimpulan

Terbitnya UU Cipta Kerja dan regulasi turunannya terkait dengan penataan ruang mampu mempercepat proses penyelesaian Revisi Perda RTRW Kabupaten Cilacap. Percepatan penyelesaian revisi Perda RTRW Kabupaten Cilacap tersebut memberikan kepastian investasi.

Ketidaksesuaian lokasi investasi dengan alokasi ruang pada RTRW sebelumnya juga dapat mendapatkan penyelesaian. Hal ini menunjukkan bahwa akurasi dan kelengkapan data keruangan mampu mendukung penyelesaian ketidaksinkronan antara kepentingan investasi dan kebijakan penataan ruang. Percepatan penyelesaian revisi RTRW di Kabupaten Cilacap menunjukkan bahwa UUCK, mampu berkontribusi positif dalam memberikan kemudahan izin berusaha dan kemudahan investasi, baik secara prosedur perizinan maupun berdasarkan alokasi ruangnya.

Investasi yang terhambat karena berlarutnya proses revisi Perda RTRW sudah dapat berjalan kembali. Dalam hal ini kasus Kabupaten

Cilacap dapat dijadikan *best parctises* bagi daerah-daerah lain yang mengalami permasalahan yang sama.

Daftar Pustaka

Adisasmita, R. 2010, Teori pertumbuhan wilayah, Jurusan Teknik Perkapalan, Makassar: Universitas Sultan Hassanuddin.

Azmie, U 2021, Nilainya Triliunan, Ini Sederet Potensi Investasi Besar di Cilacap, Serayu News, https://serayunews.com/nilainya-triliunan-ini-sederet-potensi-investasi-besar-di-cilacap/

Bintoro, D.R 2021, Cilacap Business Forum 2021 Raup Investasi Rp 108,5 Milyar, Website Pemkab Cilacap, https://cilacapkab.go.id/v3/cilacap-business-forum-2021-raup-investasi-rp-1085-milyar/

Dione, F 2017, 'Kesesuaian Penataan Ruang dan Potensi Investasi di Kabupaten Bogor', Jurnal Manajemen Pembangunan, vol. 4, no.1.

Hasnati, Yalid dan Febrina, R 2017, 'Dampak Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah terhadap Iklim Investasi Bidang Usaha Perkebunan di Provinsi Riau', Jurnal Hukum Respublica, vol. 16, no. 2, hal. 283-297.

Ikhsan, MFN 2021, Jelajah Investasi: Kawasan Selatan Simpan Peluang Investasi EBT, Bisnis.com, https://semarang.bisnis.com/read/20210907/536/1439131/jelajah-investasi-kawasan-selatan-simpan-peluang-investasi-ebt

Muryono, S, Bimasena, AN, Dewi, AR. 2018, 'Optimalisasi Pemanfaatan Neraca Penatagunaan Tanah Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Di Daerah Istimewa Yogyakarta', BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, vol. 4, no. 2, hlm. 224-248.

Perkesit, R.M.L.Fauzi, dan Kurniawan, T.A.. 2019. "Evaluasi Kesesuaian Kondisi Lahan Industri Terhadap Rencana Tata

Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2015-2018". Skripsi di Universitas Gadjah Mada

Prayitno, Sigit & Hadi, Setia & Manuwoto, Manuwoto. 2016. Sinkronisasi Tata Ruang Wilayah Kota Bogor Dalam Mendukung Program Pembangunan. TATALOKA. Vol.18, No 2. hlm. 96-107.

Putri, G.R 2020, Analisis Potensi Ekonomi dan Strategi Pembangunan Kabupaten Cilacap Tahun 2012-2018, Skripsi pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia

Purwadi, M.A., Hafizrianda, Y., & Riani, I.A.P 2018, Target Pertumbuhan Investasi dan Rencana Strategis Pengembangan Investasi Provinsi Papua, Jurnal Kajian Ekonomi dan Keuangan Daerah Vol. 3, No. 2.

Ridlo, M, Proyeksi Investasi Cilacap 2020 Capai Rp.17,7 Triliun, Apa Saja?, Liputan 6, 11 Januari 2020, https://www.liputan6.com/regional/read/4153184/proyeksi-investasi-cilacap-2020-capai-rp177-triliun-apa-saja

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2018-2023

Setiawan, D 2021, KIC Kembangkan Empat Kawasan Industri di Cilacap, Total Investasi Capai Rp 57,8 Triliun, https://banyumas.tribunnews.com/2021/08/14/kic-kembangkan-empat-kawasan-industri-di-cilacap-total-investasi-capai-rp-578-triliun?page=1

Sutaryono. 2016. "NERACA PENATAGUNAAN TANAH: Instrumen Integrasi Tata Ruang dan Pertanahan dalam Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi". Prosiding Seminar Nasional 3rd CGISE dan FIT ISI tahun 2016 hal. 559.

Sutaryono. 2020. *RUU Cipta Kerja dan Investasi*. Rubrik OPINI SKH Kedaulatan Rakyat, 30 Maret 2020.

Sutaryono. 2021. *Era Baru Penataan Ruang.* Rubrik OPINI pada SKH Kedaulatan Rakyat, 8 November 2021.

Tarigan, R 2005, Ekonomi regional teori dan aplikasi, PT. Bumi Aksara, Jakarta.

Tjokroamidjojo, B 1993, Teori pembangunan nasional, Gunung Agung, Jakarta.

Wicaksono 2021, Cilacap Bangun Kawasan Industri dengan Investasi Senilai Rp57,8 Triliun, SuaraPemerintah, https://suarapemerintah.id/2021/08/cilacap-bangun-kawasan-industri-dengan-investasi-senilai-rp578-triliun/

Radar Banyumas 2021, Investor Gelontor Dana Rp 108 Miliar, https://radarbanyumas.co.id/investor-gelontor-dana-rp-108-miliar-bupati-jangan-takut-ke-cilacap/

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja

SINKRONISASI KEBIJAKAN UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA DENGAN KEBIJAKAN TATA RUANG DAERAH

Studi Kasus:

Kawasan Aerotropolis Yogyakarta International Airport (YIA)

Oleh :

Widhiana Hestining Puri, Novita Dian Lestari, Sugiasih

A. PENDAHULUAN

Kabupaten Kulon Progo dan Yogyakarta International Airport (YIA)

Berdasarkan posisi geografisnya, Kabupaten Kulon Progo memiliki batas-batas : Utara – Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah; Selatan – Samudera Hindia; Barat – Kabupaten Purworejo, Propinsi Jawa Tengah; Timur – Kabupaten Sleman dan Bantul, Prop. D.I. Yogyakarta.

Kabupaten Kulon Progo dengan ibu kota Wates memiliki luas wilayah 58.627,512 ha (586,28 km2) terdiri dari 12 Kecamatan, 87 desa, 1 kelurahan, dan 918 dukuh. Kabupaten Kulon Progo mempunyai kondisi geografi :

1. Bagian Utara

   Merupakan dataran tinggi/perbukitan Menoreh dengan ketinggian antara 500 – 1.000 meter dari permukaan laut, meliputi Kapanewon Girimulyo, Nanggulan, Kalibawang, dan Samigaluh.
2. Bagian Tengah

   Merupakan daerah perbukitan dengan ketinggian antara 100 - 500 meter dari permukaan air laut, meliputi Kapanewon Sentolo, Pengasih, dan Kokap

3. Bagian Selatan

   Merupakan dataran rendah dengan ketinggian 0 - 100 meter dari permukaan air laut, meliputi Kapanewon Temon, Wates, Panjatan, Galur, dan Lendah.

Kapanewon Temon (lokasi Bandara YIA), merupakan bagian dari Kabupaten Kulon Progo yang memiliki luas wilayah 3.629,09 Hektar atau hanya 6,19 persen dari luas wilayah Kabupaten Kulon Progo. Kepanewon Temon terdiri dari 95 pedukuhan, 166 Rukun Warga (RW), dan 401 Rukun Tetangga (RT). Kapanewon Temon merupakan salah satu kapanewon dari 12 kapanewon yang terdapat di wilayah Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terletak antara Garis Lintang 07^{o} 91' 67'' Lintang Selatan dan Garis Bujur 110^{o} 15' 00'' Bujur Timur.

Secara adminstrasi Kapanewon Temon terbagi atas 15 kalurahan, dan merupakan satu-satunya kapanewon yang memiliki jumlah kalurahan terbanyak di Kabupaten Kulon Progo. Luas daratan masing-masing kalurahan, yaitu: Jangkaran (3,6564 km^2), Sindutan (2,9780 km^2), Palihan (3,5871 km^2), Glagah (6,0394 km^2), Kalidengen (1,5075 km^2), Plumbon (3,0368 km^2), Kedundang (1,3902 km^2), Demen (0,9754 km^2), Kulur (2,7975 km^2), Kaligintung (2,1866 km^2), Temon Wetan (222,69 km^2), dan Temon Kulon (1,5571 km^2), Kebonrejo (1,7245 km^2), Janten (1,3311 km^2) dan Karangwuluh (1,2964 km^2).

Bandara Internasional Yogyakarta di Kulon Progo (YIA) yang dibangun dan dikelola oleh Angkasa Pura Airports memiliki peran yang cukup signifikan dalam mewujudkan konektivitas udara serta perkembangan perekonomian masyarakat Provinsi DI Yogyakarta serta Pulau Jawa bagian selatan. YIA akan memiliki terminal berkapasitas 14 juta penumpang per tahun atau 9 kali lipat dari kapasitas Bandara Internasional Adisutjipto. Kehadiran YIA diharapkan mampu meningkatkan kunjungan wisatawan ke Yogyakarta serta memberikan

multiplier effect yang akan mendorong pertumbuhan ekonomi, perdagangan, dan logistik di Yogyakarta dan sekitarnya.

UUCK dan Kebijakan Tata Ruang Kawasan Aerotropolis YIA

Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK) ditetapkan dengan dilandasi semangat untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif guna mewujudkan pembangunan. Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang ditetapkan pada akhir tahun 2020 tersebut mengubah beberapa substansi yang terkait dengan rencana tata ruang antara lain penyederhanaan sistem rencana tata ruang, yakni dengan dihilangkannya kawasan strategis provinsi dan kawasan strategis kabupaten, serta penataan ruang kawasan perdesaan.

Di sisi lain, pembangunan Kawasan Aerotropolis NYIA di Kabupaten Kulon Progo memiliki persoalan tata ruang terkait dengan lokasi pendiriannya yakni di dalam kawasan rawan bencana. Di sisi lain, *multiplier effect* dari keberadaan bandara baru yakni maraknya investasi sekaligus penggerusan lahan pertanian produktif untuk usaha mendukung keberadaan bandara memerlukan langkah antisipasi untuk meminimalisir dampak negatif yang ditimbulkan. Persoalan tersebut menjadi lebih kompleks karena UUCK memiliki semangat mendukung iklim investasi. Apabila perencanaan pemanfaatan ruang tidak dilakukan dengan bijak, maka perwujudan tata ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan tidak dapat tercapai.

Hingga saat ini, kawasan di sekitar YIA memiliki beberapa kebijakan dan/atau rancangan kebijakan penataan ruang yang telah atau sedang disusun yakni:

a. Draft Masterplan Aerotropolis.
   Dokumen rancangan kebijakan penataan ruang ini disusun oleh Dinas PUP-ESDM DI. Yogyakarta.
b. Draft RDTR Kawasan Sekitar Bandara YIA.
   Dokumen rancangan kebijakan penataan ruang ini disusun oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Kulon Progo.

c. Perda Kabupaten Kulon Progo No. 1 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Kulon Progo 2012-2032.
   Dokumen ini disusun oleh Bappeda Kabupaten Kulon Progo.
d. Peraturan Bupati No 1 tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Kulon Progo no. 13 tahun 2019 tentang Pedoman Teknis Penataan Ruang.
   Dokumen ini ditetapkan oleh Bupati Kulon Progo.
e. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sekitar PSN Bandara YIA 2019-2029.
   Dokumen ini disusun oleh Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang, Kementerian ATR/BPN.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan tata ruang yang krusial dari pembangunan Kawasan Aerotropolis YIA adalah substansi kebijakan perencanaan pemanfaatan ruangnya. Kebijakan tersebut meliputi peluang investasi yang besar di sekitar bandara, pembangunan bandara di kawasan rawan bencana, dan penggerusan lahan pertanian untuk mendukung keberadaan bandara. Di sisi lain, terdapat kebijakan penataan ruang dalam UUCK yang mendukung iklim investasi melalui penyederhanaan sistem rencana tata ruang. Oleh karena itu, permasalahan penelitian dibatasi pada sinkronisasi sistem dan substansi rencana tata ruang di Kawasan Aerotropolis YIA.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengaruh kebijakan penyederhanaan sistem rencana tata ruang dalam UUCK **terhadap** kebijakan pola ruang Kawasan Aerotropolis YIA yang telah/sedang disusun oleh pemda belum teridentifikasi.
2. Langkah-langkah untuk mensinkronkan kebijakan penyederhanaan sistem rencana tata ruang dalam UUCK **dengan**

kebijakan pola ruang Kawasan Aerotropolis YIA yang telah/ sedang disusun oleh pemda belum terindentifikasi.

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian:

1. Mengidentifikasi pengaruh kebijakan penyederhanaan sistem rencana tata ruang dalam UUCK terhadap kebijakan pola ruang Kawasan Aerotropolis YIA yang sedang/telah disusun.
2. Mengidentifikasi langkah-langkah sinkronisasi kebijakan penyederhanaan sistem rencana tata ruang dalam UUCK terhadap kebijakan pola ruang Kawasan Aerotropolis YIA yang sedang/telah disusun.

Manfaat Penelitian:

1. Teridentifikasinya pengaruh kebijakan penyederhanaan sistem rencana tata ruang dalam UUCK terhadap kebijakan pola ruang Kawasan Aerotropolis YIA yang sedang/telah disusun.
2. Tersusunnya usulan langkah-langkah sinkronisasi kebijakan penyederhanaan sistem rencana tata ruang dalam UUCK terhadap kebijakan pola ruang Kawasan Aerotropolis YIA yang sedang/telah disusun.

D. Metodologi

Penelitian didahului dengan melakukan *content analysis* terhadap 5 (lima) kebijakan penataan ruang di Kawasan sekitar YIA dilihat dari perspektif investasi dan pertanian. Kedua perspektif ini dipilih mengingat semangat dari UUCK adalah investasi, sedangkan wilayah Kabupaten Kulon Progo sendiri merupakan wilayah yang sebagian besar lahannya didominasi oleh lahan pertanian produktif. Hasil dari analisis adalah kumpulan kebijakan substansi pola ruang di Kawasan sekitar YIA yang dilihat dari perspektif investasi dan pertanian.

Selanjutnya dilakukan analisis pengaruh dari kebijakan penyederhanaan sistem rencana tata ruang dalam UUCK terhadap kebijakan substansi pola ruang Kawasan sekitar YIA (hasil *content analysis*). Hasil dari analisis adalah *list*/daftar pengaruh-pengaruh kebijakan penataan ruang dalam UUCK terhadap kebijakan penataan ruang Kawasan sekitar YIA. Selanjutnya, dilakukan analisis untuk menemukan langkah-langkah yang dapat diambil untuk dapat mensinkronkan kedua kebijakan tersebut.

Penelitian dilakukan dengan metode kualitatif dengan teknik analisis deskriptif dan *content analysis*. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang digunakan untuk menemukan pengetahuan yang seluas-luasnya terhadap objek penelitian pada suatu masa tertentu (Hidayat Syah, 2010). Hal ini diperkuat oleh Punaji (2010), yang menyatakan bahwa penelitian deskriptif bertujuan untuk menjelaskan atau mendeskripsikan suatu keadaan, peristiwa, objek apakah orang, atau segala sesuatu yang terkait dengan variabel-variabel yang bisa dijelaskan baik dengan angka-angka maupun kata-kata.

E. Teori Mutakhir (Tinjauan Pustaka)

UUCK dan Pengubahan Kebijakan Penataan Ruang

UUCK mengubah setidaknya 9 (sembilan) kebijakan penataan ruang (Kertas Kebijakan, 2020), yakni penghapusan izin pemanfaatan ruang; penyederhanaan sistem rencana tata ruang dengan dihilangkannya kawasan strategis provinsi dan kawasan strategis kabupaten serta penataan ruang kawasan perdesaan; sentralisasi perizinan dan kelembagaan; pengaburan hubungan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR); penyelesaian tumpang tindih tata ruang dengan izin maupun kawasan hutan yang menggunakan pendekatan pragmatis (penyesuaian dan bahkan pemutihan); penghilangan kriteria kawasan hutan minimal 30%; penambahan satu kriteria untuk melakukan peninjauan kembali tata ruang kurang dari 5 (lima) tahun, yakni adanya "perubahan

kebijakan nasional yang bersifat strategis"; pengurangan ruang partisipasi masyarakat; dan perubahan perumusan sanksi pidana.

Bandara dan Kebijakan Pemanfaatan Ruang Kawasan Sekitarnya

Keberadaan bandara di suatu wilayah akan memberikan *multiplier effect* yang cukup besar bagi area di sekitarnya (Caritra, 2019). Dengan adanya bandara di suatu wilayah, perekonomian di sekitar bandara akan berkembang dan bervariasi, utamanya di sektor perdagangan dan jasa (kuliner, penginapan, maupun transportasi). Di sisi lain, pemerintah akan menyediakan infrastruktur penunjang untuk kepentingan integrasi bandara dengan wilayah lainnya sehingga keberadaan bandara menjadi lebih optimal. Kawasan bandara akan menjadi magnet bagi masyarakat untuk semakin mendekat dan membentuk aglomerasi.

Bervariasinya kegiatan perdagangan dan jasa komersial di sekitar kawasan bandara menjadi dasar terbentuknya konsep kota bandara (airport city) yang merupakan embrio terbentuknya konsep aerotropolis (Kurniawan, 2016). Kawasan Aerotropolis membuka peluang bisnis yang besar bagi masyarakat yang berada di sekitar bandara. Oleh karena itu, penataan ruang diharapkan dapat mengantisipasi terjadinya dampak negatif akibat pemanfaatan ruang melalui perencanaan dan pengendalian tata ruang yang dituangkan melalui rencana tata ruang.

F. Hasil dan Pembahasan

Kebijakan Penataan Ruang Daerah di Kawasan Sekitar YIA

Content analysis yang dilakukan terhadap 5 (lima) kebijakan penataan ruang di Kawasan sekitar YIA (perspektif investasi dan pertanian) adalah sebagai berikut:

Bidang Investasi

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Investasi
1.	**Draft Masterplan Aerotropolis** (Dinas PUP-ESDM DIY)	- Kawasan ini meliputi wilayah selatan Kulon Progo hingga wilayah utara rel kereta di selatan Waduk Sermo. - Terdapat kawasan bisnis terpadu (CBD) di dalam kawasan aerotropolis - Kawasan CBD tersebut memiliki luas lebih kurang 20% dari luas keseluruhan kawasan Aerotropolis. - Terdapat core Aerotropolis yang disebut Aerocity - Aerocity direncanakan sebagai kawasan campuran.	- Investasi di bidang MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*) di CBD dan Aerocity

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Investasi
2.	**Draft RDTR Kawasan Sekitar Bandara YIA** (Dinas PTR Kabupaten Kulon Progo) **sebelumnya merupkan dokumen RTR Kawasan Strategis Kawasan Sekitar Bandara YIA 2020-2040*	- Kawasan ini meliputi wilayah selatan Kulon Progo di sekitar bandara hingga ke wilayah utara rel kereta di sekitar Waduk Sermo - Sebagian besar wilayah selatan berupa kawasan perdagangan dan jasa, kawasan pertanian, dan kawasan permukiman perkotaan - Sebagian besar wilayah utara berupa kawasan hutan, pariwisata, dan pertanian. - Terdapat kawasan campuran yang merupakan core dari aerotropolis.	- Investasi di bidang pariwisata alam perbukitan - Investasi di bidang jalan (pembangunan Jalur bedah Menoreh)

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Investasi
3.	**RTRW Kabupaten Kulon Progo** (Bappeda Kabupaten Kulon Progo) **berupa Perda Kab Kulon Progo No. 1 Tahun 2012 yang saat ini sedang direvisi untuk mengakomodasi pembangunan Bandara YIA*	- Kawasan lindung (kawasan hutan lindung di Kecamatan Kokap dan Pengasih); kawasan perlindungan setempat di tubuh pegunungan menoreh, hutan konservasi, pantai, dan waduk sermo); kawasan cagar budaya di makam dan gereja); kawasan rawan bencana (banjir, kering, angin, gempa, tsunami, longsor letusan gunung). - Kawasan strategis koridor (temon-wates-yogyakarta) - Kawasan stategis ekonomi galur, lendah, sentolo - Kawasan industri Sentolo	- Investasi wisata alam (Hutan konservasi, suaka alam, pantai, gua) - Investasi wisata budaya (Sendangsono, makam dan gereja) - Investasi bidang industry (KIS) - Investasi bidang jalan (koridor Temon wates Yogya)

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Investasi
4.	**Revisi RTRW Kabupaten Kulon progo** (Bupati Kulon Progo) **berupa Perbup No. 1 Tahun 2020; saat ini merupakan peraturan yang diacu sebelum revisi RTRW ditetapkan*	- Meliputi kawasan perkotaan di kecamatan Wates, panjatan, nanggulan, Lendah, okap, Girimulyo, Galur, Samigaluh, kalibanwang, Dekso, Sentolo, kawasan Industri, kawasan strategis YIA, kawasan strategis Temon-Prambanan.	- Investasi di bidang perdagangan dan jasa - Investasi di bidang pertanian - Investasi di bidang industri - Investasi di bidang wisata alam, buatan, budaya - Investasi di bidang jalan
5.	**Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sekitar PSN Bandara YIA 2019-2029** (Kementerian ATR/BPN)	- Kawasan ini meliputi 2 BWP yakni BWP Kulon Progo di Kecamatan Temon, Wates. Galur, dan Panjatan (Kab Kulon Progo) dan BWP Purworejo d Kecamatan Purwodadi (Kab Purworejo).	- Investasi di bidang pariwisata alam (Pelataran Pandang, Wisata berbasis masyarakat, Wisata pantai, Wisata Terpadu Jogoboyo) - Investasi di bidang pendukung operasional bandara (Kawasan Campuran)

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Investasi
		- BWP Kulon Progo memiliki 4 Sub BWP dan BWP Purworejo memiliki 2 SubBWP - Terdapat kawasan wisata alam, buatan, dan budaya - Jenis kegiatan perdagangan dan jasa berfokus berada di zona campuran dan sedikit di zona peruntukan khusus - Zona campuran menempati sayap kiri dan kanan zona khusus (bandara) dan di sepanjang koridor jalan utama - Zona peruntukan lainnya (pertanian dan perkebunan) hampir	- Investasi di bidang ketahanan pangan dan lingkungan (Kawasan Pertanian dan Perkebunan)

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Investasi
		mendominasi semua zona yang ada.	

Bidang Pertanian

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Pertanian
1.	**Draft Masterplan Aerotropolis** (Dinas PUP-ESDM DIY)	- Terdapat nomenklatur kawasan lahan pangan beririgasi dan lahan pangan tidak beririgasi. - Wilayah kajian masterplan adalah sekitar 7.300,37 Ha yang didalamnya terdapat lahan pangan beririgasi seluas 2148,26 Ha dan lahan pangan tidak beririgasi seluas 937,65 ha.	Masterplan aerotropolis bertujuan untuk mewujudkan kawasan perkotaan modern yang manfaatkan sebagian lahan pertaniannya untuk mengakomodir perluasan wilayah perkotaannya.

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Pertanian
		- Kawasan aerotropolis mencapai 678,87 Ha dan tidak ada lahan pertanian di dalamnya. - Kawasan aerotropolis akan memanfaatkan lahan pangan beririgasi seluas 428,01 Ha.	
2.	**Draft RDTR Kawasan Sekitar Bandara YIA** (Dinas PTR Kabupaten Kulon Progo) **sebelumnya merupkan dokumen RTR Kawasan Strategis Kawasan Sekitar Bandara YIA 2020-2040*	- Terdapat nomenklatur kawasan tanaman pangan dan Kawasan hortikultura. - Sekitar 30% lahan pertanian di sisi barat dan sisi timur difungsikan sebagai kawasan permukiman perkotaan dan Kawasan perdagangan dan jasa, dan sekitar	Kebijakan ini untuk mengakomodasi terjadinya alih fungsi lahan yang pasti akan terjadi karena keberadaan bandara dan aerocity.

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Pertanian
		70% lahan pertanian lainnya masih dipertahankan.	
3.	**RTRW Kabupaten Kulon Progo** (Bappeda Kabupaten Kulon Progo) **berupa Perda Kab Kulon Progo No. 1 Tahun 2012 yang saat ini sedang direvisi untuk mengakomodasi pembangunan Bandara YIA*	- Terdapat nomenklatur kawasan tanaman pangan dan hortikultura. Kawasan tanaman pangan dibedakan menjadi kawasan lahan basah dan kawasan lahan kering. - Kawasan peruntukan pertanian lahan basah seluas kurang lebih 10.622 Ha. - Kawasan peruntukan pertanian lahan kering seluas kurang lebih 29.328 ha.	

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Pertanian
4.	**Revisi RTRW Kabupaten Kulon progo** (Bupati Kulon Progo) **berupa Perbup No. 1 Tahun 2020; saat ini merupakan peraturan yang diacu sebelum revisi RTRW ditetapkan*	- Terdapat nomenklatur kawasan tanaman pangan dan Kawasan hortikultura. - Sekitar 30% lahan pertanian di sisi barat dan sisi timur difungsikan sebagai kawasan permukiman perkotaan dan Kawasan perdagangan dan jasa, dan sekitar 70% lahan pertanian lainnya masih dipertahankan. - Di dalam Perbup ini diatur tentang persyaratan diperbolehkannya alih fungsi lahan pertanian.	- Kebijakan ini untuk mengakomodasi terjadinya alih fungsi lahan yang pasti akan terjadi karena keberadaan bandara dan aerocity.

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Pertanian
5.	**Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sekitar PSN Bandara YIA 2019-2029** (Kementerian ATR/BPN)	- Tujuan penataan Kawasan sekitar bandara YIA, yaitu "Mewujudkan Kawasan Sekitar PSN Bandara Internasional DIY - Kulon Progo Sebagai Aerocity, Pusat Pemerintahan dan Pariwisata Yang Bertaraf Internasional". - Terdapat nomenklatur pertanian lahan basah (sawah), pertanian lahan kering dan hortikultura. - Di dalam Kawasan aerocity masih terdapat lahan pertanian.	- Pengembangan kawasan aerocity yang modern dan tetap mempertimbangkan keberadaan lahan pertanian baik di *aerocity* maupun aerotropolis.

No.	Dokumen Rancangan Kebijakan Penataan Ruang	Muatan Kebijakan Penataan Ruang	Arahan Kebijakan Pertanian
		- Lahan pertanian bagian sisi timur dan barat dari kawasan *aerocity* masih dipertahankan.	

Berdasarkan *content analysis* yang dilakukan, didapatkan bahwa kebijakan pola ruang di Kawasan sekitar YIA adalah sebagai berikut:

a. Di bidang investasi, secara garis besar arah kebijakan investasi diarahkan ke pola ruang kawasan budidaya yang berupa zona pariwisata, perdagangan dan jasa, jalan, dan pertanian.
b. Di bidang pertanian, isu pola ruang yang perlu dipertimbangkan adalah seberapa banyak lahan pertanian yang telah dan akan dialihfungsikan serta bagaimana solusi keruangan untuk mengganti lahan pertanian yang telah dan akan dialihfungsikan tersebut.

Implikasi Kebijakan Penataan Ruang UUCK terhadap Kebijakan Penataan Ruang Daerah di Kawasan Sekitar YIA

Dalam konteks kebijakan penataan ruang daerah untuk kawasan sekitar YIA, kebijakan UUCK yang mempengaruhinya adalah kebijakan penyederhanaan sistem rencana tata ruang. Hal ini dikarenakan pada saat kebijakan UUCK tersebut ditetapkan, pemerintah daerah Kabupaten Kulon Progo sedang menyusun RTR Kawasan Strategis YIA sedangkan penyederhanaan sistem rencana tata ruang dalam UUCK menghilangkan nomenklatur rencana tata ruang kawasan strategis provinsi, kawasan strategis kabupaten, dan kawasan perdesaan. Dengan demikian, rencana rinci tata ruang hanya

dapat berupa Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

Dengan dihilangkannya rencana tata ruang kawasan strategis oleh UUCK, maka secara otomatis pemerintah daerah harus mengubah format draft rancangan RTR Kawasan Strategis YIA menjadi RDTR. Dengan demikian, implikasi/pengaruh kebijakan UUCK terhadap kebijakan pola ruang Kawasan Aerotropolis YIA adalah sebagai berikut:

a. Adanya integrasi muatan RTR Kawasan Strategis ke dalam muatan RDTR.

Muatan RTR Kawasan strategis terdiri atas Kawasan inti dan Kawasan penyangga sedangkan muatan RDTR terdiri atas bagian wilayah perencanaan. Dengan demikian, diperlukan integrasi muatan Kawasan inti dan penyangga ke dalam muatan Bagian Wilayah Perencanaan.

b. Adanya sinkronisasi delineasi kawasan.

Salah satu peraturan pelaksana dari UUCK yakni PP No 11 tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang menyebutkan bahwa penyusunan RDTR mencakup kawasan dengan karakteristik perkotaan, karakteristik perdesaan, dan kawasan lintas kabupaten/kota. Dengan demikian diperlukan sinkronisasi delineasi wilayah perencanaan apabila terdapat kawasan di sekitar YIA yang memiliki karakteristik tersebut.

Mengacu pada *content analysis*, maka substansi dan delineasi wikayah perencanaan yang disesuaikan akan dibatasi pada perspektif investasi dan pertanian.

Langkah-langkah Integrasi dan Sinkronisasi RTR Kawasan Strategis ke dalam RDTR Kawasan Sekitar YIA

Di dalam konteks Kawasan strategis, Kawasan strategis kabupaten dimaknai sebagai wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten terhadap ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, serta pendayagunaan sumber daya alam dan teknologi tinggi. Dalam hal ini, kawasan Inti adalah kawasan di mana kegiatan utama berada, baik yang batasnya telah maupun belum ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Di sisi lain, kawasan Penyangga adalah kawasan sekitar kawasan inti yang mempengaruhi fungsi kawasan inti atau dipengaruhi oleh kawasan inti, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Di dalam konteks RDTR, diperlukan penetapan kedudukan dan peran bagian wilayah perencanaan dalam wilayah yang lebih luas dengan tidak melupakan sumber daya alam dan fisik atau lingkungan dari bagian wilayah perencanaan tersebut.

Dengan demikian, langkah-langkah Integrasi dan Sinkronisasi RTR Kawasan Strategis ke dalam RDTR Kawasan Sekitar YIA dilakukan dengan memperhatikan:

a. Delineasi berdasarkan pengaruh dari kawasan inti-penyangga di RTR Kawasan strategis dan peran dari bagian wilayah perencanaan di RDTR;
b. Daya dukung dan daya tampung lingkungan sesuai dengan pengaruh dari kawasan inti-penyangga di RTR Kawasan strategis dan peran dari bagian wilayah perencanaan di RDTR.

G. Kesimpulan

Dalam upaya integrasi dan sinkronisasi kebijakan UUCK dengan kebijakan penataan ruang darah diperlukan tindak lanjut di tingkat pemeritah pusat dan pemerintah daerah sebagai berikut:

1. Tingkat Pemerintah Pusat

Penegasan dan pengecekan

a. Pemerintah pusat (Kementerian Pertanian) hendaknya dapat memberikan penegasan terkait kepastian target luasan pemenuhan lahan pertanian serta pendampingan dalam pemenuhan dan pengoptimalan lahan pertanian di Kabupaten Kulon Progo.
b. Pemerintah pusat (Kementerian ATR/BPN) dalam memberikan persetujuan substansi dan atau fasilitasi persetujuan substansi atas draft RDTR Kawasan sekitar YIA, hendaknya memperhatikan terpenuhinya syarat kecukupan target lahan pertanian pengganti dari lahan pertanian produktif yang dialihfungsikan.

2. Tingkat Pemerintah Daerah

Perencanaan dan penguatan

Bappeda sebagai institusi sebagai perencana bekerja sama dengan Dinas Tata Ruang hendaknya memperhatikan strategi-strategi perencanaan muatan RDTR sebagai berikut:

a. Pembagian BWP yang didasarkan atas investasi di bidang pariwisata, perdagangan jasa, dan pangan yang terkoneksi dengan investasi jalan. Hal tersebut dimaksudkan untuk mempermudah mengenali tujuan pengaturan BWP dan menguatkan peluang investasi secara spesifik;
b. Pengaturan ITBX didasarkan pada daya dukung lahan pertanian dan peluang investasi.

Di sisi lain, strategi penguatan muatan RDTR adalah sebagai berikut:

a. Pemetaan risiko bencana yang terintegrasi dengan rencana struktur ruang dan pola ruang sebagai fondasi dalam berinvestasi;

b. Pemetaan kondisi perkembangan wilayah saat ini dengan kebijakan tata ruang yang telah ada untuk menemukenali potensi investasi yang belum tergali;
c. Pemetaan sinkronisasi antar kebijakan investasi (perdagangan & jasa, pertanian, jalan, pariwisata) untuk menemukenali adanya tumpang tindih kebijakan dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam berinvestasi;
d. Diperlukan pencermatan terhadap muatan revisi RTRW. Muatan revisi harus memperhitungkan pengendalian pemanfaatan ruang akibat adanya pengaruh dari investasi yang ditawarkan (infrastruktur jalan, pariwisata, perdagangan & jasa, pertanian) terhadap perubahan pola ruang kawasan YIA untuk menghindari dampak negatif yang dapat mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi.

Daftar Pustaka

Hidayat, Syah 2010, *Pengantar Umum Metodologi Penelitian Pendidikan Pendekatan Verifikatif*, Suska Pres, Pekanbaru.

Husein, Umar 2013, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis*. Rajawali, Jakarta.

Indriantoro, Nur & Supomo, Bambang 2013, *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi & Manajemen, BPFE*, Yogyakarta.

Riyanto, Sigit, dkk 2020, *Kertas Kebijakan Catatan Kritis Terhadap UU No 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Loeb, S, Dynarski, S, McFarland, D, Morris, P, Reardon, S & Reber, S 2017, *Descriptive analysis in education: A guide for researchers. (NCEE 2017–4023)*, Department of Education, Institute of Education Sciences, National Center for Education Evaluation and Regional Assistance, Washington, DC: U.S.

Punaji, Setyosari, 2010, *Metode Penelitian Pendidikan dan Pengembangan*, Kencana, Jakarta.

Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja

LEADERSHIP PERTANAHAN UNTUK KEBERHASILAN PROGRAM STRATEGIS NASIONAL (STUDI DI KABUPATEN KLATEN, PROVINSI JAWA TENGAH)

Oleh :

Aristiono Nugroho dan Suharno

A. Latar Belakang

Para sosiolog selalu mengingatkan tentang terjadinya perubahan terus menerus di masyarakat yang lebih tepat disebut perubahan sosial. Perubahan sosial yaitu perubahan dalam masyarakat yang mempengaruhi sistem sosial, nilai, sikap, dan pola perilaku individu di antara kelompok (Kompas.com, 2020). Perubahan ini pada gilirannya menuntut jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk berubah, terutama dalam pelayanan dan pelaksanaan program-program strategisnya.

Perubahan nampak dilakukan oleh beberapa *leader* pertanahan, sebagai berikut: **Pertama**, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, yang menerapkan kebijakan "Trijuang", yaitu kolaborasi tiga pemangku kepentingan (Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah, dan kepala desa) dalam memetakan bidang-bidang tanah di atas peta satelit resolusi tinggi, yang kemudian dimasukkan ke basis data pertanahan secara berkelanjutan dan valid (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, 2020). **Kedua**, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, yang pada tahun 2018 menerapkan *participatory mapping* dalam bentuk IP4T (Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah) dengan melibatkan: (1) unsur pemerintah daerah, yaitu kepala dusun; (2) unsur Kepolisian Republik Indonesia, yaitu

Bhabinkamtibmas (Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat); dan (3) Tentara Nasional Indonesia, yaitu Babinsa (Bintara Pembina Desa). Secara keseluruhan unsur-unsur pendukung *participatory mapping* ini disebut "tiga pilar desa" (Aristiono Nugroho, 2021:51). **Ketiga**, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, yang sejak tahun 2014 mengupayakan pembuatan peta partisipatif dengan tahapan sebagai berikut: (1) pembuatan peta dasar berbasis desa/kelurahan, pada tahun 2014; (2) pembuatan peta desa berbasis bidang tanah, pada tahun 2015-2017; dan (3) pembuatan peta tematik bidang tanah, pada tahun 2016 (Aristiono Nugroho, 2021:103-108). **Keempat**, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, yang pada tahun 2019 telah memposisikan masyarakat sebagai pendukung utama pemetaan dan kegiatan pertanahan lainnya. Dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal menyadari, bahwa konformitas tindakan masyarakat merupakan "kata kunci" bagi hadirnya partisipasi masyarakat, sehingga membutuhkan strategi tertentu untuk menumbuhkannya (Aristiono Nugroho, 2021:167). **Kelima**, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, yang berupaya mewujudkan desa lengkap bagi seluruh desa di Kabupaten Klaten, melalui pendataan dan pemetaan seluruh bidang tanah di kabupaten ini. Untuk itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten melakukan peningkatan kualitas pelayanan dan meningkatkan jumlah bidang tanah yang bersertipikat melalui Program Strategis Nasional, Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (Klatenkab.go.id, 2020).

B. *Leadership Skills*

Untuk membahas, *"Leadership* Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah)," perlu memperhatikan tiga literatur (hasil penelitian), karya beberapa peneliti sebagai berikut:

Pertama, Moo Jun Hao dan Rashad Yazdanifard dalam, *"How Effective Leadership Can Facilitate Change In Organizations Through*

Improvement And Innovation," (2015:5) yang menyatakan, bahwa *leadership* yang efektif sangat penting dalam mengelola perubahan, terutama dalam menopang organisasi. Perubahan memang sulit bagi manusia, sebab orang akan merasa tidak nyaman atas perubahan, bahkan terkadang mengingkari perubahan. Oleh karena itu, *leadership* haruslah menjadi salah satu faktor yang memotivasi dan mendorong anggota organisasi dan masyarakat, untuk terus melakukan perubahan dan mendorong mereka untuk berubah. *Leadership* berperan dalam suatu organisasi untuk memotivasi dan mendorong anggotanya untuk berubah, agar organisasi dapat bertahan dan beradaptasi dengan lingkungannya, sebagai organisasi menjadi lebih baik dan inovatif.

Kedua, Ali Abdulridha Jabbar dan Ali Mohammed Hussein dalam, *"The Role Of Leadership In Strategic Management,"* (2017) yang berhasil mengungkapkan, bahwa *leadership* berarti mengambil tanggung jawab. *Leader* yang bertanggung jawab menjalankan proses manajemen secara efektif, melalui rencana pemikiran strategis dengan tawaran visioner, untuk memandu organisasi "melengkung" ke dalam formasi yang ditetapkan. Ketika merumuskan strategi, *leader* menyelaraskan organisasi dengan memanfaatkan matriks yang diperlukan. Kemudian *leader* memberi perhatian pada pemberlakuan strategi yang ditujukan untuk mencapai visi tertentu.

Ketiga, Shiela Antonette D. Bacud dalam, *"Henri Fayol's Principles Of Management and Its Effect to Organizational Leadership and Governance,"* (2020:166) yang menyatakan, bahwa mayoritas *leader* berpandangan bahwa penerapan prinsip-prinsip manajemen memiliki efek positif pada organisasi. Penerapan prinsip-prinsip manajemen ini (14 prinsip manajemen Henry Fayol) telah membuat organisasi berkinerja baik, karena anggota organisasi bekerja secara efisien, terutama ketika: (1) anggota organisasi mampu mengekspresikan diri dengan bebas, (2) berpartisipasi dalam pengambilan keputusan, serta (3) berdaya dan mampu berkontribusi banyak bagi organisasi.

Setelah mempelajari literatur-literatur tersebut, maka diketahui adanya konstruksi pengetahuan, sebagai berikut: **Pertama**, untuk membahas *leadership* pertanahan perlu diperhatikan keberadaan *leadership* yang efektif. Tepatnya Kepala Kantor Pertanahan kabupaten yang efektif dalam menjalankan tugas dan fungsinya. Hal ini penting, karena *leader*-lah yang wajib mengelola perubahan, demi pencapaian kinerja kantor pertanahan kabupaten.

Kedua, *leadership* Kepala Kantor Pertanahan kabupaten menjadi salah satu faktor yang memotivasi dan mendorong stafnya, untuk terus melakukan perubahan. Hal perlu dilakukan agar kantor pertanahan kabupaten dapat bertahan dan beradaptasi dengan lingkungannya, sebagai instansi yang mampu menjadi lebih baik dan inovatif.

Ketiga, *leadership* yang bermakna "mengambil tanggung jawab" dijalankan oleh *leader*, yaitu Kepala Kantor Pertanahan kabupaten. *Leader* bertanggung jawab menjalankan proses manajemen secara efektif, melalui rencana strategis yang visioner, untuk memandu kantor pertanahan kabupaten, agar mampu "melengkung" ke dalam formasi yang ditetapkan. Pada situasi ini, maka *leader* merumuskan strategi, dan menyelaraskan kantor yang dipimpinnya dengan kebutuhan zaman melalui pemanfaatan matriks manajemen dan kebijakan yang diperlukan. Ke semua itu dilakukan *leader* bagi pencapaian visi yang telah ditetapkannya seraya memberlakukan strategi secara tepat.

Keempat, agar kantor pertanahan kabupaten berkinerja baik dan mampu memenuhi target-target pencapaian, maka *leader* perlu menerapkan 14 prinsip manajemen Henry Fayol, agar stafnya mampu: (1) mengekspresikan diri secara optimal dalam pelaksanaan tugas, (2) berpartisipasi dalam pengambilan keputusan, serta (3) berdaya dan mampu berkontribusi banyak bagi pencapaian target-target yang telah ditetapkan. Sebagai upaya mewujudkan kantor pertanahan kabupaten yang mampu mencapai target-target yang telah ditetapkan, maka dibutuhkan kebijakan dan tindakan *leader* yang bernuansa perubahan melalui *leadership* yang dimilikinya. *Leadership* memiliki

nuansa perubahan bila ia dijalankan secara rasional atau mewujud dalam tindakan rasional, yaitu tindakan intensional (bertujuan) yang dibangun berdasarkan asumsi bahwa tindakan tersebut telah memperhatikan preferensi atau prioritas yang telah ditetapkan (Nugroho, 2019:19).

Dalam konteks Kabupaten Klaten, upaya mewujudkan keberhasilan program strategis nasional (pendaftaran tanah sistematik lengkap, pengadaan tanah, dan reforma agraria) membutuhkan *leadership* yang kuat dari seorang Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. *Leadership* Kepala Kantor Pertanahan ini perlu memperhatikan preferensi dan sekaligus ekspektasi dari banyak pihak, atau multi pihak (*stakeholders* pertanahan), sehingga tindakannya harus pekat dengan rasionalitas.

Sementara itu, Moo Jun Hao dan Rashad Yazdanifard (2015:2-3) menyatakan, bahwa ada beberapa faktor yang diubah oleh *leadership,* yaitu: (1) *trust,* sebagai sesuatu yang penting untuk didapat dari anggota organisasi dan masyarakat, agar *leader* mampu meningkatkan kinerja organisasi; (2) *organizational culture,* sebagai sesuatu yang penting dilakukan oleh *leader* dalam membentuk budaya yang baik, melalui peningkatan kepercayaan antara anggota organisasi dengan *leader*-nya; (3) *learning,* sebagai sesuatu yang penting dilakukan oleh *leader* untuk mendorong anggota organisasinya agar belajar. Hal ini dilakukan *leader* dengan cara memberi motivasi yang kuat melalui penghargaan dan posisi dalam organisasi; serta (4) *teamwork, communication,* dan *leading,* sebagai sesuatu yang penting dilakukan oleh *leader* untuk mendorong anggota organisasi menjadi orang-orang yang inovatif dan kooperatif. *Leader* mendorong dilakukannya kerjasama tim dan komunikasi yang baik antar anggota tim untuk menciptakan ide-ide baru demi tercapainya kinerja terbaik organisasi.

Ketika *leader* (Kepala Kantor Pertanahan kabupaten) ingin melakukan perubahan, maka ia perlu terlebih dahulu memaknai *leadership* secara tepat. Untuk itu, leader perlu memperhatikan

pandangan Ali Algahtani (2014:75) yang menyatakan, bahwa *leadership,* merupakan: (1) fenomena multidimensi yang kompleks; (2) dapat didefinisikan sebagai perilaku, gaya, kemampuan, sebuah proses, sebuah tanggung jawab, sebuah pengalaman, fungsi manajemen, posisi otoritas, hubungan yang mempengaruhi, sebuah karakteristik, dan kemampuan; (3) sehingga dapat pula dikenali sebagai kapasitas untuk menghidupkan aksi kolektif; (4) terutama, ketika *leader* berperan sebagai orang yang melayani orang lain; (5) meskipun sesungguhnya *leader* memiliki pengikut; (6) tepatnya, *leadership* merupakan proses mempengaruhi sekelompok individu untuk mencapai tujuan bersama, dan untuk mengembangkan visi organisasi.

Makna *leadership* yang dipegang oleh *leader,* selanjutnya dimanfaatkan olehnya sebagai proses evaluasi sebagaimana penjelasan Ali Abdulridha Jabbar dan Ali Mohammed Hussein (2017:104). Pemahaman ini memberi kesempatan pada *leader* untuk menerapkan *leadership* sebagai proses evaluasi, untuk menjamin efektivitas dengan mengidentifikasi kelemahan dan membuat strategi baru yang sejalan dengan perubahan. Proses evaluasi ini juga mampu membantu dan menopang pertumbuhan institusi atau organisasi secara konstan. Dengan demikian, *leadership* merupakan inti organisasi, dan memiliki peran yang sangat penting, seperti peran darah dan otak.

Oleh karena itu, *leadership* harus dijalankan oleh *leader*, maka sangat relevan memperhatikan pemikiran dan pandangan Paul Akio Kawata dalam, *"Leadership Development,"* (2003:11-35) yang menyatakan, bahwa: **Pertama**, *leadership* memerlukan: (1) *character,* seperti: *enthusiasm, integrity,* dan pembaruan diri atau *self renewal;* (2) *analysis,* seperti: ketabahan atau *fortitude,* dan memahami penilaian atau *perceiving judgment;* (3) prestasi atau *accomplishment,* seperti: *performance,* keberanian atau *boldness,* dan *team building;* dan (4) *interaction,* seperti: *collaborating, inspiring,* dan *serving others.* **Kedua**, ada tiga teori *leadership* yang popular, yaitu: (1) *Trait Theory,* yang menyatakan bahwa ciri-ciri kepribadian dapat mengarahkan

orang secara alami ke dalam peran kepemimpinan. Teori ini juga dikenal sebagai teori "pemimpin terlahir"; (2) *Great Events Theory*, yang menyatakan bahwa suatu krisis atau peristiwa penting dapat memunculkan hadirnya sifat kepemimpinan yang luar biasa pada diri orang biasa; (3) *Transformational Leadership Theory*, yang menyatakan bahwa seseorang dapat menjadi pemimpin dengan cara mempelajari keterampilan kepemimpinan. **Ketiga**, ada sebelas prinsip *leadership*, yaitu: (1) mengenali diri sendiri dan melakukan pengembangan diri, (2) mahir secara teknis, (3) siap menerima tanggung jawab dan bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan, (4) siap membuat keputusan yang tepat secara tepat waktu, (5) selalu memberi informasi tentang kondisi terkini pada rekan-rekan satu tim, (6) mengembangkan rasa tanggung jawab pada rekan-rekan satu tim, (7) siap memahami, mengawasi dan menyelesaikan pelaksanaan tugas, (8) siap melatih rekan-rekan satu tim sebagai sebuah tim yang solid, (9) sipa menggunakan kemampuan untuk kemajuan organisasi, (10) siap memberikan contoh dan teladan yang baik, dan (11) mengenali karyawan dan perhatikan kesejahteraannya. **Keempat**, ada lima gaya *leadership (leadership style)*, yaitu: (1) gaya otoritatif *(authoritative)*, yang memiliki ciri gemar memerintah; (2) gaya politikal *(political)*, yang memiliki ciri gemar menjual; (3) gaya evaluatif *(evaluative)*, yang memiliki ciri gemar menguji; (4) gaya partisipatif *(participative)*, yang memiliki ciri gemar berkonsultasi; dan (5) gaya *laissez-faire*, yang memiliki ciri gemar bekerjasama.

Sejalan dengan pandangan Paul Akio Kawata, maka Dennis Haley dalam, *"The 7 Crucial Skills Of Leadership,"* (2017) menyatakan, bahwa ada tujuh keahlian penting dalam *leadership*, yaitu: (1) keahlian dalam hal berkomunikasi atau *communication*, (2) keahlian dalam hal merancang tujuan atau *goal setting*, (3) keahlian dalam hal memotivasi masyarakat atau *motivating people*, (4) keahlian dalam hal membangun tim kerja atau *building teams*, (5) keahlian dalam hal memimpin perubahan atau *leading change*, (6) keahlian dalam hal mengelola

konflik atau *conflict management*, dan (7) keahlian dalam hal melakukan pelatihan atau *coaching*. Ketika *leadership skills* dilihat atau diobservasi penerapannya secara faktual di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, maka diketahui bahwa *leadership skills* yang dimiliki Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten telah mendorong keberhasilan program strategis nasional di Kabupaten Klaten.

Hal ini terutama dikarenakan adanya tiga keahlian utama (keahlian paling menonjol) yang dimiliki kepala kantor, yaitu: **Pertama**, keahlian berkomunikasi, yang wujudnya berupa upaya: (1) membangun komunikasi internal, atau komunikasi dengan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten melalui rapat koordinasi, rapat teknis, dan pertemuan informal, serta relasi antar personal; (2) mengkomunikasikan rancangan kebijakan dengan Kepala Kejaksaan Negeri Kabupaten Klaten dan Kepala Kepolisian Resort Kabupaten Klaten; (3) membangun kesepakatan dengan Pemerintah Kabupaten Klaten, untuk melakukan rapat koordinasi secara berkala; dan (4) membangun komunikasi eksternal, atau komunikasi dengan masyarakat luas melalui berbagai media massa (termasuk media sosial) dan forum penyuluhan, serta melalui kehadiran kepala kantor di forum tersebut. **Kedua**, keahlian memotivasi masyarakat, yang wujudnya berupa upaya: (1) memotivasi secara berkala dan terus-menerus, baik secara formal melalui forum-forum dinas, maupun secara informal melalui media dan interaksi sosial di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten; (2) memotivasi kepala seksi, kepala subbagian, dan staf kantor pertanahan, yang selanjutnya akan memotivasi masyarakat agar bersedia mendukung program strategis nasional; dan (3) memotivasi pemerintah desa dan masyarakat desa dengan memanfaatkan dukungan Pemerintah Kabupaten Klaten, melalui upaya optimasi kegiatan penyuluhan pertanahan di tingkat desa, dengan menunjukkan manfaat program strategis nasional bagi masyarakat. **Ketiga**, keahlian memimpin perubahan, yang wujudnya berupa upaya mendorong perubahan dengan: (1) merubah *mindset*

dan *cultural-set* seluruh kepala seksi, kepala subbagian dan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, agar dapat bersinergi dengan Pemerintah Kabupaten Klaten dan pemerintah desa; (2) memberi penjelasan atau pemahaman kepada kepala seksi, kepala subbagian, dan staf kantor pertanahan, serta pihak terkait tentang urgensi program strategis nasional; (3) **memanfaatkan penilaian kinerja sebagai instrumen "pemaksa", agar kepala seksi, kepala subbagian, dan staf kantor pertanahan dapat diarahkan menuju perubahan; (4)** membenahi pelaksanaan kegiatan dan pelayanan pertanahan secara bertahap; dan (5) memanfaatkan agen-agen perubahan, yang terdiri dari kepala seksi dan kepala subbagian.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten memiliki keahlian merancang tujuan, membangun tim kerja, mengelola konflik, dan melakukan pelatihan, tetapi keahlian tersebut kurang menonjol. Hal ini dikarenakan situasi dan kondisi di kantor pertanahan tidak mendesak bagi penggunaan keahlian tersebut. Sebagai contoh, keahlian mengelola konflik tidak menonjol, karena tidak ada konflik di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dalam pelaksanaan program strategis nasional. Fenomena yang muncul hanyalah fluktuasi semangat dalam pelaksanaan tugas, karena ada pekerjaan yang dirasakan berat oleh staf kantor pertanahan. Solusinya bukanlah pengelolaan konflik, melainkan keahlian memotivasi. Demikian pula dengan keahlian melakukan pelatihan yang tidak menonjol, karena tidak ada pelatihan khusus yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, sebab pelatihan telah dilakukan oleh Pusat Pendidikan dan Pelatihan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Sementara itu, keahlian merancang tujuan dan membangun tim kerja juga tidak menonjol, karena keahlian ini merupakan keahlian dasar, yang sudah terbiasa dilakukan kepala kantor.

C. Prinsip Manajemen

Kepala Kantor Pertanahan kabupaten perlu memperhatikan prinsip-prinsip manajemen, khususnya 14 Prinsip Henry Fayol. Nasehat ini disampaikan oleh Shiela Antonette D. Bacud (2020:166) yang menyatakan bahwa ada peran positif 14 Prinsip Henry Fayol bila diterapkan oleh *leader,* yaitu: (1) berhasil meningkatkan otoritas dan akuntabilitas organisasi, (2) berhasil membangun suasana saling memahami antar anggota organisasi, (3) berhasil membangun kerja sama tim dan kerjasama antar tim yang dibangun dalam organisasi, (4) berhasil menumbuhkan inisiatif dan disiplin anggota organisasi, (5) berhasil menyelenggarakan pemerintahan dalam organisasi dengan baik, dan (6) berhasil menghasilkan kesuksesan organisasi.

Shiela Antonette D. Bacud (2020:166) juga menyatakan, bahwa tata kelola yang baik didasarkan pada penerapan 14 Prinsip Henry Fayol secara efisien dan efektif, ditambah dengan leader yang mampu memimpin stafnya, agar bersedia: (1) mematuhi *leader:* (2) bekerja sama, (3) bekerja dengan motivasi tinggi, dan akhirnya (4) mampu berkontribusi dalam mencapai tujuan instansi atau organisasi menuju kesuksesannya.

Prinsip manajemen yang dimaksud oleh Shiela Antonette D. Bacud (2020:164) adalah 14 Prinsip Manajemen Henry Fayol, yaitu: (1) pembagian kerja atau *division of work,* (2) wewenang dan tanggung jawab atau *authority and responsibility,* (3) disiplin, (4) kesatuan perintah atau *unity of command,* (5) kesatuan pengarahan atau unity of direction, (6) subordinasi kepentingan perseorangan terhadap kepentingan organisasi, (7) penggajian pegawai atau remunerasi, (8) pemusatan atau *centralization*, (9) hirarki perintah atau *chain of command,* (10) ketertiban atau *order,* (11) kesetaraan atau *equity,* (12) stabilitas masa jabatan pegawai atau *stability of tenur of personnel,* (13) prakarsa atau *initiative,* dan (14) semangat korsa atau *esprit de corps.*

Ketika 14 prinsip manajemen versi Henry Fayol dilihat atau diobservasi penerapannya secara faktual di Kantor Pertanahan

Kabupaten Klaten, maka diketahui bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten telah mendorong keberhasilan program strategis nasional di Kabupaten Klaten. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menerapkan prinsip manajemen versi Henry Fayol, terutama dalam tiga hal, yaitu: **Pertama**, menerapkan prinsip pembagian kerja dengan cara: (1) disusun secara berjenjang berdasarkan struktur organisasi yang ada, mulai dari kepala kantor, kepala seksi dan kepala subbagian, dan koordinator, hingga staf; (2) memecah pekerjaan tertentu menjadi unsur-unsur yang lebih kecil, sehingga dapat dikerjakan staf yang spesialis menangani suatu pekerjaan tertentu; (3) memperhatikan tugas pokok, fungsi, jabatan, beban, kemampuan, dan keahlian masing-masing staf; dan (4) berdasarkan analisis beban kerja, yang membandingkan antara kompetensi dengan beban kerja. **Kedua**, menerapkan prinsip wewenang dan tanggung jawab dengan cara: (1) memberi pelimpahan atau pendelegasian dari kepala kantor kepada kepala seksi dan kepala subbagian, kemudian dilanjutkan kepada para koordinator, dan akhirnya pelimpahan diberikan kepada staf kantor pertanahan; (2) menyerahkan program strategi nasional kepada para kepala seksi, kepala subbagian, dan ketua tim, dengan tetap memperhatikan keahlian masing-masing, termasuk keahlian staf yang akan mendukung keberhasilan program tersebut; dan (3) menekankan pada tugas dan fungsi masing-masing seksi dan subbagian, serta tugas dan fungsi masing-masing staf. **Ketiga**, menerapkan prinsip kesatuan perintah dengan cara: (1) mengalirkan perintah secara berjenjang dari kepala kantor kepada kepala seksi dan kepala subbagian, kemudian kepada para koordinator, hingga akhirnya sampai kepada para staf kantor pertanahan; dan (2) merumuskan kebijakan bersama-sama dengan kepala seksi dan kepala subbagian, yang kemudian diteruskan kepada para staf. Ketika mengamati tiga prinsip manajemen utama tersebut, maka terdapat rasionalitas, sebagai berikut: (1) Bagi pimpinan kantor pertanahan pembagian kerja merupakan kegiatan yang harus lebih dahulu dilakukan, agar seluruh pekerjaan terbagi habis dan

dapat segera dilaksanakan; (2) Untuk dapat melakukan pembagian kerja secara tepat dan baik, maka perlu diperhatikan wewenang dan tanggung jawab masing-masing seksi dan subbagian; (3) Agar pekerjaan dapat dilaksanakan dengan baik, maka harus ada kesatuan perintah, sehingga tidak membingungkan para pelaksana.

Sementara itu, dalam perspektif staf Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, ada tiga prinsip manajemen utama yang perlu diterapkan *leader*, yaitu: kesatuan pengarahan, ketertiban, dan apresiasi atas pekerjaan. Ketika mengamati tiga prinsip manajemen utama tersebut, maka terdapat rasionalitas, sebagai berikut: (1) Bagi staf kantor pertanahan, kesatuan pengarahan merupakan prinsip manajemen yang utama, karena mereka membutuhkan arahan yang jelas dalam pelaksanaan kegiatan, sehingga mereka tidak salah melangkah. (2) Setelah arahannya jelas (kesatuan pengarahan), staf kantor pertanahan membutuhkan ketertiban atas situasi dan kondisi kantor pertanahan, agar mereka dapat melaksanakan tugas atau bekerja dengan baik. (3) Selanjutnya, staf kantor pertanahan membutuhkan penghargaan atau apresiasi atas pekerjaannya, yang dapat memotivasi dan menyemangati mereka agar bekerja semakin baik, serta semakin efektif dan efisien.

D. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: **Pertama**, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten telah mengeluarkan kebijakan, untuk mendorong keberhasilan program strategis nasional pertanahan. Kebijakan berisi upaya mensinergikan potensi dan sumberdaya lokal (setempat), tepatnya mensinergikan tiga pihak, yaitu: Pemerintah Kabupaten, Kantor Pertanahan, serta Pemerintah Desa/Kelurahan dan masyarakat. Kebijakan tersebut bersumber dari kebijakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, yang disebut "Trisula"; **Kedua**, keberhasilan program strategis nasional pertanahan

didukung oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten yang memiliki *leadership skills,* terutama dalam tiga hal, sebagai berikut: keahlian berkomunikasi; keahlian memotivasi masyarakat; dan keahlian memimpin perubahan; **Ketiga**, *leadership skills* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten juga nampak pada penerapan prinsip manajemen, terutama dalam tiga hal, sebagai berikut: pembagian kerja; wewenang dan tanggung jawab; dan kesatuan perintah.

E. Rekomendasi

Untuk menjamin keberhasilan program strategis nasional, maka Kepala Kantor Pertanahan perlu menetapkan kebijakan di wilayah kerjanya, yang mampu mensinergikan kantor pertanahan dengan pemerintah daerah setempat. Selain itu, Kepala Kantor Pertanahan perlu memanfaatkan *leadership skills* yang dimiliki, terutama keahlian berkomunikasi, memotivasi, dan memimpin perubahan, serta menerapkan prinsip manajemen, seperti: pembagian kerja, wewenang dan tanggung jawab, serta kesatuan perintah.

Daftar Pustaka

Algahtani, Ali. 2014. "Are Leadership And Management Different? A Review." *Journal Of Management Policies And Practices*, September 2014, Volume 2, Number 3, Page 71-82.

Azwar, Saifuddin. 1998. "*Metode Penelitian*." Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

Bacud, Shiela Antonette D. 2020. "Henri Fayol's Principles Of Management And Its Effect To Organizational Leadership And Governance." *Journal Of Critical Reviews*, Volume 7, Issue 11, 2020, Page 162-167.

Haley, Dennis. 2017. *"The 7 Crucial Skills Of Leadership."* USA, Academy Leadership.

Hao, Moo Jun dan Rashad Yazdanifard. 2015. "How Effective Leadership Can Facilitate Change In Organizations Through Improvement And Innovation." *Global Journal Of Management And Business Research: A Administration And Management*. Volume 15 Issue 9 Page 1-5.

Jabbar, Ali Abdulridha dan Ali Mohammed Hussein. 2017. "The Role Of Leadership In Strategic Management." *International Journal Of Research Granthaalayah, ICV (Index Copernicus Value) 2015:71.21, InfoBase Index (IBI)* Factor 3.86, ISSN-2350-0530 (O), ISSN-2394-3629 (P), Page 99-106.

Kawata, Paul Akio. 2003. *"Leadership Development."* Washington, National Minority AIDS Council.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. 2020. "*Wujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Dengan Trijuang*." Diakses pada tanggal 27 September 2020 jam 22.40 WIB, www.atr/bpn.go.id,

Klatenkab. 2020. "*Layanan PTSL, BPN Klaten Targetkan 12.916 Sertipikat*." Diupload pada tanggal 10 November 2020. Klatenkab.go.id.

Kompas.com. 2020. "Perubahan Sosial: Arti Dan Bentuknya." Diupload pada tanggal 5 Maret 2020 jam 14.00 WIB, Kompas.com

Moleong, Lexy J. 2007. "*Metodologi Penelitian Kualitatif."* Bandung, Remaja Rosdakarya.

Muhajir, Noeng. 1998. "*Metodologi Penelitian Kualitatif."* Yogyakarta, Rake Sarasin.

Nugroho, Aristiono. 2019. "*Restorasi Peran Aktor Pertanahan di Kabupaten Ponorogo.* Yogyakarta, Gramasurya.

Nugroho, Aristiono. 2020. "*Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria."* Yogyakarta, Gramasurya.

Nugroho, Aristiono. 2021. "*Partisipasi Masyarakat Pada Bidang Pertanahan Di Madiun, Grobogan, Dan Kendal*." Yogyakarta, Gramasurya.

LEADERSHIP PERTANAHAN UNTUK KEBERHASILAN PROGRAM STRATEGIS NASIONAL STUDI DI KABUPATEN MADIUN PROVINSI JAWA TIMUR

Oleh :

Dwi Wulan Titik Andari, Sri Widodo, dan Slamet Wiyono

A. Pendahuluan

Dalam organisasi peran pemimpin sangat diperlukan, karena merupakan tokoh sentral yang mengendalikan organisasi untuk mencapai tujuan organisasi. Dalam menghadapi perkembangan zaman, maka pemimpin organisasi harus mampu beradaptasi dan mempunyai inovasi.

Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun sebagai kepanjangan tangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dibebani tugas untuk menyelesaikan Program Strategis Nasional di wilayah Kabupaten Madiun. Dalam menjalankan program tersebut banyak sekali kendala dan tantangan. Oleh karena itu, diperlukan seorang pemimpin yang mampu mengarahkan demi tercapainya tujuan tersebut. Kebijakan ataupun diskresi seorang pemimpin diperlukan dalam mengatasi kendala dalam pelaksanaan tugas. Sebagai contoh, penerapan kebijakan "Trijuang", yaitu kolaborasi tiga pemangku kepentingan (Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Daerah, dan Kepala Desa) dalam memetakan bidang-bidang tanah di atas peta satelit resolusi tinggi, yang kemudian dimasukkan dalam basis data pertanahan secara berkelanjutan dan valid (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, 2020). Kebijakan lain yaitu *participatory mapping* dalam bentuk IP4T (Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah) dengan melibatkan: (1)

unsur pemerintah daerah, yaitu Kepala Dusun; (2) unsur Kepolisian Republik Indonesia, yaitu Bhabinkamtibmas (Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat); dan (3) Tentara Nasional Indonesia, yaitu Babinsa (Bintara Pembina Desa). Secara keseluruhan unsur-unsur pendukung *participatory mapping* ini disebut "tiga pilar desa" (Aristiono Nugroho, 2021:51).

Segenap perubahan yang dilakukan beberapa *leader* pertanahan tersebut berhasil memperlihatkan adanya *leadership* pertanahan. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian dengan judul: *"Leadership* Pertanahan untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kabupaten Madiun, Provinsi Jawa Timur)."

Rumusan Masalah

1. Apa kebijakan yang diambil oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun untuk keberhasilan Program Strategis Nasional?
2. Bagaimana penerapan *leadership skills* oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun untuk keberhasilan Program Strategis Nasional?

B. Kerangka Teoritik

Upaya untuk mewujudkan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang mampu mencapai target, maka dibutuhkan kebijakan dan tindakan pemimpin bernuansa perubahan melalui *leadership* yang dimilikinya. Moo Jun Hao dan Rashad Yazdanifard (2015:2-3) menyatakan, bahwa ada beberapa faktor yang diubah oleh *leadership*, yaitu: (1) *trust,* sebagai sesuatu yang penting untuk didapat dari anggota organisasi dan masyarakat, agar *leader* mampu meningkatkan kinerja organisasi; (2) *organizational culture,* sebagai sesuatu yang penting dilakukan oleh *leader* dalam membentuk budaya yang baik, melalui peningkatan kepercayaan antara anggota organisasi dengan *leader*-nya; (3) *learning,*

sebagai sesuatu yang penting dilakukan oleh *leader* untuk mendorong anggota organisasinya agar belajar. Hal ini dilakukan *leader* dengan cara memberi motivasi yang kuat melalui penghargaan dan posisi dalam organisasi; serta (4) *teamwork, communication,* dan *leading,* sebagai sesuatu yang penting dilakukan oleh *leader* untuk mendorong anggota organisasi menjadi orang-orang yang inovatif dan kooperatif. *Leader* mendorong dilakukannya kerjasama tim dan komunikasi yang baik antar anggota tim untuk menciptakan ide-ide baru demi tercapainya kinerja terbaik organisasi.

Ketika *leader* (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota) ingin melakukan perubahan, maka ia perlu terlebih dahulu memaknai *leadership* secara tepat. Untuk itu, leader perlu memperhatikan pandangan Ali Algahtani (2014:75) yang menyatakan, bahwa *leadership,* merupakan: (1) fenomena multidimensi yang kompleks; (2) dapat didefinisikan sebagai perilaku, gaya, kemampuan, sebuah proses, sebuah tanggung jawab, sebuah pengalaman, fungsi manajemen, posisi otoritas, hubungan yang mempengaruhi, sebuah karakteristik, dan kemampuan; (3) sehingga dapat pula dikenali sebagai kapasitas untuk menghidupkan aksi kolektif; (4) terutama, ketika *leader* berperan sebagai orang yang melayani orang lain; (5) meskipun sesungguhnya *leader* memiliki pengikut; (6) tepatnya, *leadership* merupakan proses mempengaruhi sekelompok individu untuk mencapai tujuan bersama, dan untuk mengembangkan visi organisasi.

Makna *leadership* yang dipegang oleh *leader,* selanjutnya dimanfaatkan olehnya sebagai proses evaluasi sebagaimana penjelasan Ali Abdulridha Jabbar dan Ali Mohammed Hussein (2017:104). Pemahaman ini memberi kesempatan pada *leader* untuk menerapkan *leadership* sebagai proses evaluasi, untuk menjamin efektivitas dengan mengidentifikasi kelemahan dan membuat strategi baru yang sejalan dengan perubahan. Proses evaluasi ini juga mampu membantu dan menopang pertumbuhan institusi atau organisasi secara konstan.

Dengan demikian, *leadership* merupakan inti organisasi dan memiliki peran yang sangat penting seperti peran darah dan otak.

Sejalan dengan pandangan Paul Akio Kawata, maka Dennis Haley dalam, *"The 7 Crucial Skills Of Leadership,"* (2017) menyatakan, bahwa ada tujuh keahlian penting dalam leadership, yaitu: (1) keahlian dalam hal berkomunikasi atau *communication,* (2) keahlian dalam hal merancang tujuan atau *goal setting,* (3) keahlian dalam hal memotivasi masyarakat atau *motivating people,* (4) keahlian dalam hal membangun tim kerja atau *building teams,* (5) keahlian dalam hal memimpin perubahan atau *leading change,* (6) keahlian dalam hal mengelola konflik atau *conflict management,* dan (7) keahlian dalam hal melakukan pelatihan atau *coaching.*

C. Metode dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini tergolong jenis penelitian kualitatif yang memusatkan perhatian atau kajiannya pada keunikan fenomena yang ada, dengan menggunakan logika ilmiah (Azwar, 1998:5). Sementara itu, pendekatan rasionalistik digunakan pada penelitian ini karena merupakan pendekatan penelitian yang dibangun berdasarkan Filsafat Rasional, yang menyatakan bahwa ilmu berasal dari pemahaman intelektual yang mampu dikonstruksi melalui kemampuan berargumen secara logik (lihat Muhajir, 1998: 55). Jenis Penelitian Kualitatif dengan Pendekatan Rasionalistik yang digunakan pada penelitian ini memberi kesempatan pada peneliti untuk memper staf oleh data kualitatif dari para informan (Moleong, 2007:4).

Adapun jalannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Subjek Penelitian

Penetapan subjek penelitian dilakukan dengan memperhatikan *issue* atau fenomena yang diteliti (Nugroho, 2020:57). Subjek penelitian ini, terdiri dari: (a) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, (b) Kepala Seksi Survei dan Pemetaan; (c) Kepala Seksi Penetapan Hak

dan Pendaftaran; (d) Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan; (e) Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan; (f) Pengendalian dan Penganganan Sengketa; (g) Kepala Subbag Tata Usaha; (h) Staf pada masing- masing seksi yang telah disebutkan di atas.

2. Data yang Diperoleh

Berdasarkan sumbernya, data yang diperoleh pada penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder (Nugroho, 2020:63). Data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan para informan yang substansinya tercantum dalam *interview guide.* Data sekunder diperoleh dari dokumen yang bersifat publik yang berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun serta instansi terkait.

3. Teknik dan Instrumen Pengambilan Data

Pengambilan data primer dari informan dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara serta memanfaatkan instrumen panduan wawancara *(interview guide)* dan alat pencatat (Nugroho, 2020:65). Sementara itu, pengambilan data sekunder dari Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, serta instansi terkait dilakukan dengan teknik dokumentasi, serta menggunakan instrumen alat pencatat.

4. Teknik Analisis Data

Pada penelitian kualitatif digunakan suatu teknik analisis data yang khas kualitatif, yang tahapannya sebagai berikut:

a. Telaah Awal Seluruh Data, dengan cara mengumpulkan data secara cermat yang bersumber dari para informan, serta didukung oleh data sekunder yang materinya relevan dengan pertanyaan penelitian;
b. Reduksi dan Abstraksi Data, dengan cara melakukan penghapusan sebagian data yang meskipun relevan tetapi tidak diperlukan dalam menyusun abstraksi;

c. Penyusunan Satuan Informasi Terkecil, dengan cara menyusun abstraksi data dalam satuan-satuan informasi terkecil yang mengandung makna, dan dapat berdiri sendiri. Satuan-satuan informasi ini harus memiliki makna yang terkait dengan pertanyaan penelitian yang maknanya tidak bergantung pada makna-makna lainnya. Tepatnya, saat makna ini secara tunggal diungkapkan, maka makna ini dapat dipahami;
d. Pengelompokan Satuan Informasi Terkecil, dengan cara mengelompokan satuan-satuan informasi terkecil yang berhasil diperoleh dari penelitian ke dalam kategori-kategori yang disusun berdasarkan substansi terkait dengan pertanyaan penelitian;
e. Penyusunan Pernyataan Proposisional, dengan menyusun pernyataan logis, yang diperoleh dari masing-masing kategori. Pernyataan ini (pernyataan proposisional) merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian yang sekaligus merupakan penjelasan atas fenomena yang sedang diteliti.

D. Kebijakan dan Penerapan *Leadership Skills*

1. Pada Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) merupakan amanat dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap. Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 6/2018, PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Seiring dengan pelaksanaannya, regulasi mengenai program PTSL telah mengalami tiga kali perubahan, dimulai dari Permen ATR/

KBPN No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL. Selanjutnya Permen ATR/KBPN No. 35 Tahun 2016 diubah dengan Permen ATR/KBPN No. 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Permen ATR/KBPN No. 35 Tahun 2015, Kemudian diubah lagi dengan Permen ATR/KBPN No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL dan yang terbaru saat ini adalah Permen ATR/KBPN No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL

Adapun tujuan dari kegiatan PTSL yaitu untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Sertipikat hasil PTSL tidak hanya dijadikan sebagai tanda bukti hak, melainkan juga dapat digunakan masyarakat sebagai salah satu syarat utama untuk dapat mengakses modal dengan mengajukan pinjaman kredit ke bank (Nurrokhman, 2014)

Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dilaksanakan sejak tahun 2017 dan sampai saat ini sudah masuk tahun ke lima penyelenggaraan kegiatan tersebut. Dari total estimasi jumlah bidang tanah di Kabupaten Madiun yaitu 409.051 bidang tanah. Berikut target dan realisasi kegiatan PTSL di Kabupaten Madiun ada tahun 2017, target PTSL berjumlah 20.780 bidang tanah dengan realisasi berjumlah 30.980 bidang. Selanjutnya, pada tahun 2018 target PTSL yang dilaksanakan berjumlah 102.540 bidang, dengan realisasi 103.293 bidang. Tahun 2019 target PTSL berjumlah 127.249 bidang tanah dengan realisasi 130.229 bidang.

PTSL di Kabupaten Madiun tahun 2020 telah mencapai 65 persen tanah telah bersertifikat. Sedangkan sisanya 35 persen, ditargetkan tuntas pada tahun 2021 ini. Jika seluruh bidang tanah di Kabupaten Madiun bersertifikat sesuai yang ditargetkan , maka Kabupaten Madiun menjadi kabupaten pertama di Jawa Timur bahkan di Indonesia yang

seluruh bidang tanahnya bersertifikat. Untuk mencapai target 100% itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun melakukan sosialisasi Pra PTSL kepada Kelompok Masyarakat (POKMAS) dan Aparat Desa mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun menyebutkan bahwa untuk pelaksanaan PTSL tahun 2021 dimulai dengan melakukan sosialisasi atau penyuluhan. Penyuluhan ini dilakukan pada awal tahun yaitu bulan Januari sampai awal Februari 2020. Tahap pertama ditentukan pada 51 desa, sedangkan sisanya (24 desa) yang telah diselenggarakan tahun 2021 ini, sosialisasi Pra PTSL dilaksanakan sekitar bulan Maret 2021. Sehingga sejumlah desa tersebut bisa berproses sampai sekarang meskipun secara administrasi menunggu Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) mencair. Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Madiun tidak menemui kendala berarti. Apalagi dengan adanya Peraturan Bupati Madiun Nomor 2A Tahun 2019 mengenai kontribusi masyarakat kepada Pokmas, hampir tidak ada halangan/hambatan. Memang ada satu atau beberapa bidang karena masih merasa was-was atau masih ragu-ragu untuk mengikuti PTSL. Masyarakat kadang pasang patok batas menunggu orang BPN.

Secara rinci dijelaskan oleh Kasubag TU, PTSL dimulai dengan Pra PTSL yaitu melalui: 1) rapat atau pertemuan koordinasi internal; 2) membentuk *Group Operator* PTSL Kantah; 3) penyuluhan kepada Kelompok masyarakat (sebelum Covid19) untuk mengetahui antusiasme masyarakat. Selanjutnya, sosialisasi secara virtual dengan mengundang kejaksaan, kepolisian, dan dibatasi pada tokoh-tokoh masyarakat; 4) mengundang pihak desa terkait dengan data K3 (Subjek tidak memenuhi syarat yaitu WNA, Badan Hukum Swasta, *No Name*, tidak mau ikut, dan *absentee*). 4) mengirim surat kepada pihak desa mengenai tindak lanjut K3; 5) menghimbau masyarakat untuk membentuk POKMAS di tingkat desa yang terdiri 3 pilar.

Contoh penyuluhan/sosialisasi PTSL pada Hari Selasa, tanggal 2 Februari 2021 s/d Hari Jumat, 5 Februari 2021 yang di mulai pada

pukul 09.00 WIB s/d 17.30 WIB, Kejaksaan Negeri Kabupaten Madiun bekerjasama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun (BPN) dan Polres Madiun melaksanakan kegiatan penyuluhan PTSL yang diikuti 38 desa dari 11 kecamatan di wilayah hukum Kabupaten Madiun, dengan *audience* para perangkat desa, kelompok masyarakat (POKMAS) dan pemohon program PTSL. Kegiatan ini mengambil tema "MENUJU MADIUN LENGKAP".

Program PTSL ini gratis di kantor pertanahan (tidak dikenakan biaya apapun). Masyarakat hanya dibebani **biaya pra sertifikasi** seperti pembuatan patok, materai, dan penggandaan dan pengumpulan berkas atau alas hak. Adapun biaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun tidak ada atau gratis, seperti biaya pengukuran, pemeriksaan tanah, penerbitan sertifikat sampai dengan penyerahan. Selain itu juga tidak ada pembatasan luas lahan, satu orang memohon 20 bidang diperbolehkan.

Penyelesaian K3 hasil dari pelaksanaan PTSL dari tahun 2017 sampai 2020 menghadapi kendala karena adanya ketidaksesuaian batas di lapangan. Sebagai contoh bidang yang seharusnya sejumlah 3 bidang sesuai dengan subjek haknya, tapi digambarkan satu bidang. Kesulitan penyelesaian dari K3 menjadi K1 bukan karena proses di BPN, tetapi karena pihak pemilik tanah yang tidak menginginkan tanahnya bersertipikat. Hal ini karena persepsi masyarakat, terutama masyarakat di pelosok yang mempunyai anggapan jika tanahnya bersertipikat maka mereka akan mengeluarkan biaya lebih untuk membayar pajak, melakukan balik nama, melakukan pemecahan bidang tanah dan lainnya. Pada kenyataannya biaya lebih yang dikeluarkan masyarakat terjadi karena pengurusan dititipkan ke orang lain. Apabila pengurusan dilakukan sendiri maka biaya yang dikeluarkan tidak mahal. Kepala Kantor memberikan penjelasan mengenai hal ini setiap kali melakukan sosialisasi ke desa.

Sebagai upaya untuk membantu masyarakat dalam melakukan pemecahan sertipikat tanahnya, Kantah Kabupaten Madiun

melakukan kegiatan pemecahan masal di desa. Hal ini sebagai kelanjutan dari program PTSL yang sudah diikuti oleh masyarakat. Bagi warga yang ingin melakukan pemecahan sertipikat, maka bisa melakukan secara bersama- sama dengan warga lainnya yang dapat dikoordinasikan dengan desa. Dalam sosialisasi diberikan penjelasan kepada masyarakat mengenai perbedaan antara pemecahan dan balik nama, mengingat bagi masyarakat pengertian pemecahan berarti sudah termasuk balik nama.

2. Pengadaan Tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan ke-4 atas Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Di Kabupaten Madiun Proyek Strategis Nasional (PSN) dalam Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah pembangunan proyek jalan Tol Solo-Kertosono ruas Tol Mantingan-Kertosono, atau Tol Mantingan-Kertosono I. sebagai pihak pelaksana menggunakan skema penugasan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), yakni PT Waskita Karya dan Adhi Karya. Pembangunan pembuatan ruas jalan tol Mantingan-Kertosono Jawa Timur ini, yang menjadi prioritas adalah proses pembebasan tanah sepanjang 124 km yang melewati lima kabupaten yakni: Ngawi, Madiun, Magetan, Nganjuk, dan Jombang. Secara keseluruhan, pembebasan tanah untuk pembuatan jalan tol dari ruas Mantingan-Kertosono sudah mencapai 99 persen, sedangkan khusus di Kabupaten Madiun, pembebasan lahannya sudah mencapai 97 persen. Tinggal 3% tanah milik

pemerintah berupa pasar hewan, aset Pemkab Madiun dan tanah kas desa.

Pasal 10 butir (b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa pembangunan jalan tol merupakan salah satu jenis pembangunan untuk kepentingan umum. Konsekuensi dari nomenklatur tersebut maka pembangunan jalan tol dalam penyediaan tanahnya harus dilakukan melalui mekanisme pengadaan tanah. Mekanisme tersebut ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan bentuk ganti kerugian antara pihak yang memerlukan tanah dan pemilik tanah sebagai pihak yang memerlukan tanah dan pemilik tanah sebagai pihak yang menyerahkan tanah sehingga kelancaran proses pengadaan tanah akan menentukan nasib kelancaran pembangunan jalan tol (Sudirman, 2014 : 522).

Sesuai peraturan yang berlaku, setelah penetapan nilai tanah dari tim *appraisal,* warga memiliki waktu 14 hari untuk mengajukan keberatan di pengadilan negeri setempat. Jika lebih dari 14 hari tidak ada keberatan di pengadilan negeri, maka warga tersebut dianggap sepakat dan uang ganti ruginya akan dititipkan ke pengadilan. Data BPN Kabupaten Madiun mencatat, dari total 2.900 bidang tanah yang terdampak, lahan itu berada di lebih 26 desa di 6 kecamatan yakni: Kecamatan Sawahan, Madiun, Balerejo, Pilangkenceng, Saradan, dan Mejayan. Tol tersebut, akan meningkatkan akses transportasi nasional serta ekonomi dan sosial bagi masyarakat di daerah yang dilintasi. Dari 2.900 bidang tanah terdampak, masih terdapat 618 bidang tanah yang belum dapat dibebaskan. 618 bidang tanah tersebut terdiri dari 260 bidang tanah milik warga yang menolak penawaran harga dari tim BPN, 74 bidang tanah kas desa, 267 bidang tanah untuk fasilitas umum dan sosial, delapan bidang tanah milik instansi, enam bidang tanah makam, dan tiga bidang tanah wakaf.

Selanjutnya, pengaturan tentang percepatan pengadaan tanah terkait dengan bidang tanah kas desa, tanah wakaf dan tanah asset, kini telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021

tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. PP ini merupakan peraturan turunan dari UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUKK). Pembaruan aturan tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjadi PP 19 tahun 2021 disebabkan karena adanya *omnibus law* UU 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hal ini bertujuan untuk melakukan penyederhanaan aturan, penciptaan lapangan kerja, pemberdayaan masyarakat, peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan Proyek Strategis Nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja.

Terdapat 4 tahapan dalam proses pengadaan tanah, yaitu perencanaan, persiapan, penyerahan hasil, serta pelaksanaan. Tahapan perencanaan merupakan kewenangan instansi yang membutuhkan pengadaan tanah. Dalam tahapan ini, dokumen perencanaan pengadaan tanah, baik skala kecil dan skala besar harus diperhatikan kesesuaian tata ruangnya (tata ruang menjadi landasan utama dan ini perlu diperhatikan dalam aspek perencanaan). Tahapan berikutnya adalah persiapan yang merupakan wewenang kepala daerah. Dalam tahapan persiapan, PP Nomor 19 Tahun 2021 menekankan kesepakatan lokasi dengan pihak yang berhak maupun pengelola barang serta pengguna barang. Kesepakatan lokasi tersebut didapat melalui konsultasi publik. Dalam tahapan ini peran gubernur penting karena sangat menentukan lokasi mana yang akan ditetapkan untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Dengan kesepakatan lokasi ini, diharapkan tidak ada masyarakat yang menolak karena sebenarnya kesepakatan sudah dicapai melalui konsultasi publik tadi. Tahap selanjutnya adalah pelaksanaan yang merupakan tugas pokok dari Kementerian ATR/BPN. Dalam tahapan pelaksanaan, nilai ganti kerugian adalah layak dan adil. Objek penilaian adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, serta benda

yang berkaitan dengan tanah. Nilai ganti kerugian ini merupakan kerugian fisik langsung dan dinilai berdasarkan harga pasar. Selain mengganti kerugian fisik, PP Nomor 19 Tahun 2021 juga menilai ganti rugi non-fisik. Kerugian non-fisik antara lain kehilangan pekerjaan, bisnis/alih profesi, kerugian emosional *(solatolium),* dan kerugian karena sisa tanah dan fisik lainnya. Dalam hal ini dikenal istilah beban masa tunggu, yaitu jarak masa tunggu antara penetapan lokasi (penlok) dengan syarat pembayaran ganti kerugian. Dengan adanya ganti rugi fisik, ganti rugi non-fisik maupun masa tunggu tadi, seharusnya nilai ganti kerugian tidak lebih rendah dari nilai properti. (Kompas.com/ property/2021/04/17)

3. Pada Pelayanan Elektronik

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sedang melaksanakan pelayanan pertanahan berbasis elektronik yang meliputi Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), pengecekan sertipikat, Zona Nilai Tanah (ZNT) dan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Hak Tanggungan elektronik yang dapat digunakan oleh PPAT dan Jasa Keuangan melalui layanan Informasi Pertanahan dan Hak Tanggungan yang dapat didaftarkan secara langsung tanpa perlu ke kantor pertanahan lagi.

Dalam memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat, Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun akan bertransformasi ke layanan elektronik. Untuk mencapai hal itu diperlukan data yang paripurna, baik data spasial maupun tekstualnya. Tentunya dengan kerja sama dari tiga pihak: BPN, pemerintah daerah, dan pemerintah desa untuk mencapai data yang paripurna tersebut akan lebih mudah dalam pelaksanaannya.

Di Provinsi Jawa Timur digagas Pola Trijuang yang merupakan sinergitas bidang pertanahan yang melibatkan tiga pihak Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa dan Kantor Pertanahan yang dilakukan di seluruh Indonesia dimulai dari Jawa Timur, sehingga hal yang

sangat penting dalam kerjasama dengan tiga pihak tersebut adalah tersosialisasikannya arah kebijakan, persamaan persepsi dan tindak lanjut/rencana aksi dalam merumuskan hal-hal sebagai berikut: **Pertama** pola kerjasama 3 pilar kantor pertanahan desa *sharing* tenaga dan anggaran dinasionalkan (trisula trijuang); **Kedua** perlunya Sertipikasi Tenaga Puldadis sebagai metode pencapaian target K3 menjadi K1; **Ketiga** penyelesaian daftar temuan Inspektorat Jenderal Terkait pelaksanaan PTSL, dan persiapan layanan elektronik.

4. Pada Reforma Agraria

Program unggulan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Timur, Trijuang Reforma Agraria Pemetaan Bidang Tanah, bahwa dengan pemetaan bidang tanah yang detail dan berbasis desa, maka berbagai masalah akan bisa teratasi langsung maupun tidak langsung. Target dari program ini, selain seluruh bidang tanah terpetakan, karena pemetaan berdasarkan citra satelit ini memiliki skala yang cukup besar persil demi persil di Jawa Timur akan dipetakan secara detail karena berbasis desa. Masyarakat desa akan mengetahui batas-batas wilayah disekitarnya, atau disebut pemetaan tanah berbasis desa yang kemudian akan dikomputerisasi lengkap dengan citra satelit resolusi tinggi. Dengan sistem Trijuang ini, maka koordinasi desa dengan RT maupun RW akan berjalan, dan akan menghasilkan tertib administrasi yang baik serta berkepastian hukum.

Untuk mendorong keberhasilan Reforma Agraria dilakukan penandatanganan MoU (*Memorandum of Understanding)* dengan Pemerintah Kabupaten, Pemerintah Provinsi, dan DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) dalam menyelesaikan sertipikasi tanah. Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, memuat sejumlah hal penting yang digunakan sebagai acuan teknis dalam pelaksanaan reforma agraria. Berdasarkan perpres tersebut, reforma agraria adalah penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih

berkeadilan melalui penataan aset disertai penataan akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Penataan aset yakni penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam rangka menciptakan keadilan di bidang penguasaan dan pemilikan tanah. Penataan akses yaitu pemberian kesempatan akses permodalan maupun bantuan lain kepada subjek reforma agraria dalam rangka meningkatkan kesejahteraan yang berbasis pada pemanfaatan tanah, yang disebut juga pemberdayaan masyarakat.

Regulasi ini menentukan subjek dan objek reforma agraria. Tanah objek agraria (Tora) adalah tanah yang dikuasai negara dan/atau tanah yang telah dimiliki masyarakat untuk diredistribusi atau dilegalisasi. Subjek reforma agraria adalah penerima Tora yang memenuhi persyaratan dan ditetapkan untuk menerima Tora. Ada 7 tujuan reforma agraria. **Pertama,** mengurangi ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka menciptakan keadilan; **Kedua,** menangani sengketa dan konflik agraria; **Ketiga,** menciptakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat yang berbasis agraria melalui pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; **Keempat,** menciptakan lapangan kerja untuk mengurangi kemiskinan; **Kelima,** memperbaiki akses masyarakat kepada sumber ekonomi; **Keenam,** meningkatkan ketahanan dan kedaulatan pangan; dan **Ketujuh,** memperbaiki dan menjaga kualitas lingkungan hidup.

Penyelenggaraan reforma agraria dilakukan pemerintah pusat dan daerah melalui 2 tahapan yaitu perencanaan dan pelaksanaan reforma agraria. Perencanaan reforma agraria antara lain penataan aset terhadap penguasaan dan pemilikan Tora; peningkatan kepastian hukum dan legalisasi atas Tora; dan penanganan sengketa dan konflik agraria. Perencanaan reforma agraria menjadi acuan dalam penyusunan rencana kerja dan anggaran kementerian/lembaga; dan rencana pembangunan daerah.

Melalui program yang melibatkan tiga pilar maka akan ada orang yang ditunjuk, baik dari desa, pemda maupun dari BPN. Targetnya seluruh bidang tanah di Jatim akan terpetakan di tahun 2025. Mulanya targetnya adalah tahun 2024, namun karena pandemi maka diundur targetnya rampung di tahun 2025. Jika pemetaan ini selesai, maka semua bidang tanah telah terpetakan. Program pemetaan bidang tanah ini untuk mendukung segala program pemerintah khususnya Jawa Timur melalui "nawa bhakti satya" untuk Indonesia. Dengan adanya sinergitas antara tiga elemen ini, maka diharapkan akan terjadi integrasi data Pertanahan yang memudahkan pengurusan aset sehingga tercipta kepastian hukum kepemilikan aset dan kemudahan pelayanan pengurusan aset di Jawa Timur.

5. Rencana Kabupaten Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah Kabupaten Madiun yang meliputi semua bidang tanah, mempunyai konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus menjaga kualitas data bidang tanah yang ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar lengkap dan akurat. PTSL di Kabupaten Madiun mempunyai tujuan khusus adalah terbentuknya KAKAP/Peta Desa Lengkap yang meliputi: 1) Pemetaan seluruh bidang tanah tanpa terkecuali (bidang tanah hak, tanah aset pemerintah/ Pemda, tanah BUMN/BUMD, Tanah Kas Desa, Tanah Negara, tanah MHA, kawasan hutan dan bidang tanah lainnya); 2) terbentuknya data base informasi bidang tanah secara menyeluruh tanpa terkecuali; dan 3) menuju Administrasi Pertanahan Utuh dan terpadu (*land tenure, land value, land use, land development*)

Rencana Kabupaten Lengkap, awalnya merupakan rencana yang sudah dimulai pada tahun 2020, tetapi karena terkendala Covid 19 sehingga ditunda pelaksanaannya mulai tahun 2021, sejak bulan januari s/d sekarang (Maret 2021). Diawali dengan Rapat Koordinasi Pemetaan Kabupaten Madiun Lengkap di Balai Diklat, Desember 2019.

Setiap Organisasi Perangkat Daerah (OPD) membuat perencanaan pembangunan secara terstruktur dan tersambung satu sama lain sampai di tingkat kecamatan dan desa/kelurahan. Perencanaan pembangunan di wilayah Kab. Madiun harus linier dengan perencanaan di tingkat provinsi dan pusat. Adapun ketersediaan data untuk desa lengkap adalah 44 desa yang tersebar di 9 kecamatan. Kabupaten Lengkap dengan visi : **"Terukur dan terpetakan", tahun 2021**, sedangkan untuk PTSL Visinya ***"No gap, no Overlap"*** atau dengan kata lain petanya tidak ada yang "bolong" dengan mengacu citra *worldview 4* yang sudah dicek akurasinya yaitu sebesar 30 cm, dengan skala 1: 10.000. Target untuk tahun 2021 ini adalah terwujud 2 (dua) kecamatan lengkap yaitu Kecamatan Sawahan, dimana masih ada sisa 2 desa, namun 2 desa tersebut masuk dalam penetapan lokasi PTSL dan Kecamatan Gemarang kurang 3 desa, namun tahun 2021 ini masuk dalam PTSL 2021. Dengan demikian di tahun 2021 ini akan terwujud 2 kecamatan lengkap.

E. Penerapan *Leadership Skills*

Leadership skills diterapkan secara internal di kantor pertanahan sebagai upaya agar kantor pertanahan siap untuk menyelesaikan program program strategis nasional. Disamping itu kantor pertanahan juga siap dalam menjalin kerjasama dengan pihak *external/stakeholder* yang ada. Penerapan *leadership skill* dilakukan dengan menggunakan beberapa cara yaitu sebagai berikut :

1. Teknik Komunikasi

Komunikasi merupakan hal yang sangat penting dalam siklus pelaksanaan kegiatan. Komunikasi dilakukan baik secara internal kepada pegawai ATR/BPN Kabupaten Madiun maupun secara *external* dengan semua *stakeholder* yang ada. Komunikasi yang dilakukan secara internal, harus dipastikan bahwa diseminasi informasi kepada

semua pegawai di lingkungan ATR/BPN Kab. Madiun harus bisa sampai kepada setiap pegawai. Komunikasi dilakukan secara intens dan periodik dalam kegiatan sebagai berikut :

a. Pada setiap Hari Senin diadakan pada apel pagi dan pada setiap pertemuan yang diadakan. Semua kegiatan yang telah dan akan dilakukan disampaikan kepada semua pegawai yang hadir pada apel pagi tersebut. Apel pagi dipimpin langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Madiun. Substansi arahan fokus untuk tetap jaga kesehatan, agar target-target yang sudah direncanakan bisa tercapai, khususnya Program Strategi Nasional.
b. Rapat *monitoring* dan evaluasi yang dipimpin langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan yang diikuti oleh para kepala seksi, kasubag tu dan kasubsi tentang laporan dari setiap seksi mengenai apa saja pekerjaan yang sudah dilaksanakan serta target apa saja yang sudah dicapai dan juga masalah yang sedang dihadapi.
c. Untuk memudahkan dalam melakukan komunikasi, dibentuk grup *WhattsApp* khusus bagi karyawan dan bagi para pejabat di lingkungan Kantah ATR/BPN Kabupaten Madiun. Dengan cara ini diharapkan semua pegawai Kantah ATR/BPN Kabupaten Madiun akan selalu mendapatkan informasi yang sama dan sesuai dengan perkembangan terakhir sehingga masing masing pegawai paham dimana posisi mereka masing masing dalam setiap kegiatan yang ada. Seperti laporan harian, mingguan disampaikan kepada kepala seksi atau ketua tim pelaksana Program Strategis Nasional, yang selanjutnya akan diteruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
d. Penyamaan persepsi tentang SAKIP dalam upaya meningkatkan penilaian atas implementasi Sistem Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah

Langkah selanjutnya adalah membuka komunikasi secara eksternal dengan semua *stakeholder* yang ada. Hal ini dalam rangka saling mengenal dan saling memahami tugas pokok dan fungsi dari instansi masing masing serta program program yang ada antara lain:

a. Hal ini dilakukan dengan melakukan konsultasi dan mohon dukungan dari Bupati Madiun beserta Organisasi Perangkat Daerah terkait seperti Dinas Pemberdayaan Masyarakat Desa (PMD), Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (Perkim), Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD), Badan Pengelola Pendapatan Daerah (Bapenda), Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR), Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) beserta dinas lainnya untuk mensukseskan Program Strategis Nasional.
b. Selanjutnya dilakukan komunikasi dan koordinasi dengan aparat penegak hukum di Kabupaten Madiun yaitu dengan Polres Madiun, Kejaksaan Negeri Madiun, Komando Distrik Militer Madiun dan Pengadilan Negeri Madiun untuk mendapatkan masukan dalam pelaksanaan Program Strategis Nasional. Komunikasi juga dilakukan dengan melakukan kegiatan blusukan ke desa-desa dalam upaya menjaring aspirasi masyarakat sekaligus sebagai upaya monitoring dan memberi solusi bila ada kendala di lapangan. Namun dalam kondisi pandemi Covid -19 saat ini komunikasi dilakukan secara daring baik melalui telepon ataupun melalui *zoom meeting.*
c. Dengan komunikasi yang sudah terbuka bisa dilanjutkan dengan pembicaraan yang lebih intens mengenai berbagai kerjasama yang bisa dilakukan sehingga akan terjalin hubungan yang lebih baik. Apabila sudah terjalin hubungan yang baik dengan beberapa instansi maka bisa dibangun jaringan yang akan saling membantu pelaksanaan kegiatan pada masing masing instansi dan yang pada akhirnya saling mendapatkan manfaat dari kegiatan yang dilakukan.

Dengan melakukan komunikasi secara periodik dan intens baik secara internal maupun eksternal, maka program strategis nasional seperti PTSL, Pengadaan Tanah dan Reforma Agraria akan lebih dipahami maksud dan tujuan serta manfaat dari masing-masing program tersebut. Koordinasi dengan semua *stakeholder,* seperti dengan Kepala Daerah beserta jajarannya, aparat penegak hukum, tokoh agama, tokoh masyarakat, kepala desa beserta semua pihak yang terkait, maka pelaksanaan program strategis nasional di atas akan lebih mudah diselesaikan.

Kepala kantor dalam merancang kebijakan dan dalam mengambil sebuah keputusan menyerap aspirasi, baik secara internal dengan para Kepala Seksi dan Subag Tata Usaha serta dari berbagai pihak serta berkoordinasi ke pimpinan yang lebih tinggi yaitu Kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur, agar program dan kebijakan tersebut dapat mencapai tujuan untuk kelancaran pembangunan nasional maupun kesejahteraan masyarakat. Demikian juga dengan koordinasi, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun juga dalam mengambil sebuah keputusan dengan menyerap aspirasi, baik secara internal dengan para Kepala Seksi dan Subag Tata Usaha serta mohon petunjuk dan arahan kepada Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Timur atau kepada Kementerian ATR/BPN Pusat jika ada kendala yang memerlukan solusi yang cepat.

2. *Setting* Tujuan

Setelah komunikasi internal dan eksternal terjalin dengan baik maka dilakukan *setting* tujuan yang akan dicapai. *Setting* tujuan dilakukan agar semua pihak memiliki visi misi atau arah tujuan yang sama. Hal ini harus dipahami agar semua pihak secara bersama-sama bekerja menuju tujuan yang sama. *Setting* tujuan ini bisa dilakukan bila sudah terbangun jaringan yang baik antara *stakeholder.* Dengan jaringan yang sudah terjalin dengan baik maka bisa dilakukan komunikasi dengan baik sehingga tercapai frekuensi yang sama

dalam arti saling memahami maksud dan tujuan yang akan dicapai bersama. Masing masing pihak akan mendapatkan *output* dan *outcome* dari kegiatan yang dilakukan. *Output* dan *outcome* yang didapatkan akan memberikan nilai tambah bagi masing masing pihak yang berkepentingan.

Sebagai contoh adalah program strategis nasional yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dengan dilaksanakannya PTSL di desa-desa, maka masing masing desa peserta PTSL akan mendapatkan kesempatan untuk mensertipikatkan tanah aset desa masing masing, baik itu berupa jalan, saluran, Kantor Desa, Sekolah Dasar, Puskesmas, atau yang lainnya. Hal ini tentunya akan memberikan output berupa sertipikat tanah aset desa bagi masing masing desa lokasi PTSL. Di lain pihak masing-masing desa peserta PTSL akan mendapatkan *outcome* berupa meningkatnya nilai aset desa dan keamanan dari aset desa tersebut karena sudah terdaftar resmi di BPN sebagai aset desa yang bersangkutan.

Namun *setting* tujuan yang paling penting adalah menciptakan kerjasama yang *sustainable* antara *stakeholder.* Hal ini diperlukan supaya selalu ada *updating* data terhadap data yang sudah didapatkan dari program strategis nasional seperti PTSL. Apabila kerjasama ini bisa dilakukan maka akan bisa terwujud kegiatan yang saling melengkapi informasi sehingga didapatkan basis data yang valid dan akurat baik dari sisi fisik dan yuridisnya.

Pemimpin memiliki kontribusi sebagai pencipta dan membentuk tujuan organisasi, karena memiliki kemampuan dan kekuasaan untuk melakukannya. Selain itu, pemimpin memiliki visi dan misi, kemudian memberikan contoh dan menyebarkannya yang kemudian diikuti oleh bawahannya. Hubungan yang saling terbuka dan percaya merupakan hal yang mendukung pelaksanaan tujuan.

3. Teknik Motivasi

Setelah tujuan yang harus dicapai diketahui bersama, maka langkah yang harus dilakukan adalah memberikan motivasi secara internal kepada para pegawai dan secara eksternal kepada *stakeholder* untuk mencapai tujuan tersebut. Motivasi dilakukan dengan memberikan penjelasan kepada para pegawai bahwa keberhasilan mencapai tujuan dan memenuhi target yang telah ditetapkan akan menjadi prestasi buat semua pegawai. Hal ini akan menjadi salah satu hal yang menentukan bagi para pegawai untuk meniti jenjang karir mereka.

Motivasi juga dilakukan dengan menciptakan suasana yang *egaliter* di Kantor, Kepala Kantor sebagai pimpinan tertinggi memberi contoh dengan merangkul semua pihak baik pejabat maupun staf dengan cara melakukan kegiatan seperti makan siang bersama. Hal ini sebagai upaya untuk memberikan suasana sejuk dan menumbuhkan rasa kebersamaan.

Untuk memberikan motivasi secara eksternal kepada semua stakeholder dilakukan dengan memberikan pemahaman mengenai manfaat yang bisa diambil dari pelaksanaan Program Strategis Nasional seperti PTSL yang akan memberikan manfaat bagi *stakeholder* karena akan memberikan informasi mengenai tanah berbasis bidang. Informasi ini bisa dimanfaatkan untuk kepentingan masing masing *stakeholder* sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya. Sebagai contoh informasi berbasis bidang tanah akan memberikan nomor objek pajak yang baru sehingga akan meningkatkan pemasukan dari sektor pajak. Informasi spasial berbasis bidang tanah juga akan memberikan daya tarik bagi dunia usaha karena akan memudahkan pelaku usaha dalam mencari lahan yang sesuai dengan yang diinginkan dalam rangka untuk melakukan investasi. Dengan mengetahui manfaat atas hasil pelaksanaan Program Strategis Nasional maka semua stakeholder akan termotivasi untuk mendukung kebijakan yang ditetapkan, program strategis nasional PTSL yang ditawarkan oleh Kantor Pertanahan

benar-benar bermanfaat bagi Pemerintah Kabupaten, Pemerintah Desa, TNI/Polri, masyarakat dan dunia usaha.

4. Membangun Kerjasama Tim

Sebagai pelaksana di lapangan maka disusun tim dengan menempatkan personil sesuai dengan keahliannya. Anggota tim terdiri dari unsur internal dan *external* yang didukung dengan sarana pendukung yang memadai. Sebelum pelaksanaan di lapangan setiap anggota tim diberi pembekalan mengenai tugas dan tanggung jawab yang harus dilakukan di lapangan. Setiap anggota tim diberikan Surat Keputusan dan Surat Tugas pada waktu pelaksanaan di lapangan. Sebagai contoh adalah pada pelaksanaan IP4T partisipatif dimana tim yang dibentuk personilnya terdiri dari internal pegawai ATR/BPN Kabupaten Madiun dan dari pihak eksternal yaitu dari pihak Desa yang diwakili oleh *Carik* atau *Kamituwo*, dari Kodim diwakili oleh Bintara Pembina Desa (Babinsa) dan dari Polres diwakili oleh Bintara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (Babinkamtibmas). Dengan melibatkan *Kamituwo*, Babinsa dan Babinkamtibmas maka pelaksanaan IP4T partisipatif berjalan dengan sukses. Hasil dari IP4T ini sudah berbasis bidang tanah yang memberikan informasi Pemilikan, Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah. Informasi yang didapatkan dalam kegiatan IP4T partisipatif ini sesuai dengan perkembangan terakhir dan bisa dipakai oleh pemerintah Desa sebagai pengganti buku C.

5. Mengarahkan Perubahan

Kepada semua jajaran ATR/BPN Kab. Madiun diberikan pemahaman untuk selalu menyesuaikan dengan perubahan yang ada pada pelaksanaan tugas baik tugas rutin maupun tugas yang menyangkut Program Strategis Nasional. Perubahan harus dipahami sebagai suatu kewajiban, sehingga setiap pegawai harus melakukan perubahan baik dalam perilaku maupun dalam menunaikan tugas

sehari-hari. Hal ini karena dinamika perubahan yang terjadi di masyarakat yang membutuhkan pelayanan yang mudah, jelas prosedurnya dan terjangkau biayanya. Oleh karena itu diberikan pemahaman kepada semua jajaran bahwa semua kebijakan yang diambil akan membawa kebaikan untuk semua pihak untuk menyesuaikan dengan semua perubahan yang terjadi. Setiap pelaksanaan tugas yang diberikan oleh lembaga harus memberikan peningkatan kualitas pelayanan kepada masyarakat.

6. Pengelolaan Konflik

Pada setiap tahapan kegiatan selalu akan timbul potensi konflik, baik itu menyangkut personil, keuangan, metode, sarana prasarana, dan fasilitas yang digunakan. Jika terjadi konflik maka akan dicari solusi yang terbaik dengan cara melakukan diskusi dengan semua pihak yang berkepentingan. Dalam mencapai kesepakatan untuk mencari sebuah solusi harus dipahami bahwa kepentingan bersama dalam mencapai tujuan adalah lebih penting dari kepentingan sektoral. Oleh karena itu apabila sudah tercapai suatu kesepakatan, maka semua pihak harus mengikuti kesepakatan yang telah diambil sebagai solusi untuk mengatasi konflik yang terjadi.

Contoh adalah Pengadaan Tanah dengan Peraturan Bupati Madiun Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Kas Desa. Sosialisasi dan diseminasi peraturan baru tentang pengadaan tanah menjadi amat penting dan strategis mengingat luasnya spektrum sasaran yang meliputi seluruh instansi pemerintah hingga pemerintah kabupaten/kota, serta masyarakat luas, khususnya yang terkena dampak pembangunan, baik secara langsung maupun tidak langsung. Komponen sasaran yang begitu luas mengharuskan semua pihak dalam waktu singkat memiliki pengertian yang sama terhadap seluruh tahapan serta mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

7. Kesiapan Melatih

Pelatihan sangat diperlukan sebagai sarana untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia sehingga bisa selalu menyesuaikan dengan perkembangan yang ada baik berupa peralatan yang lebih modern maupun peraturan perundang-undangan yang baru. Dengan melakukan pelatihan maka semua personil akan selalu siap untuk menjalankan tugas yang diemban dalam rangka melaksanakan kegiatan Program Strategis Nasional.

Pelatihan juga dilakukan kepada pegawai dari masing masing *stakeholder*. Hal ini dilakukan dengan melakukan pelatihan kepada beberapa pegawai pemerintah Kabupaten untuk dididik menjadi Petugas Pengelola Pertanahan Daerah (P3D). Pelatihan dilakukan oleh PPSDM ATR/BPN yang menyediakan tenaga pengajar dalam hal yuridis dan ITS yang menyediakan tenaga pengajar dalam hal fisik. Selama mengikuti pelatihan, para peserta akan belajar secara *on class* dan kemudian magang di kantor pertanahan.

Pelatihan ini dilatarbelakangi karena belum tertatanya aset pemerintah kabupaten dan desa. Hal ini disebabkan karena keterbatasan sumber daya manusia di pemerintah kabupaten dan di desa untuk mengumpulkan data yuridis maupun fisik dari aset tersebut. Diharapkan setelah selesai mengikuti pelatihan nanti, para peserta dapat membenahi aset pemda sehingga menjadi lebih tertata.

F. Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

a. Keberhasilan Program Strategis Nasional (PSN) seperti PTSL di Kabupaten Madiun dipengaruhi oleh kebijakan dan penerapan pola kepemimpinan, seperti koordinasi dengan kepala daerah, penegak hukum, tokoh masyarakat, tokoh agama, kepala desa dan Instansi Terkait, selain menyerap aspirasi dari pihak luar juga membangun kerjasama untuk satu tujuan PSN

b. Beberapa cara yang digunakan dalam *leadership skill* diterapkan dengan baik di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun yaitu: komunikasi, *setting* tujuan, motivasi, pengarahan, pelatihan, serta pengelolaan konflik.

2. Rekomendasi

a. Kebijakan-kebijakan yang telah diterapkan oleh para pemimpin di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dalam pencapaian target PSN perlu dipertahankan bila perlu lebih diefektifkan lagi sehingga tercapai target yang lebih optimal.

b. *Leader skill* lebih ditingkatkan lagi

Daftar Pustaka

Algahtani, Ali. 2014. "Are Leadership And Management Different? A Review." *Journal Of Management Policies And Practices*, September 2014, Volume 2, Number 3, Page 71-82.

Azwar, Saifuddin. 1998. "*Metode Penelitian*." Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

Bacud, Shiela Antonette D. 2020. "Henri Fayol's Principles Of Management And Its Effect To Organizational Leadership And Governance." *Journal Of Critical Reviews*, Volume 7, Issue 11, 2020, Page 162-167.

Haley, Dennis. 2017. "*The 7 Crucial Skills Of Leadership*." USA, Academy Leadership.

Hao, Moo Jun dan Rashad Yazdanifard. 2015. "How Effective Leadership Can Facilitate Change In Organizations Through Improvement And Innovation." *Global Journal Of Management And Business Research: A Administration And Management*. Volume 15 Issue 9 Page 1-5.

Jabbar, Ali Abdulridha dan Ali Mohammed Hussein. 2017. "The Role Of Leadership In Strategic Management." *International*

Journal Of Research Granthaalayah, ICV (Index Copernicus Value) 2015:71.21, InfoBase Index (IBI) Factor 3.86, ISSN-2350-0530 (O), ISSN-2394-3629 (P), Page 99-106.

Kawata, Paul Akio. 2003. "*Leadership Development*." Washington, National Minority AIDS Council.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. 2020. "*Wujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Dengan Trijuang*." Diupload oleh www.atr/bpn.go.id, pada tanggal 27 September 2020 jam 22.40 WIB.

Klatenkab.go.id. 2020. "*Layanan PTSL, BPN Klaten Targetkan 12.916 Sertipikat*." Diupload pada tanggal 10 November 2020.

Kompas.com. 2020. "Perubahan Sosial: Arti Dan Bentuknya." Diupload pada tanggal 5 Maret 2020 jam 14.00 WIB.

Moleong, Lexy J. 2007. "*Metodologi Penelitian Kualitatif*." Bandung, Remaja Rosdakarya.

Muhajir, Noeng. 1998. "*Metodologi Penelitian Kualitatif*." Yogyakarta, Rake Sarasin.

Nugroho, 2020. "*Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria*." Yogyakarta, Gramasurya.

Nugroho, Aristiono. 2021. "*Partisipasi Masyarakat Pada Bidang Pertanahan Di Madiun, Grobogan, Dan Kendal*." Yogyakarta, Gramasurya

Sudirman, S, 2014, *Pembangunan jalan tol di Indonesia : kendala pembebasan tanah. Jurnal Bhumi*, vol 4, no.40 hlm.522

Pembebasan Tanah yang dilansir pada website https://regional.kompas.com/read/2017/05/18/09460051/pembebasan.tanah.jalan.tol.mantingan-kertosono.telan.rp.1.2.triliun (diakses, 3 Mei 2021).

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan yang dilansir pada website (https://www.kompas.com/properti/read/2021/04/21/170000121/pp-pengadaan-tanah-untuk-pembangunan) (diakses 4 Mei 2021).

LEADERSHIP PERTANAHAN UNTUK KEBERHASILAN PROGRAM STRATEGIS NASIONAL (STUDI DI KABUPATEN GROBOGAN PROVINSI JAWA TENGAH)

Oleh :

Rochmat Martanto, Sri Kistiyah, Yendi Sufyendi

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Isu pelayanan publik saat ini merupakan isu penting dalam penyedian layanan publik di Indonesia, dimana kondisi perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin maju dan kompetisi global yang semakin ketat. Bukan hanya pada organisasi bisnis, tetapi telah berkembang lebih luas pada tatanan organisasi pemerintah (Sinambela, 2010). Pelayanan publik di Indonesia masih memberikan kesan buruk, dimana selama ini selalu menjadi citra yang melekat pada institusi penyedia layanan di Indonesia. Buruknya praktik *governance* dalam penyelenggaraan pelayanan publik sangat dirasakan oleh warga dan masyarakat luas (Dwiyanto, 2008). Untuk itu diperlukan adanya reformasi birokrasi oleh instansi pemerintah dalam melaksanakan pelayanan kepada masyarakat.

Wiryanto (2014) menyatakan Sumber Daya Manusia (SDM) sebagai aparatur merupakan bagian penting dari setiap upaya reformasi birokrasi menghadapi empat permasalahan yaitu; masalah kualitas dan distribusi, masalah kepemimpinan yang lemah, masalah mindset dan budaya kerja, dan masalah penggunaan teknologi. Sehubungan dengan masalah kepemimpinan yang lemah; warisan karakter pemimpin penguasa selama ini mendominasi pemahaman di antara para pejabat publik kita sehingga banyak diantara pemimpin

yang melihat bawahan hanya sebagai sebuah sekrup kecil dari sebuah sistem besar. Akibatnya, komitmen para pemimpin menjadi 2 tumpul dan kinerja pelayanan publik terus mengalami penurunan. Untuk itulah diperlukan adanya perombakan pola pikir (*mind-set*), bahwa pemimpin yang baik adalah mereka yang memiliki mentalitas kuat untuk melayani publik. Selanjutnya masalah mindset dan budaya kerja, pola pikir (*mind-set*) dan budaya kerja (*cultureset*) birokrat belum sepenuhnya mendukung birokrasi yang efisien, efektif, produktif, dan profesional. Selain itu, birokrat belum benar-benar memiliki pola pikir yang melayani masyarakat, belum mencapai kinerja yang lebih, dan belum berorientasi pada hasil.

Reformasi pelayanan pubik terjadi di seluruh instansi pemerintah termasuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahanan Nasional. Dalam rencana strategis BPN RI tahun 2015-2019 telah menetapkan arah kebijakan dan strategi nasional mengenai pengorganisasian dan SDM yaitu membangun tata kelola pemerintahan yang bersih, efektif, demokratis dan terpercaya. Sasarannya adalah meningkatnya kualitas dan mentalitas birokrasi tata kelola pemerintahan yang baik dalam mendukung peningkatan daya saing dan kinerja pembangunan. Untuk itu disusun dua arah kebijakan yaitu; 1) rekontruksi kelembagaan birokrasi agar efektif, efesien dan sinergis, 2) peningkatan kualitas pelayanan publik. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, secara berjenjang dilaksanakan dari tingkat pusat, kantor wilayah di provinsi serta kantor pertanahan di kota/kabupaten. Standar layanan pertanahan yang ada mengacu pada Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 tahun 2010. Peraturan ini merupakan pedoman mengenai syarat, prosedur dan waktu yang diperlukan dalam pegurusan sertipikat hak atas tanah oleh masyarakat.

Prosedur pengurusan sertipikat oleh masyarakat dapat dilakukan melalui dua cara yaitu sporadik dan sistematis. Sporadik adalah kegiatan pengurusan sertipikat yang dilakukan secara individu/ mandiri oleh masyarakat sesuai dengan keinginannya sendiri

dimana masyarakat menyiapkan berkas serta membiayainya sendiri. Kegiatan ini membutuhkan waktu yang sangat lama untuk dapat mensertipikatkan seluruh bidang tanah di Indonesia. Saat ini baru 46 juta bidang tanah di Indonesia yang disertipikatkan dari 126 juta bidang tanah. Oleh karenanya Presiden Joko Widodo memerintahkan jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN untuk bekerja keras siang dan malam agar seluruh pemilik tanah di Indonesia memiliki sertipikat. (BPN 2017, 4 Oktober). Kemudian kegiatan sistematis yaitu program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), dimana pemerintah menetapkan lokasi pensertipikatan terhadap suatu desa secara keseluruhan dengan biaya penerbitan sertipikat yang ditanggung oleh pemerintah. Masyarakat hanya melakukan pembiayaan untuk penyiapan dokumen yang harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan. Untuk program ini pada tahun 2016 sejumlah 1,1 juta bidang, tahun 2017 sejumlah 5 juta bidang, tahun 2018 sejumlah 7 juta bidang dan tahun 2019 direncanakan 9 juta bidang. Sedangkan untuk provinsi Provinsi Jawa Tengah perintah Presiden Republik Indonesia, Joko Widodo harus sudah bersertipikat pada tahun 2023. Perkiraan jumlah bidang tanah di Provinsi Jawa tengah mencapai 21.349.486 bidang tanah, hingga saat ini baru 10.039.311 bidang tanah atau (47 persen) yang memiliki sertipikat. Tahun 2017 target PTSL di Jawa Tengah mencapai 630.213 bidang tanah, dan tahun 2018 target meningkat menjadi 1,2 juta bidang tanah. (BPN 2017, 7 November). Terkait dengan kegiatan tersebut Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Sofyan A. Djalil menyatakan "Saat ini tuntutan kepada Kementerian ini luar biasa dan tidak pernah diberi target sebesar ini. Oleh sebab itu kita harus bekerja sebagaimana harapan pemerintah, kerja keras harus terus dilakukan terutama dalam melaksanakan program PTSL". Sofyan mengakui bahwa memang PTSL sangat berat sekali. "Saya berharap kita terus bekerja secara optimal dan segala kreativitas yang kira-kira dapat mempermudah kerja kita. Lakukan. Kita harus menemukan cara-cara yang paling tepat dan efisien untuk

menyelesaikan tuntutan terutama PTSL." (BPN 2017, 7 November). Kemudian terkait pelayanan Sofyan A. Djalil menyatakan kepada seluruh jajarannya "untuk tetap memperbaiki dan meningkatkan pelayanan pada masyarakat, inovasi adalah kunci keberhasilan. Teruslah dorong kreativitas sehingga dapat membantu menyelesaikan masalah yang dihadapi ke depannya". BPN (2017, 17 November). Kinerja inovatif tidak bisa terlepas dari peran SDM, termasuk dalam hal ini birokrasi pemerintahan, maka peningkatan kualitas SDM harus terus diupayakan dengan penerapan kompetensi profesionalisme. Kompetensi bermakna karakteristik dasar yang terdiri dari kemampuan (*skill)*, pengetahuan (*knowledge*) serta atribut personal (personal attribute) lainnya yang mampu membedakan seorang yang perform dan tidak perform. Artinya, inti dari kompetensi sebenarnya adalah sebagai alat penentu untuk memprediksi keberhasilan kerja seseorang pada suatu posisi. Kompetensi ini harus senantiasa melekat dalam diri seorang karyawan dan pemimpin, tujuannya agar pimpinan dapat dengan mudah mengarahkan, memberi semangat atau motivasi kepada seluruh karyawan dalam melaksanakan pekerjaannya. Kompetensi seorang sangat membantu dalam meningkatkan kinerja karyawan.

Segenap perubahan yang dilakukan beberapa *leader* pertanahan tersebut berhasil memperlihatkan adanya *leadership* pertanahan yang berbasis pada prinsip-prinsip manajemen. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian dengan judul: "*Leadership* Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan - Provinsi Jawa Tengah)."

B. Rumusan Masalah

a. Apa kebijakan yang diambil oleh:
   Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, untuk keberhasilan Program Strategis Nasional?

b. Bagaimana penerapan *leadership skills* oleh:
   Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, untuk keberhasilan Program Strategis Nasional?
c. Bagaimana penerapan 14 Prinsip Manajemen Henry Fayol oleh:
   Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, untuk keberhasilan Program Strategis Nasional?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian berjudul *"Leadership* Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Provinsi Jawa Tengah)," bertujuan untuk mendorong dilakukannya berbagai kebijakan lokal di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan , yang berbasis pada penerapan prinsip-prinsip manajemen, khususnya 14 Prinsip Manajemen Henry Fayol.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian berjudul *"Leadership* Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan- Provinsi Jawa Tengah)," bermanfaat bagi:

a. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sebagai masukan, terutama yang berkaitan dengan kebijakan lokal di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, yang berbasis pada penerapan prinsip-prinsip manajemen, khususnya 14 Prinsip Manajemen Henry Fayol;
b. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, sebagai *reservoir* pengetahuan, khususnya sosiologi agraria, terutama dalam kaitannya dengan *leader*, *leadership*, dan manajemen.

TINJAUAN PUSTAKA

D. Kajian Literatur

Untuk membahas, "Leadership Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan- Provinsi Jawa Tengah)," perlu memperhatikan tiga literatur (hasil penelitian), karya beberapa peneliti sebagai berikut: **Pertama**, Moo Jun Hao dan Rashad Yazdanifard dalam, *"How Effective Leadership Can Facilitate Change In Organizations Through Improvement And Innovation,"* (2015:5) yang menyatakan, bahwa *leadership* yang efektif sangat penting dalam mengelola perubahan, terutama dalam menopang organisasi. Perubahan memang sulit bagi manusia, sebab orang akan merasa tidak nyaman atas perubahan, bahkan terkadang mengingkari perubahan. Oleh karena itu, *leadership* haruslah menjadi salah satu faktor yang memotivasi dan mendorong anggota organisasi dan masyarakat, untuk terus melakukan perubahan dan mendorong mereka untuk berubah. *Leadership* berperan dalam suatu organisasi untuk memotivasi dan mendorong anggotanya untuk berubah, agar organisasi dapat bertahan dan beradaptasi dengan lingkungannya, sebagai organisasi menjadi lebih baik dan inovatif.

Kedua, Ali Abdulridha Jabbar dan Ali Mohammed Hussein dalam, *"The Role Of Leadership In Strategic Management,"* (2017) yang berhasil mengungkapkan, bahwa *leadership* berarti mengambil tanggungjawab. *Leader* yang bertanggung jawab menjalankan proses manajemen secara efektif, melalui rencana pemikiran strategis dengan tawaran visioner, untuk memandu organisasi "melengkung" ke dalam formasi yang ditetapkan. Ketika merumuskan strategi, *leader* menyelaraskan organisasi dengan memanfaatkan matriks yang diperlukan. Kemudian *leader* memberi perhatian pada pemberlakuan strategi yang ditujukan untuk mencapai visi tertentu.

Ketiga, Shiela Antonette D. Bacud dalam, *"Henri Fayol's Principles Of Management And Its Effect To Organizational Leadership And Governance,"* (2020:166) yang menyatakan, bahwa mayoritas *leader*

berpandangan bahwa penerapan prinsip-prinsip manajemen memiliki efek positif pada organisasi. Penerapan prinsip-prinsip manajemen ini (14 Prinsip Manajemen Henry Fayol) telah membuat organisasi berkinerja baik, karena anggota organisasi bekerja secara efisien, terutama ketika: (1) anggota organisasi mampu mengekspresikan diri dengan bebas, (2) berpartisipasi dalam pengambilan keputusan, serta (3) berdaya dan mampu berkontribusi banyak bagi organisasi.

Setelah mempelajari literatur-literatur tersebut, maka diketahui adanya konstruksi pengetahuan, sebagai berikut: **Pertama**, untuk membahas *leadership* pertanahan perlu diperhatikan keberadaan *leadership* yang efektif. Tepatnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang efektif dalam menjalankan tugas dan fungsinya. Hal ini penting, karena leader-lah yang wajib mengelola perubahan, demi pencapaian kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan .

Kedua, *leadership* Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan menjadi salah satu faktor yang memotivasi dan mendorong stafnya, untuk terus melakukan perubahan. Hal perlu dilakukan agar Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dapat bertahan dan beradaptasi dengan lingkungannya, sebagai instansi yang mampu menjadi lebih baik dan inovatif.

Ketiga, *leadership* yang bermakna "mengambil tanggungjawab" dijalankan oleh *leader,* yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Leader bertanggung jawab menjalankan proses manajemen secara efektif, melalui rencana strategis yang visioner, untuk memandu Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, agar mampu "melengkung" ke dalam formasi yang ditetapkan. Pada situasi ini, maka leader merumuskan strategi, dan menyelaraskan kantor yang dipimpinnya dengan kebutuhan zaman melalui pemanfaatan matriks manajemen dan kebijakan yang diperlukan. Kesemua itu dilakukan *leader* bagi pencapaian visi yang telah ditetapkannya seraya memberlakukan strategi secara tepat.

Keempat, agar Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan berkinerja baik dan mampu memenuhi target-target pencapaian, maka *leader* perlu menerapkan 14 Prinsip Manajemen Henry Fayol, agar stafnya mampu: (1) mengekspresikan diri secara optimal dalam pelaksanaan tugas, (2) berpartisipasi dalam pengambilan keputusan, serta (3) berdaya dan mampu berkontribusi banyak bagi pencapaian target-target yang telah ditetapkan.

E. Kerangka Teoritik

Upaya mewujudkan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang mampu mencapai target-target yang telah ditetapkan, maka dibutuhkan kebijakan dan tindakan *leader bernuansa* perubahan melalui *leadership* yang dimilikinya. Moo Jun Hao dan Rashad Yazdanifard (2015:2-3) menyatakan, bahwa ada beberapa faktor yang diubah oleh leadership, yaitu: (1) *trust,* sebagai sesuatu yang penting untuk didapat dari anggota organisasi dan masyarakat, agar *leader* mampu meningkatkan kinerja organisasi; (2) *organizational culture,* sebagai sesuatu yang penting dilakukan oleh *leader* dalam membentuk budaya yang baik, melalui peningkatan kepercayaan antara anggota organisasi dengan *leader*-nya; (3) *learning*, sebagai sesuatu yang penting dilakukan oleh *leader* untuk mendorong anggota organisasinya agar belajar. Hal ini dilakukan *leader* dengan cara memberi motivasi yang kuat melalui penghargaan dan posisi dalam organisasi; serta (4) *teamwork, communication*, dan *leading*, sebagai sesuatu yang penting dilakukan oleh *leader* untuk mendorong anggota organisasi menjadi orang-orang yang inovatif dan kooperatif. *Leader* mendorong dilakukannya kerjasama tim dan komunikasi yang baik antar anggota tim untuk menciptakan ide-ide baru demi tercapainya kinerja terbaik organisasi.

Ketika *leader* (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan) ingin melakukan perubahan, maka ia perlu terlebih dahulu memaknai *leadership* secara tepat. Untuk itu, leader perlu memperhatikan pandangan Ali Algahtani (2014:75) yang menyatakan, bahwa *leadership,*

merupakan: (1) fenomena multidimensi yang kompleks; (2) dapat didefinisikan sebagai perilaku, gaya, kemampuan, sebuah proses, sebuah tanggung jawab, sebuah pengalaman, fungsi manajemen, posisi otoritas, hubungan yang mempengaruhi, sebuah karakteristik, dan kemampuan; (3) sehingga dapat pula dikenali sebagai kapasitas untuk menghidupkan aksi kolektif; (4) terutama, ketika *leader* berperan sebagai orang yang melayani orang lain; (5) meskipun sesungguhnya *leader* memiliki pengikut; (6) tepatnya, *leadership* merupakan proses mempengaruhi sekelompok individu untuk mencapai tujuan bersama, dan untuk mengembangkan visi organisasi.

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan juga perlu memperhatikan prinsip-prinsip manajemen, khususnya 14 Prinsip Henry Fayol. Nasehat ini disampaikan oleh Shiela Antonette D. Bacud (2020:166) yang menyatakan bahwa ada peran positif 14 Prinsip Henry Fayol bila diterapkan oleh *leader*, yaitu: (1) berhasil meningkatkan otoritas dan akuntabilitas organisasi, (2) berhasil membangun suasana saling memahami antar anggota organisasi, (3) berhasil membangun kerja sama tim dan kerjasama antar tim yang dibangun dalam organisasi, (4) berhasil menumbuhkan inisiatif dan disiplin anggota organisasi, (5) berhasil menyelenggarakan pemerintahan dalam organisasi dengan baik, dan (6) lberhasil menghasilkan kesuksesan organisasi.

Shiela Antonette D. Bacud (2020:166) juga menyatakan, bahwa tata kelola yang baik didasarkan pada penerapan 14 Prinsip Henry Fayol secara efisien dan efektif, ditambah dengan leader yang mampu memimpin stafnya, agar bersedia: (1) mematuhi *leader:* (2) bekerja sama, (3) bekerja dengan motivasi tinggi, dan akhirnya (4) mampu berkontribusi dalam mencapai tujuan instansi atau organisasi menuju kesuksesannya.

Prinsip manajemen yang dimaksud oleh Shiela Antonette D. Bacud (2020:164) adalah 14 Prinsip Manajemen Henry Fayol, yaitu: (1) pembagian kerja atau *division of work,* (2) wewenang dan tanggungjawab

atau *authority and responsibility,* (3) disiplin, (4) kesatuan perintah atau *unity of command,* (5) kesatuan pengarahan atau unity of direction, (6) subordinasi kepentingan perseorangan terhadap kepentingan organisasi, (7) penggajian pegawai atau remunerasi, (8) pemusatan atau *centralization*, (9) hirarkhi perintah atau *chain of command*, (10) ketertiban atau *order*, (11) kesetaraan atau *equity*, (12) stabilitas masa jabatan pegawai atau *stability of tenur of personel,* (13) prakarsa atau *inisiative,* dan (14) semangat korsa atau *esprit de corps.*

Oleh karena prinsip-prinsip manajemen (14 Prinsip Manajemen Henry Fayol) harus dijalankan oleh *leader*, maka sangat relevan memperhatikan pemikiran dan pandangan Paul Akio Kawata dalam, *"Leadership Development,"* (2003:11-35) yang menyatakan, bahwa: **Pertama**, *leadership* memerlukan: (1) *character*, seperti: *enthusiasm*, *integrity*, dan pembaruan diri atau *self renewal;* (2) *analysis*, seperti: ketabahan atau *fortitude,* dan memahami penilaian atau *perceiving judgment;* (3) prestasi atau *accomplishment*, seperti: *performance,* keberanian atau *boldness,* dan *team building;* dan (4) *interaction*, seperti: *collaborating, inspiring,* dan *serving others.*

Kedua, ada tiga teori *leadership* yang popular, yaitu: (1) *Trait Theory*, yang menyatakan bahwa ciri-ciri kepribadian dapat mengarahkan orang secara alami ke dalam peran kepemimpinan. Teori ini juga dikenal sebagai teori "pemimpin terlahir"; (2) *Great Events Theory*, yang menyatakan bahwa suatu krisis atau peristiwa penting dapat memunculkan hadirnya sifat kepemimpinan yang luar biasa pada diri orang biasa; (3) *Transformational Leadership Theory*, yang menyatakan bahwa seseorang dapat menjadi pemimpin dengan cara mempelajari keterampilan kepemimpinan.

Ketiga, ada sebelas prinsip *leadership*, yaitu: (1) mengenali diri sendiri dan melakukan pengembangan diri, (2) mahir secara teknis, (3) siap menerima tanggung jawab dan bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan, (4) siap membuat keputusan yang tepat secara tepat waktu, (5) selalu memberi informasi tentang kondisi terkini pada rekan-

rekan satu tim, (6) mengembangkan rasa tanggung jawab pada rekan-rekan satu tim, (7) siap memahami, mengawasi dan menyelesaikan pelaksanaan tugas, (8) siap melatih rekan-rekan satu tim sebagai sebuah tim yang solid, (9) sipa menggunakan kemampuan untuk kemajuan organisasi, (10) siap memberikan contoh dan teladan yang baik, dan (11) mengenali karyawan dan perhatikan kesejahteraannya.

Keempat, ada lima gaya leadership (leadership style), yaitu: (1) gaya otoritatif (authoritative), yang memiliki ciri gemar memerintah; (2) gaya politikal (political), yang memiliki ciri gemar menjual; (3) gaya evaluatif (evaluative), yang memiliki ciri gemar menguji; (4) gaya partisipatif (participative), yang memiliki ciri gemar berkonsultasi; dan (5) gaya laissez-faire, yang memiliki ciri gemar bekerjasama.

Sejalan dengan pandangan Paul Akio Kawata, maka Dennis Haley dalam, *"The 7 Crucial Skills Of Leadership,"* (2017) menyatakan, bahwa ada tujuh keahlian penting dalam leadership, yaitu: (1) keahlian dalam hal berkomunikasi atau *communication,* (2) keahlian dalam hal merancang tujuan atau *goal setting,* (3) keahlian dalam hal memotivasi masyarakat atau *motivating people,* (4) keahlian dalam hal membangun tim kerja atau *building teams,* (5) keahlian dalam hal memimpin perubahan atau *leading change,* (6) keahlian dalam hal mengelola konflik atau *conflict management,* dan (7) keahlian dalam hal melakukan pelatihan atau *coaching.*

F. Kerangka Konseptual

Leadership pertanahan dijalankan oleh jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di tingkat provinsi dan kabupaten/kota dalam rangka untuk mendukung keberhasilan program strategis nasional. Hal ini diperlihatkan, Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan tersebut menerapkan *leadership* pertanahan dengan memanfaatkan *leadership skills,* sesuai dengan kondisi wilayahnya masing-masing dan sumberdaya yang

tersedia, sebagaimana terlihat pada Tabel: 1

Tabel 1. Matriks Relasi Antara Leadership Type Dengan Leadership Skills Di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

No.	Kantor yang Diobservasi	Leadership Skills						
		a	b	c	d	e	f	g
1.	Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan	√	√	√	√	√	√	√

Keterangan:

a. *Communication,*
b. *Goal setting,*
c. *Motivating people,*
d. *Building teams,*
e. *Leading change,*
f. *Conflict management,*
g. *Coaching.*

Selain menerapkan *leadership* pertanahan dengan memanfaatkan *leadership skills,* kantor-kantor tersebut juga dituntut, untuk menerapkan 14 Prinsip Manajemen Henry Fayol, sebagai berikut:

1. pembagian kerja atau *division of work,*
2. wewenang dan tanggungjawab atau *authority and responsibility,*
3. disiplin,
4. kesatuan perintah atau *unity of command,*
5. kesatuan pengarahan atau unity of direction,
6. subordinasi kepentingan perseorangan terhadap kepentingan organisasi,
7. penggajian pegawai atau remunerasi,
8. pemusatan atau *centralization,*
9. hirarkhi perintah atau *chain of command,*
10. ketertiban atau *order,*

11. kesetaraan atau *equity*,
12. stabilitas masa jabatan pegawai atau *stability of tenur of personel*,
13. prakarsa atau *inisiative*, dan
14. semangat korsa atau *esprit de corps.*

G. Metode dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini tergolong Jenis Penelitian Kualitatif, yang memusatkan perhatian atau kajiannya pada keunikan fenomena yang ada, dengan menggunakan logika ilmiah (Azwar, 1998:5). Sementara itu, Pendekatan Rasionalistik digunakan pada penelitian ini, karena merupakan pendekatan penelitian yang dibangun berdasarkan Filsafat Rasional, yang menyatakan bahwa ilmu berasal dari pemahaman intelektual yang mampu dikonstruksi melalui kemampuan berargumen secara logik (lihat Muhajir, 1998: 55). Jenis Penelitian Kualitatif dengan Pendekatan Rasionalisitik yang digunakan pada penelitian ini memberi kesempatan pada peneliti untuk memperoleh data kualitatif dari para informan (Moleong, 2007:4).

H. Operasionalisasi Penelitian

1. Subyek Penelitian

Penetapan subyek penelitian dilakukan dengan memperhatikan issue atau fenomena yang diteliti (Nugroho, 2020:57). Subyek penelitian ini dari: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan staf.

2. Penetapan Informan

Pada penelitian ini informan ditetapkan dengan memperhatikan pengertian, bahwa informan terdiri dari subyek penelitian yang berkesempatan memberi informasi (Moleong, 2007:224; dan Nugroho, 2020:59). Oleh karena itu, informan pada penelitian ini adalah individu yang mampu memberi informasi tentang kebijakan dan leadership di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan staf.

Informan yang ditemui di Kantor Pertanahan Kabupaten

Grobogan untuk memperoleh infomasi adalah :

a. Kepala Kantor Pertanahan
b. Kasubag Tata Usaha
c. Kasubsi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan
d. Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

Sedangkan Informan yang ditemui dari Instansi Pemerintah Kabupaten Grobogan adalah :

a. Asisten 2 Bidang Pembangunan
b. Camat
c. Kepala Desa

3. Jumlah Informan

Jumlah informan pada penelitian ini bersifat situasional dan kondisional. Moleong (2007:224) telah menjelaskan, bahwa jumlah informan tidaklah mengikat, sebab jumlah ini ditentukan oleh pertimbangan-pertimbangan informasi yang diperlukan. Jika tidak ada lagi informasi yang diperlukan penggalian informasi dari informan berikutnya dapat dihentikan.

4. Pemilihan Informan

Informan pada penelitian ini dipilih secara *purposive*, agar peneliti dapat memperoleh informasi secara akumulatif dari orang yang tepat (Moleong, 2007:224; dan Nugroho, 2020:61). Tepatnya, pemilihan informan saat penelitian akan dilakukan dengan memperhatikan situasi dan kondisi, serta mempertimbangkan informasi yang dimiliki oleh informan, dan informasi yang diperlukan oleh peneliti.

5. Data Yang Diperoleh

Berdasarkan sumbernya, data yang diperoleh pada penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder (Nugroho, 2020:63). Data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan para informan,

yang substansinya tercantum dalam *interview guide,* sedangkan data sekunder diperoleh dari dokumen yang bersifat publik, yang berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan staf, serta instansi terkait.

6. Teknik dan Instrumen Pengambilan Data

Pengambilan data primer dari informan dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara, serta memanfaatkan instrumen panduan wawancara *(interview guide)* dan alat pencatat (Nugroho, 2020:65). Sementara itu, pengambilan data sekunder dari Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan staf, serta instansi terkait dilakukan dengan teknik dokumentasi, serta menggunakan instrumen alat pencatat.

7. Teknik Analisis Data

Pada penelitian kualitatif digunakan suatu teknik analisis data yang khas kualitatif, yang tahapannya sebagai berikut:

a. Telaah Awal Seluruh Data, dengan cara mengumpulkan data secara cermat, yang bersumber dari para informan serta didukung oleh data sekunder, yang materinya relevan dengan pertanyaan penelitian;
b. Reduksi dan Abstraksi Data, dengan cara melakukan penghapusan sebagian data yang meskipun relevan tetapi tidak diperlukan dalam menyusun abstraksi;
c. Penyusunan Satuan Informasi Terkecil, dengan cara menyusun abstraksi data dalam satuan-satuan informasi terkecil yang mengandung makna, dan dapat berdiri sendiri. Satuan-satuan informasi ini harus memiliki makna yang terkait dengan pertanyaan penelitian, yang keberadaan maknanya tidak tergantung pada keberadaan makna-makna lainnya. Tepatnya, saat makna ini secara tunggal diungkapkan, maka makna ini dapat difahami;

d. Pengelompokan Satuan Informasi Terkecil, dengan cara mengelompokan satuan-satuan informasi terkecil yang berhasil diperoleh dari penelitian ke dalam kategori-kategori, yang disusun berdasarkan substansi yang terkait dengan pertanyaan penelitian;
e. Penyusunan Pernyataan Proposisional, dengan menyusun pernyataan logis, yang diperoleh dari masing-masing kategori. Pernyataan ini (pernyataan proposisional) merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian, yang sekaligus merupakan penjelasan atas fenomena yang sedang diteliti.

(Sumber: Moleong, 2007:248-277; dan Nugroho, 2020:66-69).

KEBIJAKAN DAN PENERAPAN LEADERSHIP SKILLS

Dalam hal leadership ini, bahkan untuk tingkat pekerja bawah saja skill ini harus dimiliki. Dapat dipahami bahwa kepemimpinan bisa efektif jika pimpinan tidak hanya melakukan pekerjaannya sendiri. Melainkan ia harus dapat membangkitkan semangat juang dari setiap bawahan atau pekerjanya.

Tanpa pemahaman leadership adalah kunci utama kesuksesaan perusahaan. Maka para pengusaha akan selalu melakukan kesalahan yang akan mengakibatkan perusahaan merugi. Sangat banyak sekali sumber literasi yang membahas kepemimpinan. Konsep kepemimpinan juga seringkali digunakan dalam berbagai elemen yang ada di dunia ini.

Mulai dari bisnis, kehidupan social sampai agama. Dari sini dapat disimpulkan urgensi sebuah kemampuan yang dinamakan sebagai leadership. Serta begitu pentingnya seseorang untuk bisa menguasai kemampuan ini. tahukah anda bahwa kemampuan leadership sendiri merupakan sebuah skill dasar untuk bertahan hidup.

Jika seseorang memiliki beberapa sikap dan kemampuan khusus, maka dapat dikatakan memiliki kemampuan kepemimpinan yang baik. Sikap yang dibutuhkan untuk keterampilan kepemimpinan, dll;

1. *Keterampilan sosial.*
   Individu harus peka terhadap situasi sosial dan mampu bertindak sesuai dengan itu.
2. *kebijaksanaan*
   Ada banyak orang di tim. Semakin banyak orang, semakin banyak ide dan opini. Oleh karena itu, pemimpin diharapkan terbuka terhadap pandangan orang lain.
3. *Berani*
   Tim di dalam perusahaan akan menghadapi banyak masalah ke depan. Oleh karena itu, pemimpin harus berani, tahu kapan harus membela dan melakukan hal yang benar, serta mampu menghadapi masalah.
4. *Mampu mengambil keputusan*
   Masalah membutuhkan solusi, yang harus ditentukan dan kemudian dieksekusi. Keputusan yang diambil harus memperhatikan kepentingan bersama dan mengatasi masalah yang ada agar berdampak signifikan bagi tim

A. Kebijakan Yang Ditetapkan

a. Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) menegaskan program sertifikasi tanah merupakan program prioritas Pemerintahan Joko Widodo-Jusuf Kalla (Jokowi-JK). Kementerian ATR/BPN telah diberikan target yang jelas untuk melakukan sertifikasi tanah di seluruh Indonesia, yakni 5 juta sertifikat tanah harus terbit pada 2017, kemudian 7 juta sertifikat tanah pada 2018 dan 9 juta sertifikat tanah pada 2019. Menteri Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sofyan A. Djalil mengatakan untuk memenuhi target tersebut, Kementerian ATR/BPN saat ini sedang melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL).

b. Pengadaan Tanah

Sebagai amanat Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK), Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) pastikan pengadaan tanah bagi infrastruktur dan kepentingan umum lebih mudah.

Sebagai tindak lanjut amanat UUCK telah terbit Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Tentunya dengan terbitnya PP ini, Kementerian ATR/BPN berharap penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pelaksanaan program strategis nasional semakin dipermudah. Saat ini Kementerian ATR/BPN juga tengah menyiapkan Peraturan Menteri (Permen) ATR/Kepala BPN sebagai pelaksana dari PP Nomor 19 tahun 2021.

Dengan PP Nomor 19 tahun 2021 diharapkan membuat segala proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum menjadi terukur dan sudah ada yang bertanggung jawab masing-masing, mulai dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan hasil, hingga pengadaan tanah. Selain itu, diharapkan adanya kepastian jangka waktu untuk masing-masing tahapan kegiatan proses pengadaan tanah.

Selama ini, Kementerian ATR/BPN mendapat hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah seperti dokumen perencanaan yang belum lengkap, adanya tanah berkarakteristik khusus, rencana pembangunan yang belum sesuai dengan kaidah tata ruang, izin pelepasan lahan yang belum siap, juga tidak tersedianya anggaran untuk ganti rugi tanah. Dengan adanya UUCK ini, Kementerian ATR/BPN menfasilitasi pengadaan tanah demi mendukung kemudahan berinvestasi serta mendorong pembangunan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat.

Pemerintah telah mengeluarkan Perpres Nomor 109 tahun 2020 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, di mana ada 201 proyek strategis nasional dan 10 program strategis nasional.

Dengan adanya PP Nomor 19 Tahun 2021 tersebut, diharapkan semua program strategis termasuk untuk penyediaan jalan, bandara, pelabuhan, Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), lahan untuk program ketahanan pangan dan lainnya harus selesai sebelum akhir tahun 2024.

Kementerian ATR/BPN sudah melakukan sosialisasi serta koordinasi PP Nomor 19 tahun 2021 kepada instansi dan lembaga terkait yang mengadakan pengadaan tanah. Sebagai contoh, saat pengadaan tanah, menyangkut tanah di hutan, maka pihaknya akan berkoordinasi dengan instansi terkait untuk pengadaan tanah tersebut, dan semua peraturan mengenai hal ini sudah tertuang jelas pada PP Nomor 19 tahun 2021. Selain itu, melalui PP Nomor 19 tahun 2021, Kementerian ATR/BPN telah membangun Sistem Informasi Pengadaan Tanah sebagai dasar untuk mengevaluasi dan mengawasi pengadaan tanah.

c. Pelayanan Elektronik

Terwujudnya pelayanan publik yang berkualitas (prima) merupakan salah satu ciri kepemerintahan yang baik/tata pemerintahan yang baik (Good Governance) sebagai tujuan dari pendayagunaan aparatur negara. Oleh karena itu, peningkatan kualitas pelayanan publik merupakan upaya terus menerus, berkelanjutan dan dilaksanakan oleh semua jajaran aparatur pemerintah. Dewasa ini masyarakat semakin modern sehingga kebutuhannya semakin kompleks. Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota dalam memenuhi kebutuhan masyarakat melakukan berbagai usaha, dalam rangka meningkatkan pelayanan dan percepatan pembangunan membentuk pelayanan yang semakin mengerti akan kebutuhan masyarakat. Kondisi saat ini, isu yang berkembang dikalangan masyarakat kualitas pelayanan pembuatan sertifikat tanah di Kantor Badan Pertanahan dikeluhkan masyarakat terhadap lambannya petugas dalam melakukan pelayanan pendaftaran tanah sehingga membutuhkan waktu yang sangat lama untuk penyelesaian

pembuatan sertifikat tanah. Penyebabnya bisa dikarenakan kurang optimalnya petugas pelayanan dalam memberikan pelayanan kepada pemohon/pelanggan dalam rangka melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Akan tetapi dalam perjalanannya, penerapan *Electronic Goverrntment* yang merupakan salah satu unsur Good Government ini tentu memiliki kendala tersendiri yang dihadapi oleh negara yang bersangkutan. Di Negara Mesir misalnya kendala yang dihadapi dapat berupa berbagai macam tantangan seperti tantangan hukum dan peraturan; tantangan sosial, budaya dan ekonomi; tantangan birokrasi; dan tantangan teknis. Di Indonesia sendiri, pelayanan publik yang diberikan juga masih terdapat beberapa kendala yang mengakibatkan ketidakpuasan masyarakat baik untuk instansi yang telah menerapkan E-Government ataupun yang belum. Ketidakpuasan dari masyarakat dapat dilihat dari banyaknya jumlah pengaduan masyarakat yang telah diterima oleh *Ombudsman*. Dari data tersebut menunjukkan bahwa terdapat lima Instansi yang memiliki jumlah pengaduan terbesar sepanjang tahun 2015. Di urutan tertinggi terdapat Pemerintah Daerah dengan jumlah pengaduan sebanyak 2.853, lalu Kepolisian dengan jumlah pengaduan sebanyak 806, Instansi Pemerintah/Kementerian dengan jumlah pengaduan sebanyak 663, dan BUMN/BUMD dengan jumlah pengaduan sebanyak 629. Sementara itu Badan Pertanahan Nasional berada di posisi kelima dengan jumlah pengaduan sebanyak 530 laporan.

d. Reforma Agraria

Reforma Agraria (RA) atau "Agrarian Reform" adalah suatu penataan kembali (penataan ulang) susunan pemilikan, penguasaan, dan penggunaan sumber-sumber agraria (terutama tanah), untuk kepentingan rakyat kecil (petani, buruh tani, tunakisma, dan lain-lainnya), secara menyeluruh dan komperhensif (lengkap).

"Penataan ulang" itu sendiri kemudian dikenal dengan "Land Reform". "Menyeluruh dan Komperhensif", artinya, pertama, sasarannya bukan hanya tanah pertanian, tetapi juga tanah-tanah kehutanan, perkebunan, pertambangan, pengairan, kelautan dan lain-lainnya. Pendek kata, semua sumber-sumber agraria. Kedua, program land reform itu harus disertai program-program penunjangnya seperti, penyuluhan dan pendidikan tentang teknologi produksi, program perkreditan, pemasaran dan lain sebagainya, Singkatnya, Reforma Agraria adalah Land Reform plus program penunjang. Memang, intinya adalah "Land Reform"

Tujuan utamanya secara makro adalah mengubah strukrtur masyarakat, dari susunan masyarakat warisan stelsel feodalisme dan kolonialisme menjadi susunan masyarakat yang lebh adil dan merata. Secara mikro tujuannya adalah agar sedapat mungkin semua (atau sebagian besar) rakyat mempunyai asset produksi sehingga lebih produktif, dan pengangguran dapat diperkecil.

B. Penerapan Leadership Skills

a. Penerapan leadership skills oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, untuk keberhasilan Program Strategis Nasional, secara garis besar dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Teknik Komunikasi

a) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam mengkomunikasikan kebijakan Program Strategis Nasional kepada banyak pihak dengan menggunakan Teknologi IT.Diantaranya adalah menggunakan Website Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, Instagram, Siaran Radio , TV Lokal dan Media Sosial Lainnya. Hal ini dikarenakan perkembangan teknologi informasi komunikasi mengalami perubahan yang sangat cepat dan cenderung radikal dalam arti masyarakat dipaksa untuk mengikuti perkembangan tersebut, baik dari peralatan teknologinya maupun dari

fiturnya. Perkembangan teknologi yang begitu cepat membuat kita tidak mampu mengikutinya, namun demikian mau atau tidak mau, suka atau tidak suka kita harus mengikuti perkembangan tersebut. Paling tidak kita dapat menyesuaikan perkembangan teknologi komunikasi kalau kita tidak ingin tertinggal. Perkembangan teknologi informasi komunikasi telah membawa implikasi terhadap aktifitas masyarakat, baik dalam skala regional, nasional maupun global. Implikasi tersebut antara lain ditandai dengan perubahan paradigma dan pola pikir masyarakat, yang semula hanya bersikap aktif menjadi pro aktif untuk mencari sumber informasi sesuai kebutuhan dan keinginannya. Apalagi dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, maka informasi terkait dengan kebijakan publik menjadi hak publik. Dengan demikian publik menjadi lebih kreatif dalam mencari informasi yang dibutuhkan melalui teknologi informasi.

b) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk mengkomunikasikan kebijakan pertanahan disamping dengan cara tersebut di atas , juga mengajak jajarannya untuk melakukan penyuluhan datang langsung ke masyarakat.

c) Sosialisasi ini menjadi momentum penting bagi Kades dan Sekdes untuk belajar mamahami regulasi, sehingga tidak melanggar aturan hukum dalam penyelengaraan program PTSL dan Program Strategis Nasional lainnya

2. Setting Tujuan

a) Kepala Kantor Petanahan dalam merancang proses kebijakan Program Strategis Nasional yang meliputi kegiatan perencanaan, penyusunan, pelaksanaan dan evaluasi kebijakan dan dalam hal ini kebijakan yang

diambil oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk kepentingan publik yaitu :

i. Program PTSL di Kabupaten Grobogan. Proses kebijakan ini melibatkan berbagai pihak terkait, antara lain: para politisi, berbagai institusi pemerintah, para pengambil keputusan, kelompok kepentingan dan pihak-pihak lain.

ii. Program Pengadaan Tanah di Kabupaten Grobogan. Tanah adalah salah satu harta yang sangat berharga di muka bumi ini, yang dalam sepanjang sejarah peradaban umat manusia tak henti-hentinya memberikan problemaproblema rumit. Kabupaten Grobogan yang memiliki daratan (tanah) yang luas, telah menjadikan persoalan tanah sebagai salah satu persoalan yang paling urgen diantara persoalan lainya. Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Tatacara pengadaan tanah di Kabupaten Grobogan untuk kepentingan umum disesuaikan dengan Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan melibatkan pemerintah Provinsi Jawa Tengah dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan

iii. Untuk melaksanakan Reforma Agraria di Kabupaten Grobogan, Pemerintah Kabupaten Grobogan selalu berkomitmen dalam menjaga ketersediaan lahan yang telah dituangkan dalam Perda No 7 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

b) Proses memformulasikan Kebijakan Pertanahan Strategis di Kabupaten Grobogan dimulai dari adanya masalah yang teridentifikasi masuk ke dalam agenda kebijakan

(atau, agenda setting). Kemudian setelah informasi yang diperlukan terkumpul, ditemukan berbagai pilihan dan alternative kebijakan, sehingga dapat disusun sebuah kebijakan (policy formulation). Kemudian diambil keputusan mengenai rancangan kebijakan yang paling efisien dan efektif dan diputuskan sebagai suatu kebijakan yang memiliki kekuatan hukum (decision making). Hasilnya adalah sebuah kebijakan yang hampir ideal dan optimal untuk Program PTSL, Pengadaan Tanah, Reforma Agraria dan lainnya. Setelah ini kebijakan dijalankan (policy implementation) dan dievaluasi (monitoring & evaluation), apabila ditemukan masalah-masalah baru, masalah tersebut akan masuk menjadi agenda kebijakan Percepatan PTSL, Pengadaan Tanah dan reforma Agraira di Kabupaten Grobogan.

3. Bagaimana Cara Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan memotivasi banyak pihak, agar bersedia mendukung kebijakan yang ditetapkan?

a) Kepala Kantor senantiasa mengingatkan dan mengajak mensukseskan Program Strategis Nasional , misal :

i. PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Dasar pelaksanaan PTSL melalui Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor: 25/SKB/V/2017; Nomor: 590-3167A Tahun 2017; Nomor: 34 Tahun 2017

tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Kepala Kantor selalu mengingatkan dan memotivasi kepada jajarannya dan para pihak tentang pentingnya manfaat dan kegunaan alat bukti hak atas atas/ sertifikat, antara lain :

1) Bisa dijadikan agunan ke Bank untuk modal usaha
2) Harga tanah menjadi tinggi
3) Mempunyai kekuatan hukum tetap
4) Keberadaan sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan dan juga kekuatan hukum penting dalam menghindari sengketa tanah antara keluarga maupun lingkup masyarakat

ii. Dalam hal Program Pengadaan Tanah dan Untuk menjaga ketersediaan lahan di Kabupaten Grobogan telah tertuang dalam Perda No 7 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

iii. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam berkegiatan untuk melaksanakan program-programnya, terutama program Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL), selalu berkomunikasi aktif dengan Bupati dan jajaran di Sekretariat Daerah. Dalam hal koordinasi dengan Bupati tentu melalui Sekretaris Daerah dan Asisten Pemerintahan. Demikian juga Pemerintah Kabupaten Grobogan ikut berperan aktif dalam mensukseskan program PTSL di Kabupaten Grobogan.

Bentuk dukungan Pemerintah Kabupaten Grobogan dalam pelaksanaan program PTSL, antara lain :

1. Pemerintah Kabupaten Grobogan sangat mengapresiasi terhadap program PTSL karena program PTSL merupakan

pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah Desa atau Kelurahan atau nama lainnya yang setingkat. Hal itu merupakan wujud pelaksanaan kewajiban Pemerintah untuk menjamin kepastian perlindungan hukum atas kepemilikan tanah.

2. Pemerintah Kabupaten dan Pemerintah Desa berperan aktif dalam mensukseskan program PTSL di Kabupaten Grobogan, hal tersebut dibuktikan dengan telah diselesaikannya ribuan Sertipikat sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang.
    a. Tanggal 15 September 2018, dilaksanakan penyerahan sebanyak 8.000 Sertipikat hak atas tanah oleh Presiden RI, Joko Widodo, secara langsung kepada masyarakat.
    b. Bulan Februari 2019, telah diserahkan sebanyak 20.332 Sertipikat oleh Bupati Grobogan.
    c. Untuk tahun 2021 ini dengan target 114.500 Sertipikat, Pemerintah Kabupaten sudah sejak awal berperan dalam tahap sosialisasi kepada Pemerintah Desa.
    d. Tanggal 16 Maret 2021 telah dilaksanakan rapat koordinasi Camat se Kabupaten Grobogan. Dalam rakor ini diantaranya membahas persiapan pelaksanaan program PTSL, dengan maksud agar pada pelaksanaannya nanti dapat berjalan dengan baik dan juga agar lebih baik dari tahun – tahun sebelumnya serta tidak ada kendala yang berarti.
3. Berdasarkan informasi dari Pemerintah Desa dimana pelaksanaan PTSL yang sudah berjalan, besaran biaya sebagaimana diatur dalam diktum ke sembilan Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional; Menteri Dalam Negeri; Menteri Desa,

Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi, Nomor 25/SKB/V/2017 tahun 2017; Nomor 590-3167A tahun 2017; dan Nomor 34 tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan PTSL dianggap masih kurang, yaitu untuk wilayah Jawa dan Bali sebesar Rp.150.000,-. Sebagai respon terhadap keluhan Pemerintah Desa tersebut, maka saat ini Pemerintah Kabupaten Grobogan sedang menyusun Peraturan Bupati Grobogan tentang Pembiayaan Persiapan PTSL. Peraturan Bupati tersebut untuk memayungi Pemerintah Desa maupun Kelurahan pada proses Pra Sertipikasi PTSL, sehingga diharapkan tidak hanya agar program PTSL dapat berjalan lancar, tetapi juga agar Pemerintah Desa dan Kelurahan pun aman.

Dalam proses penyusunan Peraturan Bupati tersebut mengutamakan asas kehati-hatian, tidak serta merta menyusun dan diundangkan. Untuk itu meminta saran dan masukan dari berbagai pihak, diantaranya:

a. Meminta fasilitasi kepada Biro Hukum di Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, dan sudah mendapat jawaban melalui Surat Gubernur Jawa Tengah Nomor 180/0010483 tertanggal 28 Juli 2020 tentang Hasil Fasilitas Rancangan Peraturan Bupati Grobogan.
b. Meminta Legal Opini kepada Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah, dan sudah mendapat jawaban melalui Surat Kepala Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah Nomor B-464/M.3Gph/01/2021 tentang Pendapat Hukum terkait Penambahan Biaya Persiapan PTSL di Kabupaten Grobogan.
c. Meminta Legal Opini kepada Kejaksaan Negeri Grobogan, dan sudah mendapat jawaban melalui Surat Kepala Kejaksaan Negeri Grobogan Nomor B.353/M.3.41/G1.1/02/2021

tertanggal 25 Februari 2021 tentang Permohonan Legal Drafting atas Rancangan Peraturan Bupati Grobogan.

Secara umum, Pemerintah Kabupaten Grobogan mengapresiasi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan atas kerjasama dalam pelaksanaan program kegiatannya yang telah melibatkan berbagai pihak agar terlaksana dengan baik. Kehadiran Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam berbagai bentuk rapat koordinasi yang diselenggarakan oleh Pemerintah Kabupaten Grobogan telah menunjukkan hal dimaksud.

Sebagai catatan, ketika Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan mengadakan rapat yang mengundang pihak Pemerintah Kabupaten, agar surat undangannya ditujukan tidak hanya kepada Bupati tetapi juga dikirimkan dan ditujukan kepada Pejabat lain yang memang diharapkan hadir. Sehingga manakala Bupati berhalangan hadir, maka hanya akan menunjuk satu pejabat Pemerintah Kabupaten Grobogan untuk menggantikannya, padahal ada beberapa pejabat lain yang perlu untuk didengar pendapatnya dalam rapat itu.

Begitu pula dukungan Pemerintah Provinsi Jawa Tengah saat dilakukan wawancara dengan Inspektur Jenderal Kementerian ATR/ BPN, Sunrizal SE MM, dalam acara Internalisasi Rencana Strategis tahun 2020–2024 yang berlangsung di Patra Semarang Hotel and Convention pada tanggal 10–11 Februari 2021, menyampaikan arahannya bagi para pejabat yang baru bergabung di BPN Jawa Tengah agar mengikuti pola kerja yang ada, dan bagi yang keluar dari BPN Jawa Tengah bisa menularkan pola kerja yang ada di BPN Jawa Tengah. Hal ini dikarenakan BPN Jawa Tengah tidak bisa dibandingkan dengan kantor lain. Sejajarnya hanya dengan BPN Jawa Barat dan BPN Jawa Timur yang berarti bahwa yang telah dicapai oleh BPN Jawa Tengah cukup luar biasa. Inspektur Jenderal juga menyampaikan apresiasi untuk beberapa capaian prestasi BPN Jawa Tengah yang antara lain meliputi capaian realisasi anggaran, menurunnya tunggakan

pelayanan, capaian PTSL dan Kota atau Desa Lengkap. Hal ini tentu tidak terlepas dari kepemimpinan Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Tengah dan jajarannya.

Di dalam acara yang sama, Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Tengah, Ir.Embun Sari Msi, juga menyampaikan bahwa PTSL 2020 di Jawa Tengah telah selesai dengan kinerja PTSL 99,98%. Pencapaian itu diharapkan bisa sebagai pembelajaran di tahun 2021 agar dapat lebih baik lagi dalam perencanaan dan pelaksanaannya sehingga dapat mencapai 100%. Selain itu di Jawa Tengah telah ada 50 Desa Lengkap yang sudah terverifikasi, serta ada 4 (empat) Kecamatan Lengkap yang berada di Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Purworejo, masing-masing 2 (dua) Kecamatan Lengkap, akan tetapi untuk saat ini belum dapat dideklarasikan karena terkendala aplikasi.

Di sela-sela pelaksanaan kegiatan Internalisasi Renstra ini juga, Kantor Wilayah BPN Jawa Tengah memberikan apresiasi atas kinerja Kantor Pertanahan. Apresiasi kinerja kantor selain sebagai wujud pengakuan atas kerja keras Kantor Pertanahan, sekaligus untuk terus memotivasi agar lebih baik lagi. Kantor Pertanahan yang berhasil meraih penghargaan Pataka Mamayu Hayuning Bawono adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, Kabupaten Cilacap, dan Kota Surakarta.

Untuk keberhasilan pelaksanaan PTSL, Reforma Agraria, Pengadaan Tanah, dan yang lainnya, Kakanwil BPN Jateng mengambil langkah kebijakan sebagai berikut:

a. PTSL

   Mewajibkan setiap Satuan Kerja membuat laporan harian, dan akan disupervisi setiap sore.

b. Reforma Agraria

   Sedang mencoba menyelesaikan Tanah Pusaka di Kabupaten Batang yang sementara ini sudah dikuasai korporasi pertanian.

c. Pengadaan Tanah

   Menyelesaikan ganti untung proyek jalan toll Yogya – Solo yang

berlokasi di Kabupaten Klaten dan proyek Bendungan Bener di Kabupaten Purworejo.

Untuk kegiatan yang lainnya, Kakanwil BPN Jateng akan turun langsung ke lapangan agar dapat mengetahui permasalahannya, apabila ada.

Terkait dengan kebijakannya itu sendiri, maka Kakanwil BPN Jateng melakukan beberapa tahapan.

a. Merancangnya, pertama kali diadakan rapat internal bersama dengan Kepala2 Bidang dan Kepala Bagian Tata Usaha yang kemudian disampaikan pada rapat yang diperluas, dengan Kepala2 Kantor Pertanahan untuk dibahas bersama.
b. Mengkomunikasikannya, secara mingguan berkunjung ke Kantor2 Pertanahan di suatu Karesidenan yang sama, sekaligus juga untuk melakukan pembinaan.
c. Memotivasi pihak lain dengan cara melaksanakan audiensi secara periodik dengan Gubernur, Kepala Kejaksaan Tinggi, dan Kepala Polisi Daerah terutama yang terkait dengan issue tertentu yang dianggap sensitif.
d. Menyusun team secara internal untuk mendukung kebijakan dengan melibatkan Wakil Gubernur, Kepala Kejaksaan Tinggi, dan Kepala Polisi Daerah apabila akan mengeluarkan produk hukum yang berupa peraturan.

Dengan hadirnya pihak lain dalam membuat kebijakan yang berbentuk suatu peraturan yang berkenaan dengan hukum, maka kebijakan itu diharapkan tidak akan ada eksesnya yang akan mengganggu pelaksanaan berbagai kegiatan.

Didalam mengorganisasikan kebijakan maka perlu ada kedisplinan dari seluruh jajaran di Kanwil BPN Jawa Tengah beserta seluruh Kantor Pertanahannya. Telah dibuat pembagian kerja dan wewenangnya bagi setiap satuan kerja agar tidak tumpang tindih

atau ada yang kosong. Aliran perintah untuk kesatuan komando dilaksanakan secara berjenjang, dari Kepala Kanwil ke Kabid/Kabag TU/Kepala Kantor untuk diteruskan sampai ke jenjang paling bawah bawah dengan menghindari distorsi. Agar arahan kebijakan Kakanwil solis maka dilaksanakan bimbingan secara periodik. Informasi pun harus dikelola dengan baik agar tidak bias dan menjadi hoax, untuk itu maka Kepala Bagian Tata Usaha terus membantu memonitor pelaksanaan penerapan kebijakan Kepala Kantor Wilayah. Kepala Bagian Tata Usaha sebagai orang kedua di Kanwil melakukan penjagaan ketertiban proses kebijakan dengan menerapkan aspek *controlling*.

Didalam suatu organisasi perlu dijaga kondisi psikologis para anggota organisasi itu yang juga sebagai pelaksana kebijakan dalam berkegiatan. Untuk itu, di Kanwil BPN Jawa Tengah diadakan suatu kegiatan positif dengan menghadirkan seorang motivator dari luar dalam rangka menyemangati kinerja para pelaksana. Selain itu juga agar setiap individu bisa leluasa untuk dapat berkreasi.

Disamping berbagai hal yang tersebut di atas, Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Tengah membangun semangat korsa dengan cara mengajak dan meberi contoh tindakan keperdulian terhadap kolega yang terkena musibah. Keperdulian tidak diukur hanya dengan kuantitas materi tetapi juga dengan kualitas semangat kebersamaan.

4. Bagaimana cara Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan menyusun tim atau kepanitiaan yang mampu mendukung kebijakan yang ditetapkan?

a) Kepala Kantor mempunyai kemampuan dalam menyusun Tim Kepanitiaan, karena menurutnya suksesnya sebuah Tim/ Kepanitian adalah sebuah harapan dari semua organisasi khususnya dalam mendukung Program Strategis Nasional (PTSL, Pengadaan Tanah, Reforma Agraria). Sehingga Tim/ Panitia yang diharapkan adalah sebuah perkumpulan atau

kelompok yang di mana setiap orang yang mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk mensukseskan sebuah Program Strategi Nasional. Dan yang mengatur atau membagi tugas dan tanggung jawab ini adalah Ketua Tim/Panitia yang ditetapkan oleh Kepala Kantor yang memahami Program Strategis Nasional

b) Kepala Kantor merekomendasikan orang-orang untuk menempati seksi dalam Tim/Kepanitian berdasarkan kompetensinya dengan harapan agar Program Strategis Nasional tepat sasaran. Contoh : Untuk mempercepat proses dan dukungan Program PTSL ini, Tim/Panitia PTSL juga dibentuk di tingkat Pemerintahan Desa

5. Bagaimana Cara Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan mengelola perubahan yang terjadi, karena adanya kebijakan yang ditetapkan?

a) Kepala Kantor Pertanahan menyadari bahwa **penilaian kinerja suatu organisasi merupakan suatu kegiatan yang penting atau harus dilakukan karena dapat dijadikan tolak ukur dalam menentukan keberhasilan suatu organisasi dalam hal mencapai tujuannya. Responsivitas atau daya tanggap adalah kemampuan birokrasi untuk mengenali kebutuhan masyarakat, menyusun agenda dan prioritas pelayanan, serta mengembangkan program-program pelayanan sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat. Rendahnya kemampuan Aparat birokrasi merespons dapat menimbulkan krisis kepercayaan terhadap birokrasi.**

b) **Kepala Kantor Pertanahan dalam mengelola program/ kebijakan pusat atau Program Strategis Nasional yang menginginkan sebuah perubahan, selalu memantau dan meningkatkan tingkat responsivitas jajaran Kantor**

Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam melaksanakan Program Strategis Nasional dari pusat.

6. **Bagaimana Cara Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan mengelola konflik, karena adanya kebijakan yang ditetapkan?**
   a) Kepala Kantor Pertanahan memahami manajemen konflik, karena dalam manajemen konflik akan memungkinkan Kantor Pertanahan dapat mengevaluasi sistem dan mengembangkan kompetensi.Sehingga dengan penerapan manajemen konflik akan mampu mengevaluasi sistem serta dapat mengevaluasi efektivitas sistem Program Strategis Nasional yang sedang berjalan.
   b) Seperti diketahui bahwa kasus sengketa tanah dan sengketa lahan seringkali terjadi. Hal ini sebenarnya tidak mengherankan, karena banyak sekali tanah yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Dengan kata lain, untuk melaksanakan Program Strategis Nasional, tanah-tanah warga masih banyak yang belum memiliki surat atau sertifikat kepemilikan yang sah.Untuk meminimalisir konflik, maka sosialisasi tentang Program Stregis Nasional harus terus menerus dilakukan. Contoh : Materi sosialisasi tentang program PTSL adalah syarat pembuatannya hingga tahapannya (Penyuluhan,Pendataan, Pengukuran, Sidang Panitia A,Pengumuman dan Pengesahan, Penerbitan Sertifikat), Penyuluhan,Pendataan, Pengukuran, Sidang Panitia A,Pengumuman dan Pengesahan, Penerbitan Sertifikat
   c) Kepala Kantor Pertanahan melakukan “Pendekatan Personal”, musyawarah mufakat untuk mendapatkan hasil seperti apa yang diharapkan

7. Bagaimana cara Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan melaksanakan pelatihan, untuk mengupgrade sumberdaya manusia agar mampu mendukung kebijakan yang ditetapkan?

a) Kepala kantor Pertanahan melakukan :
   i. Mengirimkan staf untuk mengikuti Pendidikan dan Pelatihan sesuai dengan keahlian dan ketrampilannya
   ii. Menugaskan staf untuk belajar memanage waktu dan mengatur strategi agar tujuan dapat dicapai
   iii. Memberikan ijin belajar ke jenjang yang lebih tinggi

b) Kepala Kantor memberikan peluang untuk meng upgrade SDM nya karena ini menjadi salah satu upaya meningkatkan kualitas sumber daya manusia aparatur sipil negara (SDM ASN).

PENERAPAN PRINSIP MANAJEMEN

Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, diperoleh informasi bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan telah menerapkan prinsip-prinsip tersebut. Secara rinci dapat dijelaskan sebagai berikut :

A. Pembagian Kerja

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan membagi pekerjaan menjadi unsur-unsur yang lebih kecil atau di-spesialisasi sehingga hasil kinerja jajarannya dan efektifitas akan meningkat seiring dengan peningkatan kemampuan dan keahlian pada tugas yang diembannya dalam percepatan Program Strategis Nasional di Kabupaten Grobogan.

B. Wewenang dan Tanggung Jawab

Kepala Kantor Pertanahan memiliki wewenang dalam memerintahkan bawahan melakukan atau tidak melakukan sesuatu pekerjaan. Setiap Kasubsi dan Kabag TU diberikan wewenang

tanggung jawab untuk melakukan suatu pekerjaan. Tetapi suatu hal yang perlu diingatkan kepada mereka , wewenang dan tanggung jawab tersebut berasal dari suatu Tugas Pokok dan Fungsinya (TUPOKSI). Oleh karena itu, Wewenang dan Tanggung Jawab harus seimbang, makin besar wewenangnya makin besar pula pertanggungjawabannya

C. Disiplin Organisasi

Disetiap upacara atau Apel dan Rapat Koordinasi internal dilingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang dipimpin langsung oleh Kepala Kantor, selalu mengingatkan bahwa disiplin para karyawan di jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan harus ditegakkan karena kedisiplinan merupakan dasar dari keberhasilan suatu organisasi dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk mencapai tujuan organisasinya, khususnya untuk mensukseskan Program Strategis Nasional

D. Kesatuan Perintah

Berdasarkan Prinsip Kesatuan Komando di lingkungan Kantah Grobogan, karyawan hanya menerima perintah dari Kepala Kantor saja dan juga bertanggung jawab kepada satu atasan saja yaitu Kepala Kantor Pertanahan. Jika terlalu banyak yang memberikan perintah (Kasubsi atau Kasubag TU), karyawan yang bersangkutan akan sulit untuk membedakan prioritasnya. Hal ini juga akan menimbulkan kebingungan dan tidak fokus pada tugas yang diberikannya.

E. Kesatuan Arah

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan selalu melakukan dan memerintahkan serta mengajak kepada bawahannya untuk bekerja kompak dan sejalan dalam suatu organisasi agar memiliki tujuan dan arah yang sama dan bekerja berdasarkan rencana yang sama pula

F. Subordinasi Kepentingan

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan selalu menekankan bahwa Kepentingan Kantor Pertanahan harus didahulukan dari kepentingan individu seorang karyawan. Termasuk kepentingan individu Kepala Kantor sendiri.

G. Renumerasi

Salah satu faktor yang mempengaruhi Kepuasan kerja ASN Kantah Grobogan adalah Upah atau Gaji yang didasarkan pada tugas yang dibebankannya. Kompensasi yang dimaksud ini dapat berupa Finansial maupun Non-Finansial. Finansial dapat berupa Honor Kepanitiaan/Tim dan Non Finansial dapat berupa penghargaan langsung dari Kantah Grobogan dam bentuk Sertifikat atau bentuk lainnya (kenaikan penilaian DP3)

H. Pemusatan Kegiatan

i. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan selalu menganjurkan kepada jajarannya untuk tidak menelan mentah-mentah berita di media sosial atau lainnya. Sering kali hal itu tidak disadari oleh jajaran Kantah Grobogan , dan terlalu cepat mengambil kesimpulan.
ii. Media sosial semestinya dimanfaatkan untuk bersosialisasi dan berinteraksi dengan menyebarkan konten-konten positif. Misalnya tentang Sosialisasi PTSL, Tata Cara mengurus Sertifikat dan mensosialisasikan Program-program Strategis Pertanahan dan Kebijakan Pertanahan lainnya

I. Hirarkhi Perintah

Hirarkhi Perintah/ Hirarki Organisasi adalah garis tanggung jawab kewenangan dari atas sampai ke bawah. Setiap karyawan dilingkungan Kantah Grobogan harus menyadari posisi mereka di

dalam Hirarki Organisasi. Garis wewenang ini akan menunjukan apa yang menjadi wewenang dan tanggung jawabnya.



Gambar 1. Bagan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

J. Tertib dalam Organisasi

Tata Tertib, Kebersihan dan Kenyamanan memegang peranan yang penting dalam bekerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Karena pada dasarnya semua orang tidak dapat bekerja dengan baik dalam kondisi yang kacau dan tegang. Selain itu, untuk meningkatkan efisiensi dalam bekerja, fasilitas dan perlengkapan kerja harus disusun dengan rapi dan bersih, serta dilengkapi dengan fasilitas IT yang memadai.



Gambar 2. Suasana Perkantoran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

K. Kesetaraan dalam Organisasi

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan telah bertindak secara adil terhadap semua karyawannya yang terlibat dalam pelaksanaan kebijakan yang telah ditetapkan. Peraturan yang telah ditetapkan harus ditegakkan secara adil sehingga Moral dan Etos Kerja karyawan dapat terjaga dengan baik.

L. Stabilitas Jabatan

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam menjaga stabilitas perasaan dan psikologis SDM nya yaitu dengan cara mempertahankan karyawan yang produktif dan mempunyai kinerja yang baik merupakan prioritas yang penting untuk mendorong dan menciptakan loyalitas karyawan terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

M. Kesempatan Berinisiatip

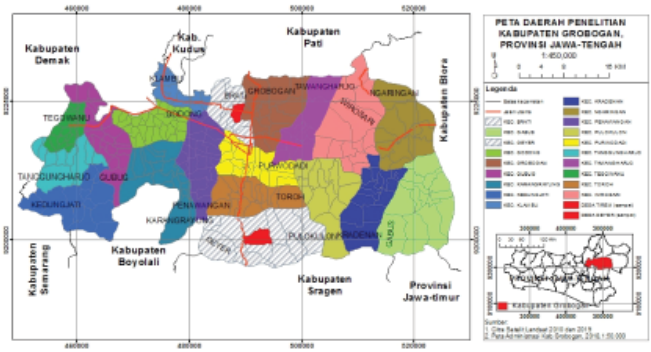
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan selalu memberikan kebebasan untuk berinisiatif, berinovasi dan kreatif dalam membuat dan menjalankan tugas yang diberikan sesuai tugas pokok dan fungsinya serta sesuai dengan batas-batas wewenang dan tanggung jawab yang diberikan

N. Semangat Korsa

Untuk membangun korsa di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, Kepala Kantor Pertanahan selalu berusaha untuk mengembangkan dan meningkatkan semangat kesatuan pada jajarannya, dalam kegiatan diluar rutinitas kantor, misalnya : Forum Komunikasi lewat WA, Makan Bareng, Out Bond dan Family Ghatering

O. Penerapan desa sampel kepemimpinan

Penerapan Manajemen kepemimpinan di Kantor pertanahan Kabupaten Grobogan dipengaruhi oleh individu dari setiap kepemempinan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, sebagai contoh dalam penyelesaian target PTSL dipengaruhi oleh masing masing satgas pada kelompok PTSL. Pada penyelesaian PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang paling bagus penerapan kepemimpinan di Desa Geyer, Kecamatan Geyer, sedangkan yang paling jelek penerapan kepemimpinan di Desa Tirem Kecamatan Brati. Untuk lebih jelasnya lokasi (peta) penerapan kepemimpinan di Desa Geyer dan Desa Tirem dapat dilihat pada Gambar 3 berikut.



Gambar 3. Peta desa sampel pada daerah penelitian di Kabupaten Grobogan

Daerah (desa) sampel tidak berpengaruh terhadap lokasi, letak dan situasi desa sampel tersebut tetapi tergantung pada penerapan kepemimpinan dalam hal ini dalam menyelesaikan tugas PTSL di Kantor Perttanahan Kabupaten Grobogan.

Kesimpulan

Mendasarkan pada hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa :

a. Kebijakan Dan Penerapan Leadership Skills

1. Kepemimpinan (leadership) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan merupakan fungsi manajemen yang dapat mempengaruhi, membimbing, memotivasi dan mengawasi staf atau jajaran di bawahnya untuk menyelesaikan tugas dalam rencana pencapaian tujuan organisasi. Kepemimpinan akan sangat mempengaruhi kinerja organisasi terutama dalam pencapaian tujuan organisasi
2. Ada pengaruh positif signifikan penerapan kepemimpinan Kepala Kantor pada budaya organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, kemudian penerapan kepemimpinan pelayanan juga berpengaruh signifikan pada kinerja aparatur/pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan
3. Ada pengaruh signifikan budaya organisasi pada kinerja pegawai/aparatur, jadi semakin kuat budaya organisasi maka akan semakin meningkatkan kinerja birokrasi di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

A. Penerapan Prinsip Manajemen

Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, diperoleh informasi bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan telah menerapkan prinsip-prinsip manajemen Henry Fayol yaitu tentang Pembagian Kerja, Wewenang dan Tanggung Jawab, Disiplin Organisasi, Kesatuan Perintah, Kesatuan Arah, Subordinasi Kepentingan, Remunerasi (Reward), Pemusatan Kegiatan, Hirarkhi Perintah, Tertib Dalam Organisasi, Kesetaraan Dalam Organisasi, Stabilitas Jabatan (Fungsi), Kesempatan Berinisiatif dan Semangat Korsa

Peneliti menyarankan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Satuan Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, untuk meningkatkan kepemimpinan pelayanan yang akan berdampak pada kuatnya budaya organisasi dan meningkatnya kinerja pegawai dalam birokrasi, kemudian menguatkan konstruksi budaya organisasi, yang semua itu mengakselerasi upaya mewujudkan birokrasi pertanahan yang berkinerja. Sedangkan untuk penelitian masa depan, peneliti menyarankan penggunaan variabel mediasi atau moderasi untuk memperlihatkan dampak yang lebih kompleks, serta memperluas lokus penelitian.

Daftar Pustaka

Algahtani, A 2014, Are Leadership And Management Different? A Review. *Journal Of Management Policies And Practices* 2(3): 71-82.

Azwar, S 1998, *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Bacud, S.A.D 2020, Henri Fayol's Principles Of Management And Its Effect To Organizational Leadership And Governance. *Journal Of Critical Reviews* 7(11): 162-167.

Haley, D 2017, *The 7 Crucial Skills Of Leadership.* Academy Leadership, USA.

Hao, M.J dan R. Yazdanifard 2015, How Effective Leadership Can Facilitate Change In Organizations Through Improvement And Innovation. *Global Journal Of Management And Business Research: A Administration And Management* 15(9): 1-5.

Jabbar, A.A. dan A.M. Hussein 2017, The Role Of Leadership In Strategic Management. *International Journal Of Research Granthaalayah*, ICV (Index Copernicus Value) 2015:71.21, InfoBase Index (IBI) Factor 3.86, ISSN-2350-0530 (O), ISSN-2394-3629 (P), Page 99-106.

Kawata, P.A. 2003, *Leadership Development.* National Minority AIDS Council, Washington.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN 2020. *Wujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Dengan Trijuang*. www.atr/bpn.go.id, 27 September 2020 (22:40).

Klatenkab.go.id 2020. Layanan PTSL, BPN Klaten Targetkan 12.916 Sertipikat. 10 November 2020.

Kompas.com 2020. Perubahan Sosial: Arti Dan Bentuknya. 5 Maret 2020 (14:00).

Moleong, L.J 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya, Bandung.

Muhajir, N 1998, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Rake Sarasin, Yogyakarta.

Nugroho 2020, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria*. Gramasurya, Yogyakarta.

Nugroho, A 2021, *Partisipasi Masyarakat Pada Bidang Pertanahan Di Madiun, Grobogan, Dan Kendal*. Gramasurya, Yogyakarta.

LEADERSHIP PERTANAHAN UNTUK KEBERHASILAN PROGRAM STRATEGIS NASIONAL (STUDI DI PROVINSI JAWA TIMUR)

Oleh :

Setiowati, M. Nur Kamila Amrullah

A. Pendahuluan

Kinerja dalam suatu organisasi yang dijabarkan dalam tugas pokok maupun fungsi organisasi penting dikaji, dan hal ini merupakan satu kesatuan sosial yang berfungsi untuk mencapai tujuan organisasi (robbins, 2006). Hal yang sama juga dapat diberlakukan pada organisasi pemerintah di Indonesia yang betujuan untuk melayani masyarakat serta mensejahterakan rakyat Indonesia seperti yang tertuang dalam cita-cita konstitusi negara Indonesia.

Organisasi pemerintah secara populer dikenal dengan birokrasi (Masyhudi, 2005), maka penyebutan kinerja organisasi pemerintah juga merupakan frase lain kinerja birokrasi. Masyarakat memiliki harapan akan kinerja birokrasi yang baik, untuk melayani kebutuhan masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat, maka pemerintah menyelenggarakan layanan masyarakat pada berbagai bidang dalam satuan organisasi pemerintah atau disebut pelayanan publik.

Pemerintah mendefinisikan pelayanan publik dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 96 Tahun 2012, sebagai kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik. Sedangkan organisasi pemerintah yang berperan sebagai penyelenggara

pelayanan publik adalah setiap institusi penyelenggara negara yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk menyelenggarakan pelayanan publik

Organisasi pemerintah di Indonesia yang menyelenggarakan pelayanan publik setidaknya diatur dalam dua Undang-undang, yang membagi domain pemerintah pusat dan daerah. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara, mengatur tentang organisasi pemerintah pusat yang menyelengarakan pelayanan publik, sedangkan pada taraf pemerintah daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Diantara instansi penyelenggara pelayanan publik pada pemerintah pusat terdapat salah satu instansi yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, instansi ini mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan Negara, dan memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang secara khusus di bidang pertanahan.

Kinerja pemerintahan dinilai baik tidaknya dilihat dan ditentukan oleh faktor dominan dari kepemimpinan, sehinga hal ini menjadi penting untuk mengkaji bagaimana kepemimpinan pada instansi pemerintah termasuk juga diantaranya pada instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu perlu dikaji lebih dalam bagaimana kepemimpinan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang merupakan unit kerja Esselon II Daerah dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Beberapa peningkatan kinerja telah diupayakan oleh *leader* pertanahan, salah satunya adalah *leader* seorang Kepala Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, beliau menciptakan suatu kebijakan yang disebut sebagai "Trijuang", yaitu kolaborasi tiga pemangku kepentingan (Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Daerah, dan Kepala Desa) dalam penyelesaian pemetaan bidang-bidang tanah di atas peta satelit resolusi tinggi, yang dimasukkan ke basis data pertanahan secara berkelanjutan dan valid (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, 2020).

Peningkatan kinerja yang memunculkan suatu ide atau gagasan baru kepemimpinan telah dilakukan beberapa *leader* pertanahan di kantor-kantor pertanahan dan berhasil memperlihatkan adanya *leadership* pertanahan yang berbasis pada prinsip-prinsip manajemen. Berlatar belakang hal tersebut kemudian peneliti mengkaji lebih lanjut mengenai Leadership Pertanahan untuk Keberhasilan Pertanahan dalam Program Stategis Nasional di Provinsi jawa Timur.

B. Kebijakan Dan Penerapan Leadership Skills

1. Kebijakan Efektifitas Pencapaian Kinerja

a) Kebijakan Mewujudkan Organisasi yang Adaptif dan Akuntabel

Pertama, Kanwil mempersiapan diri mengajukan Zona Integritas dengan capaian 70% selama tahun 2020. Zona Integritas merupakan predikat lembaga pelayanan publik yang berhasil menerapkan Wilayah Bebas dari Korupsi (WBK) dan Wilayah Birokrasi Bersih dan Melayani (WBBM). Kanwil juga terus mendorong Kantor Pertanahan di Lingkungan Kerja Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur memperoleh predikat Zona Integritas, terbukti beberapa Kantor Pertanahan telah dianugrahi penghargaan WBK dan WBBM.

Kedua, meningkatkan profesionalitas manajemen kerja di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur. Kerja nyata para aparatur dikelola secara efektif, utamanya terkait

layanan pertanahan Kantor Pertanahan di Jawa Timur, juga dilakukan peningkatan sarana dan prasarana. Pimpinan Kanwil BPN Jawa Timur mampu memimpin pewujudan organisasi yang adaptif dan akuntabel dengan baik

b) Kebijakan Meningkatkan Kepastian Letak, Batas, dan Luas Bidang Tanah Yang Mendukung Penegakan Hukum

Pertama, melaksanakan pembinaan / sosialisasi / evaluasi / konsultasi pada target tahun 2020 sebanyak 220 Hektar. Pimpinan dalam upaya tersebut berhasil menuntaskannya sehingga berkontribusi pada kebijakan pertanahan yang dibuat.

Kedua, mewujudkan peta dasar pertanahan sebanyak 38.000 Hektar di Provinsi Jawa Timur sehingga mampu mendukung peningkatan kepastian letak, batas dan luas bidang tanah.

Ketiga, mewujudkan peta bidang tanah sebanyak 1.097.408 bidang pada tahun 2020, melampaui target yang ditetapkan sebanyak 1.086.127 bidang.

Keempat, mewujudkan peta bidang tanah K4 sebanyak 29.686 bidang atau 240% dari target dalam perencanaan kebijakan sejumlah 12.385 bidang.

Kelima, intensif melaksanakan penyuluhan kepada masyakarat sebanyak 1.516 satuan kerja guna semakin melancarkan kebijakan pertanahan yang bersentuhan langsung dengan masyarakat.

c) Kebijakan Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Pemberdayaan Penerima Redistribusi dan Legalisasi Aset

Kanwil BPN Jawa Timur melaksanakan program strategis nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan target pada tahun 2020 sebanyak 714.605 bidang tanah. Untuk mengakselerasi program PTSL, pimpinan Kanwil BPN Jawa Timur menginisiasi Program

Tri Juang yang dituangkan dalam Nota Kesepahaman antara Kanwil dengan Pemerintah Provinsi Jawa Timur, kemudian diikuti oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Se Jawa Timur yang mendapat target pekerjaan PTSL. Tri Juang yang merupakan implementasi kerjasama formal antara Kantor Pertanahan, Pemerintah daerah, dan Pemerintah Desa terbukti efektif untuk mendorong akselerasi pencapaian target PTSL. Tahun 2020 Kanwil BPN Jawa Timur menorehkan pencapaian sebanyak 716.152 bidang atau melampaui target 100%

d) Kebijakan Pengaturan dan Penataan, Penguasaan, Pemilikan Tanah serta Pemanfaatan, Penggunaan Tanah Secara Optimal

Pertama, Kanwil menggencarkan redistribusi tanah pada masyarakat dengan target sertifikat sebanyak 3.350 bidang. Kedua, menargetkan inventarisasi bidang tanah sebanyak 54.651 bidang tanah. Ketiga, mewujudkan neraca penatagunaan tanah sebanyak 5 neraca. Keempat Melaksanakan layanan pertanahan bidang penataan agraria sebanyak 5.495 satker. Kelima, Upaya menerbitkan sertifikat konsolidasi tanah pada 100 Kecamatan. Keenam menginisiasi tim Gugus Tugas Reforma Agraria pada 3 Kantor Pertanahan.

e) Kebijakan Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Upaya yang dilakukan Kanwil BPN Jawa Timur cukup efektif antara lain, melaksanakan pembinaan secara intensif pada pemangku kepentingan, optimalisasi layanan pertanahan bidang pengadaan tanah, penyediaan detail data dan informasi pengadaan tanah, penyediaan peta zona nilai tanah yang terbarukan, dan sertifikasi Barang Milik Negara berupa tanah dan jalan nasional.

f) Kebijakan Pemanfaatan Ruang yang Sesuai dengan Rencana Tata Ruang, Tertib Pemanfaatan Hak Atas Tanah dan Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar.

Strategi untuk kesuksesan kebijakan ini dengan melakukan penertiban tanah terindikasi terlantar, pada tahun 2020 ada satu bidang tanah yang diidentifikasi dan ditertibkan. Berikutnya dilakukan penyediaan data pengendalian HAT/DPAT, data pengendalian alih fungsi lahan sawan, dan melakukan pemutaakhiran data tanah terindikasi terlantar sejumlah 18 bidang.

g) Kebijakan Pengurangan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan

Untuk keberhasilan kebijakan ini ada dua strategi utama yang diterapkan yakni, menggencarkan pembinaan di level kabupaten/kota, dan meningkatkan penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Kanwil BPN Jawa Timur pada tahun 2020 mampu menyelesaikan 302 kasus pertanahan, atau 328% dari target yang ditetapkan sejumlah 92 kasus

2. Penerapan Leadership Skills

a) Keahlian Teknik Komunikasi

upaya untuk mengkomunikasikan kebijakannya kepada banyak pihak dengan menggunakan forum-forum formal, maupun informal.

Formal:

(1) Rapat Intern

Pimpinan Kanwil sangat terbuka terhadap forum-forum diskusi di lingkup internal untuk mendengar dan mengakomodasi saran-saran yang baik dari seluruh pegawai. Hal ini dimaksud agar ada pemahaman bahwa Kanwil adalah milik seluruh elemen/pegawai dan bukan hanya milik segelintir orang atau pimpinan semata. Oleh

karena itu lingkup intern, dalam mengkomunikasikan kebijakan juga dilakukan secara intensif melalui group media sosial Whatssapp secara dua arah, harapannya dengan media sosial komunikasi bisa lebih cepat terjadi di lingkup internal.

(2) Rapat dan Koordinasi dengan Mitra

Kanwil secara intensif mengkomunikasikan kebijakan-kebijakan yang berkaitan langsung dengan mitra, yang dilakukan melalui rapat koordinasi bersama, komunikasi via media, serta hubungan interpersonal informal melalui forum-forum pertemuan antar pimpinan atau pegawai. Hal ini agar terjalin komunikasi setiap saat dan harapannya dengan senantiasa membuka komunikasi dengan mitra akan didapatkan kelancaran dalam perencanaan, pelaksanaan, serta pengawasan berkaitan dengan kebijakan bersama.

(3) Rapat dan Koordinasi dengan Kantor Pertanahan Binaan.

Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur membawahi 39 Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di seluruh wilayah Provinsi Jawa Timur, sehingga mengharuskan kanwil memiliki strategi komunikasi kebijakan yang efektif sebagai ujung tombak pelayanan dan pelaksanaan kebijakan yang diambil. Komunikasi Kanwil dengan Kantor Pertanahan dilaksanakan melalui forum-forum rapat kedinasan yang dilaksanakan secara rutin dan beberapa rapat dilaksanakan secara situasional, selain melaui jalur rapat koordinasi, serta dalam group media social yang anggotanya seluruh Kantor Pertanahan.

Kanwil sangat memahami bahwa kebijakan-kebijakan yang diambil akan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu secara konseptual kebijakan tersebut harus benar-benar difahami sebelum dilaksanakan di lapangan.

Informal

(1) Media digital

Era digital menjadi keniscayaan yang harus dihadapi oleh semua pihak, termasuk bagi organisasi sektor publik/pelayan masyarakat. Kanwil BPN Jawa Timur, dalam upaya untuk mewujudkan informasi yang efektif juga memanfaatkan media digital melalui *website* untuk mengkomunikasikan kebijakannya kepada masyarakat luas. *Website* sebagai saluran komunikasi dan informasi bagi Kanwil tidak dikonsep satu arah, namun ada kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan hal-ihwal terkait kebijakan yang masyarakat alami kepada kanwil melalui surat elektronik, dengan cara seperti ini Kanwil berupaya merasakan apa yang dirasakan masyarakat, dan sekiranya ada masalah Kanwil dapat merespon dengan cepat untuk memberi solusi

(2) Menjalin Komunikasi yang Baik dengan Mass Media

Media massa memiliki peran yang sangat penting di masyarakat, utamanya berkaitan dengan dunia pemberitaan. Sebagai lembaga sektor publik, Kanwil BPN Jawa Timur menjalin komunikasi dan hubungan baik dengan pelaku jurnalistik baik cetak maupun digital. Peran media massa bagi Kanwil BPN Jawa Timur adalah sarana untuk menyebar luaskan informasi pemberitaan tentang kebijakan pertanahan, juga sebagai media sosialisasi yang efektif

(3) Pertemuan-pertemuan dengan Masyarakat

Masyarakat merupakan aspek sangat penting dalam pelayanan pertanahan, maka Kanwil BPN Jawa Timur dalam setiap kebijakan selalu berusaha mengkomunikasikannya dengan baik kepada masyarakat, melalui pertemuan-pertemuan dengan tokoh masyarakat maupun dalam perhimpunan masyarakat. Urgensi sering bicara dan mengefektifkan forum-forum masyarakat diyakini merupakan jalan agar kebijakan-kebijakan Kanwil dapat diterima oleh masyarakat dan

berdampak luas terhadap kehidupan masyarakat, seperti tentang program PTSL yang selalu merangkul masyarakat melalui program Tri Juang.

b) Keahlian Merancang Tujuan

Berkaitan dengan merancang kebijakan dan merancang tujuan, Kanwil BPN Jawa Timur selalu berangkat dari implementasi dan evaluasi yang menyeluruh terhadap program kegiatan yang telah dijalankan. Hasil evaluasi sebagai masukan untuk merancang kebijakan dan tujuan kebijakan. Merancang kebijakan merupakan kegiatan pertama dalam proses pengambilan kebijakan.

Upaya merancang kebijakan didasarkan pada implementasi kebijakan sebelumnya, sedangkan evaluasi kebijakan untuk mengetahui efektifitas pelaksanaan kebijakan yang telah ada.

Rancangan kebijakan dan tujuan juga didasarkan pada identifikasi masalah yang akurat, suara masyarakat, dan tentunya arahan dari Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Timur.

Kanwil BPN Jawa Timur dalam upaya merancang dan merumuskan tujuan kebijakan juga melibatkan semua jajaran di Kanwil, sehingga proses perumusannya dapat komprehensif dan menyeluruh. Untuk menjajagi satu formula kebijakan, sebelum menetapkannya sebagai kebijakan, Kanwil membentuk Tim Kerja untuk melaksanakan tugas perumusan kebijakan, selanjutnya mengagendakan tahapan-tahapan perumusan/perancangan kebijakan.

Secara konseptual, yang dilakukan Kanwil BPN Jawa Timur terkait perancangan kebijakan dan tujuan sangat memperhatikan kajian kebijakan yang baik bagi pemerintah termasuk tidak mengabaikan opini dan suara masyarakat yang berkepentingan terhadap kebijakan pertanahan, termasuk meminta masukan kelompok masyarakat atau mitra Kanwil sebagai pemangku kepentingan.

c) Keahlian Teknik Memotivasi

Dukungan terhadap suatu kebijakan adalah sangat penting, baik itu dukungan internal kelembagaan maupun dukungan dari pihak eksternal. Kanwil BPN Jawa Timur menjalankan strategi komunikasi dan pakta integritas/*agreement* terhadap jajarannya untuk secara sungguh-sungguh mendukung pelaksanaan kebijakan.

Sebagai upaya komunikasi, Kanwil juga terlebih dulu meyakinkan internal jajarannya bahwa suatu kebijakan yang diambil memiliki kemanfaatan luas dan akan menghantarkan Kanwil BPN Jawa Timur bisa lebih baik. Motivasi kepada jajaran dilakukan secara terus-menerus, baik secara formal melalui forum-forum dinas maupun secara informal melalui media dan pergaulan yang baik di lingkungan Kanwil BPN Jawa Timur. Komitmen pimpinan BPN Jawa Timur sangat jelas, bahwa kesuksesan suatu kebijakan tidak semata-mata peran para pimpinannya namun juga merupakan kontribusi dari seluruh jajaran Kanwil BPN Jawa Timur, hal ini ditanamkan dalam komitmen bersama seluruh jajaran.

Sedangkan motivasi untuk mendukung kebijakan bagi pihak eksternal, utamanya para pemangku kepentingan, Kanwil BPN Jawa Timur memberikan semangat kepada semua pihak untuk terlibat aktif dalam mensukseskan kebijakan, dan sekiranya pada tataran lapangan/ implementasi kebijakan ada kendala atau masalah, maka Kanwil BPN Jawa Timur bertindak cepat merespon dan mencarikan jalan keluar atas kendala yang dihadapi.

d) Keahlian Membangun Kerjasama Tim

Kanwil BPN Jawa Timur dalam menyusun tim atau kepanitian yang mandukung kebijakan-kebijakannya, yang pertama dipedomani adalah aspek kompetensi dan pengalaman kerja Sumber Daya Manusia (SDM) yang akan ditugaskan sebagai Tim Kerja/Kepanitiaan.

Aspek kompetensi dan pengalaman menjadi penting mengingat dua aspek tersebut akan menjadi modal awal tim bekerja, aspek lainnya

yang juga penting adalah soliditas tim, inilah yang akan menjadikan kerja tim Kanwil BPN Jawa Timur efektif dalam mengawal kebijakan-kebijakan yang ditetapkan.

Setelah membentuk tim kerja/kepanitiaan, langkah selanjutnya merumuskan tata kerja yang akan dijadikan acuan bagi tim bekerja. Pelaksanaan kerja Tim/kepanitiaan juga diharuskan menyusun laporan perkembangan yang dilaporkan kepada pimpinan, dari laporan perkembangan ini maka dilaksanakan pembahasan terkait kebijakan yang telah ditetapkan.

e) Keahlian Mengarahkan Perubahan

Perubahan bagi Kantor Wilayah BPN Jawa Timur adalah keniscayaan yang tidak bisa dihindari, dalam mengelola perubahan yang terjadi utamanya terkait dengan kebijakan baru, Kanwil BPN Jawa Timur melaksanakan manajemen perubahan secara terukur dan dalam tempo yang relatif cepat. Kanwil BPN Jawa Timur berusaha menciptakan atmosfir kerja yang mampu beradaptasi dengan perubahan yang terjadi, sosialisasi masif digencarkan di lingkungan kantor sehingga terwujud kesiapan organisatoris menghadapi perubahan.

Kantor Wilayah BPN Jawa Timur juga telah memiliki tim Agen Perubahan yang menjadi model para aparatur untuk adaptasi dan menerima dengan baik perubahan yang terjadi.

Perubahan yang membutuhkan upaya sistematis dalam mengadaptasinya, dilakukan perancangan tahapan demi tahapan sampai pada tujuan terinternalisasinya perubahan tersebut. Selain merujuk pada pimpinan dan agen perubahan, tertanamkan budaya organisasi bahwa semua aparatur adalah insan yang kontributuf terhadap perubahan baik yang sedang ditempuh oleh Kantor Wilayah BPN Jawa Timur

f) Keahlian Pengelolaan Konflik

Pengelolaan konflik yang disebabkan karena suatu kebijakan, diambil langkah dengan mengedepankan proses dialog, sehingga semua perbedaan sikap, benturan kepentingan, dan persepsi yang berbeda dapat diatasi dengan bijaksana. Konflik memang satu tantangan dalam mengelola organisasi, maka ketika konflik muncul difahami sebagai dinamika di lembaga Kanwil BPN Jawa Timur.

Kanwil BPN Jawa Timur merupakan satuan kerja esselon II yang sangat besar dilevel provinsi, maka ketika konflik terjadi, tidak boleh bersifat destruktif yang dapat menghancurkan organisai. Bagi Kanwil BPN Jawa Timur, selain pengelolaan konflik yang berbasis dialog, maka juga penting melakukan beberapa langkah.

Pertama, mencegah konflik yang bersifat destruktif. Konflik destruktif merupakan konflik berkepanjangan yang dapat menghancurkan organisasi, maka sedapat mungkin Kanwil BPN Jawa Timur berusaha mencegah terjadinya konflik destruktif.

Langkah kedua yang dilakukan Kanwil BPN Jawa Timur dalam upaya menghadapi konflik adalah menciptakan suasana kerja yang harmonis dan kekeluargaan. Mewujudkan iklim kerja yang harmonis berarti menanam investasi panjang yang akan sangat bermanfaat bagi organisasi, terbukti di Kanwil BPN Jawa Timur sangat minim konflik utamanya terkait dengan pengambilan kebijakan

g) Keahlian Kesiapan Melatih

Ada tiga strategi yang ditempuh Kanwil BPN Jawa Timur dalam upaya peningkatan kapasitas dan kompetensi Sumber Daya Manusia (SDM). Pertama, dengan melaksanakan pelatihan *on the job training*, ini merupakan pemberian pelatihan kepada SDM namun yang bersangkutan tetap hadir melaksanakan tugas di kantor, cara ini ditempuh untuk efektifitas pelatihan sekaligus langsung berpraktik di tempat kerja sendiri, serta tetap bisa membagi waktu untuk melaksanakan tugas-tugas yang diamanahkan.

Kedua, *off the job training*, ini merupakan pelatihan-pelatihan yang diberikan kepada SDM Kanwil BPN Jawa Timur pada lembaga-lembaga penyelenggara pelatihan diluar Kanwil BPN Jawa Timur. Pelatihan ini memerlukan spesialisasi khusus yang memang dimiliki oleh penyelenggara pelatihan, seperti pelatihan kemampuan penyusunan anggaran, pelatihan penyusun program kebijakan, pelatihan *public service*, Pelatihan penanganan perkara hukum, dll. Sebagai instansi vertikal, Kanwil BPN Jawa Timur juga terlibat pada kegiatan-kegiatan pelatihan yang diselenggarakan oleh PPSDM Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Ketiga, melaksanakan kegiatan-kegiatan *Fun Training* berupa *out bond*/kegiatan *out door*, kegiatan luar ruangan yang dilakukan untuk menjaga kebersamaan, soliditas, *teamwork*, dan utamanya membangun komitmen bersama yang dilakukan secara menyenangkan melalui berbagai game pelatihan SDM

C. Penerapan Prinsip Manajemen

1. Pembagian Kerja

Pembagian kerja yang dilakukan oleh Kanwil BPN Jawa Timur didasarkan pada Analisis Beban Kerja, yang mengkombinasikan antara kompetensi dan beban tanggungjawab pekerjaan. Pembagian kerja tersebut dituangkan dalam tugas pokok dan fungsi setiap unit kerja, kemudian di*breakdown* kepada seluruh pegawai mengacu pada analisis beban kerja. Pelaksanaan pekerjaan yang telah dibagi dibekali pemahaman tentang ruang lingkung dan detail pekerjaan yang menjadi tanggungjawab semua aparatur/pegawai Kanwil BPN Jawa Timur. Selanjutnya proses pelaksanaan pekerjaan sesantiasa dilakukan *controlling* dan monitoring untuk memastikan target-target pekerjaan dapat dicapai. Kinerja Kanwil BPN Jawa Timur terkait semua hal termasuk kebijakan yang telah ditetapkan dapat berjalan dengan baik. Aparatur Kanwil BPN Jawa Timur setelah mendapat pembagian kerja,

diharapkan mampu mengkonstruksi pengalaman kerja yang produktif dan meningkatkan kompetensi/keahliannya dalam bekerja sehingga mampu berdampak positif terjadap implementasi berbagai kebijakan yang ditetapkan Kanwil. Lingkungan kerja Kanwil BPN Jawa Timur juga menciptakan atmosfir yang menyenangkan bagi aparatur/ pegawai, sehingga tugas-tugas yang diberikan kepada pegawai mampu diilhami sebagi tugas pekerjaan yang menyenangkan.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang pembagian kerja yang dilakukan Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 76,62 yang berarti pembagian kerja di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan utamanya terkait desain dan pelaksanaan pembagian tugas.

2. Wewenang Dan Tanggungjawab

Wewenang dan tanggungjawab jabatan yang ada di Kanwil BPN Jawa Timur, dibagi pada tingkatan-tingkatan jabatan, mulai dari yang paling tinggi Pejabat Esselon IIa (Pimpinan Tinggi Pratama), Esselon IIIa (Pejabat Administrator), dan Pejabat Eselon IVa (Pejabat Pengawas). Pembagian wewenang ini menunjukkan adanya kejelasan dari tiap-tiap jabatan, yang kemudian melahirkan tanggungjawab. Pembagian wewenang dan tanggungjawab ini menunjukkan adanya relasi koordinasi dan instruksi yang jelas pada stuktur organisasi Kanwil BPN Jawa Timur. Pelaksanaan kebijakan yang ditetapkan oleh Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur, dikawal pelaksanaannya oleh jajaran aparatur menurut pembagian wewenang dan tanggungjawabnya masing-masing secara seimbang atau proporsional.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang pembagian wewenang dan tanggungjawab yang dilakukan Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 75,84 yang berarti pembagian wewenang dan tanggungjawab di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur

dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus

3. Disiplin Organisasi

Bagi Kanwil BPN Jawa Timur, disiplin merupakan aspek penting dalam pelaksanaan kebijakan. Secara umum disiplin SDM mulai dari pimpinan sampai jajaran staf dinilai baik, disiplin disini bukan hanya terkait jam kerja, namun lebih dari itu disiplin disini dimaknai sebagai sikap terhormat seorang aparatur/SDM yang bekerja dengan kesungguhan hati, rajin, taat terhadap aturan dan system komando, selalui siap melaksanakan tugas, memberi dukungan pada kebijakan yang ditetapkan, memelihara kebiasaan baik di lingkungan kerja, serta menjunjung tinggi tata karma pergaulan antar pegawai/ aparatur. Komitmen terhadap kedisiplinan ini juga ditunjukkan adanya penghargaan dan hukuman yang adil, pegawai yang memiliki kedisiplinan tinggi akan memperoleh hak-hak kepegawaiannya yang sesuai, sedangkan pegawai yang melanggar disiplin akan mendapatkan hukuman yang sepadan dengan kesalahannya. Aspek disiplin juga memperhatikan faktor keteladanan pimpinan yang diberikan oleh semua pimpinan di Kanwil BPN Jawa Timur, ini menunjukkan pimpinan mampu menjadi role model bagi pegawai.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang kedisiplinan SDM dalam menjalankan kebijakan yang dilakukan Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 76,36 yang berarti tingkat kedisiplinan SDM di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

4. Kesatuan Perintah

Berkaitan dengan aliran perintah dan informasi dari pimpinan kepada staf, Kanwil BPN Jawa Timur mengelolanya dengan cara bahwa perintah kepada staf harus diberikan oleh pimpinan langsungnya

sesuai dengan bidang kerjanya, tidak diperkenankan adanya aliran perintah yang bercabang karena akan mengakibatkan keruwetan dalam aliran perintah, hal ini juga dimaksudkan agar adanya kesatuan perintah atau komando dalam organisasi. Ketentuan aliran perintah yang berjalan di Kanwil BPN Jawa Timur juga sesuai dengan struktur organisasi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Aliran perintah yang dipraktikkan di Kanwil BPN Jawa Timur selama ini berjalan efektif, selain memedomani garis perintah yang ada, juga mengkemas komunikasi perintah secara humanis sehingga staf saat menerima perintah tidak mengesankan relasi komunikasi yang kaku.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang aliran perintah dan informasi dari pimpinan ke staf, yang dapat menjaga kesatuan perintah atau kesatuan komando, dalam mendukung dan mengamankan kebijakan yang ditetapkan Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 78,96 yang berarti tingkat aliran perintah di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/ kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

5. Kesatuan Arahan

Pelaksanaan kebijakan yang telah digariskan tujuannya secara bersama, memerlukan kesatuan pengarahan oleh pimpinan, sehingga semua aparatur/pegawai memiliki pemahaman terhadap prosedur kerja, perencanaan, dalam implementasi kebijakan atau tujuan program secara sama. Pimpinan Kanwil BPN Jawa Timur memberi kesatuan pengarahan, mengarahkan secara fokus untuk mencapai tujuan pada kebijakan yang telah ditetapkan. Pimpinan Kanwil BPN Jawa Timur secara rutin memberikan pengarahan kepada semua SDM dalam melaksanankan tugas dan tanggungjawabnya. Kesatuan pengarahan diperlihatkan di Kanwil BPN Jawa Timur, bahwa mulai

level pimpinan puncak, sampai pimpinan Administrator dan Pengawas harus memiliki arahan yang sama terkait dengan kebijakan yang telah ditetapkan, ini untuk menjaga pelaksanaan kebijakan berjalan lancer dan pegawai tidak mengalami kebingungan sebagai pelaksana.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang pimpinan yang memberikan arahan dalam pelaksanaan kebijakan di Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 82,08 yang berarti pengarahan pimpinan terkait pelaksanaan kebijakan di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

6. Subordinasi Kepentingan

Kanwil BPN Jawa Timur memahami bahwa setiap pegawainya memiliki kepentingan perseorangan, namun demikian, terkait dengan tujuan dan pelaksanaan kebijakan, maka semua pegawai harus mendahulukan kepentingan organisasi diatas kepentingan pribadi. Pegawai Kanwil dibangun budaya kerja, memiliki kesadaran yang tinggi bahwa kepentingan organisasi yang dikapitalisasi dengan baik sehingga tercapai tujuan organisasi, juga sekaligus akan membawa kepentingan pribadi pegawai menjadi berhasil. Kesadaran akan pentingnya memprioritaskan kepentingan organisasi bagi pegawai, ditanamkan secara terus-menerus melalui penciptaan suasana kerja yang harmonis dan menyenangkan, sehingga semua pegawai benar-benar merasa memiliki organiasi, dan memiliki tanggungjawab pada organisasi, sehingga kepentingan organisasi selalu diutamakan dibanding kepentingan pribadi.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang harmonisasi kepentingan individu dan organisasi dalam menjalankan kebijakan yang dilakukan Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 77,40 yang berarti harmonisasi kepentingan di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

7. Remunerasi (Reward)

Penghargaan kepada pegawai yang berprestasi dimaksudkan untuk meningkatkan motivasi bekerja, menyenangkan pegawai, dan bentuk perhatian prestisius. Kanwil BPN Jawa Timur dalam memberikan penghargaan kepada pegawai yang berprestasi dilakukan dengan cara memberi penghargaan sesuai ketentuan dalam bentuk lencana, kemudian pegawai berprestasi diberi penghargaan dengan cara dipromosikan menduduki jabatan tertentu sesuai dengan kompetensinya, dan memberikan piagam penghargaan dari pimpinan. Penghargaan tersebut cukup efektif dalam meningkatkan motivasi bekerja pagawai, selain itu penghargaan tersebut membuat pegawai merasa diperhatikan. Selain penghargaan tersebut, pegawai berprestasi juga memperoleh kepercayaan lebih dari pimpinan, sehingga pegawai merasa senang. Berkaitan dengan penghargaan peegawai ini, Kanwil BPN Jawa Timur tetap menekankan pada pegawai agar tidak sombong meskipun memiliki prestasi, namun kelebihan prestasi harus membuat pegawai semakin bersyukur dan tetap rendah hati kepada sekelilingnya, inilah nilai-nilai baik yang dibangun di Kanwil BPN Jawa Timur.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang pemberian penghargaan bagi pegawai Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 79,48 yang berarti pemberian penghargaan bagi pegawai di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

8. Pemusatan Kegiatan

Kanwil BPN Jawa Timur untuk mengelola informasi agar tidak ada atau mencegah *hoax*, dengan cara memasifkan sosialisasi melalui berbagai saluran tentang kebijakan yang ditetapkan, hal ini mengantisipasi agar tidak ada informasi yang keliru kepada masyarakat. Jika telah ada *hoax* terkait kebijakan yang diambil Kanwil, maka segera

diluruskan informasinya sehingga masyarakat tidak termakan *hoax* yang dibuat oleh orang-orang yang tidak bertanggungjawab. Hal yang juga penting dalam mengelola informasi, semua pegawai/aparatur Kanwil BPN Jawa Timur adalah duta informasi, yang memiliki kewajiban memberikan informasi yang benar tentang kebijakan, dan mampu menjelaskan kepada masyarakat sesuai kapasitasnya.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang pengelolaan informasi dan mencegah *hoax* tentang kebijakan Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 77,92 yang berarti pengelolaan informasi dan mencegah *hoax* tentang kebijakan di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

9. Hirarkhi Perintah

Hirarki perintah di Kanwil BPN Jawa Timur menyesuaikan dengan struktur organisasi, pimpinan pada level teratas, memberikan perintah pada pimpinan level dibawahnya, sampai pada pimpinan yang membawahi langsung pegawai, hirarki ini penting untuk mengefektifkan perintah sesuai tujuan yang ditetapkan. Kejelasan hirarki perintah juga dimaksudkan secara konseptual Kanwil BPN Jawa Timur memiliki acuan yakni struktur organisasi. Selama ini Kanwil BPN Jawa Timur dalam melaksanakan hirarki perintah berjalan dengan baik dan lancer, karena semua mengikuti garis hirarki sesuai struktur organisasi. Ketertiban dalam hirarki perintah turut menjadi faktor penting dalam mendukung pelaksanaan kebijakan dari Kanwil BPN Jawa Timur.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang hirarki perintah di Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 78,70 yang berarti jalannya hirarki perintah di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

10. Tertib Dalam Organisasi

Guna menjaga ketertiban proses dan interaksi para pihak saat menjalankan kebijakan, maka ditetapkan standar operasional prosedur (SOP) sebagai panduan dalam menjalankan kebijakan. Selain itu, juga ditetapkan pedoman kerja atau tugas pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan kebijakan, hal ini dimaksudkan agar masing-masing pihak memahami perannya, tertib jalan menjalankan proses pelaksanaan kebijakan, serta terjalin interaksi yang baik antar pihak-pihak yang berkepentingan.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang ketertiban proses dan interaksi di Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 80,78 yang berarti ketertiban proses dan interaksi para pihak saat menjalankan kebijakan di lingkungan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

11. Kesetaraan Dalam Organisasi

Kesetaraan bagi semua pegawai Kanwil BPN Jawa Timur diwujudkan dalam bentuk memberi kesempatan yang sama kepada semua pegawai untuk berkontribusi terhadap tujuan organisasi, tidak ada penilaian yang bersifat subjektif terhadap pegawai, sehingga semua pegawai merasakan keadilan bagi semua. Adanya kesetaraan bagi segenap aparatur di Kanwil BPN Jawa Timur menguatkan kesetiaan dan pengabdian aparatur terhadap organisasi, juga terhindarnya kecemburuan sosial antar pegawai/aparatur. Kesetaraan kepada semua pegawai, yang pertama tercerminkan dari sikap para pimpinan yang tidak pilih kasih, pimpinan yang memperhatikan semua pegawai tanpa ada tendensi personal, pimpinan yang menunjukkan sikap adil baik pada skala kecil maupun sekala besar, pada berbagai tingkatan organiasi. Kesetaraan bagi semua pegawai juga tercermin dalam hal pemangku jabatan, pemilihan pejabat didasarkan secara objektif terhadap prestasi dan kompetensi, tanpa ada diskriminasi.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang kesetaraan yang diterapkan bagi pegawai di Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 77,92 yang berarti kesetaraan yang diterapkan bagi pegawai di Kanwil BPN Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

12. Stabilitas Jabatan (Fungsi)

Kanwil BPN Jawa Timur memandang psikologi SDM terkait dengan pekerjaan dan implementasi kebijakan sebagai hal penting, hal juga dimaknai sebagai satu perhatian terhadap kondisi psikologi organisasi. Jalannya semua pekerjaan dan kebijakan turut ditentukan kelancaraannya oleh kondisi psikologi organisasi, dalam konsep ini Kanwil selalu menjaga hubungan semua pegawai dalam situasi yang baik, harmonis, saling mendukung, saling menolong, dan membangun suasana nyaman dalam menjalankan pekerjaan atau implementasi kebijakan. Kanwil BPN Jawa Timur berupaya menjaga keseimbangan atau stabilitas emosi/perasaan dan psikologis SDM dalam pekerjaan, pegawai/aparatur tidak hanya dibebani oleh target-target pekerjaan yang menguras tenaga, fikiran, dan waktu pegawai, namun pegawai juga tetap diberi kesempatan untuk relaksasi dan istirahat agar tidak mengalami kondisi stress kerja. Kanwil menyiasati istilah lembur PTSL dengan sebutan wisata PTSL (wisata di kantor), ini secara emosi psikologi dapat menenangkan perasaan pegawai dalam menjalaninya, kemudian dalam pelaksanaan pekerjaan diberi kebebasan bagi pegawai dalam menciptakan suasana kerja yang senyaman mungkin dengan tetap memperhatikan kesesuaian pekerjaan beserta sasaransasarannya, misalnya pegawai bisa sambil mendengarkan lagu sambil bekerja, mendengarkan murottal bagi pegawai muslim, atau suasana canda tawa diselasela pekerjaan berjalan. Kanwil BPN Jawa Timur berharap dengan terciptanya kestabilan emosi/perasaan dan psikologis pada pegawai, dapat meningkatkan produktifitas kerja.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang upaya menjaga stabilitas perasaan dan psikologis sumberdaya manusia yang terlibat dalam pelaksanaan kebijakan di Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 75,84 yang berarti upaya menjaga stabilitas perasaan dan psikologis di Kanwil BPN Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

13. Kesempatan Berinisiatif

Kanwil BPN Jawa Timur sebagai organisasi sektor publik, dalam proses perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi selalu terbuka terhadap ide gagasan dari semua pegawai, pimpinan mengganggap bahwa masukan pendapat dari semua pegawai adalah berharga untuk semakin bainya kinerja organisasi. Tahap pelaksanaan pekerjaan atau kebijakan, pegawai juga diberi keleluasaan dalam berpartisipasi, berkreasi, dan berkarya dengan tetap memperhatikan ketentuan dan prosedur suatu kebijakan. Langkah yang diambil Kanwil BPN Jawa Timur ini mampu mendorong pegawai untuk meningkatkan kreatifitas dan produktifitas, bekerja menjadi bukan semata-mata intrumen formalistik, 36 namun ada momentum bagi pegawai tetap menyalurkan kreatifitasnya. Pegawai/aparatur yang aktif, biasanya selalu punya ide, cara, dan kreasi dalam mendukung pelaksanaan kebijakan, dan ini diberikan ruang di lingkungan Kanwil BPN Jawa Timur. Alhasil, pegawai/aparatur tidak merasa terbelenggu atau tertekan dalam menjalankan pekerjaan.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang cara pimpinan memberi kesempatan untuk berkreasi, berpendapat, dan berprakarsa pada staf dan segenap sumberdaya manusia yang terlibat dalam pelaksanaan kebijakan di Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 76,62 yang berarti pelaksanaannya dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

14. Semangat Korsa

Pimpinan dalam membangun semangat korsa di lingkungan Kanwil BPN Jawa Timur dengan cara menumbuhkan rasa senasib sepenanggungan sebagai satu keluarga besar Kanwil BPN Jawa Timur, semua pegawai ditanamkan nilai-nilai positif dimana semua pegawai bernilai penting bagi satu dan lainnya, tercipta kerja sama dalam melaksanakan pekerjaan. Pimpinan mampu menumbuhkan rasa persatuan dan kesatuan pegawai, membina hubungan dengan pegawai secara kekeluargaan dan penuh cinta kasih. Membangun semangat korsa di lingkungan Kanwil BPN Jawa Timur juga dilakukan melalui kegiatan-kegiatan pengembangan SDM yang berkonsep teamwork, wisata bersama, makan siang bersama, atau kegiatan lain yang cukup ringan namun berdampak psikologis pada perasaan satu keluarga dalam korsa Kanwil BPN Jawa Timur.

Hasil kuesioner terkait pertanyaan tentang cara pimpinan membangun semangat korsa di lingkungan organisasi Kanwil BPN Jawa Timur memperoleh indeks sebesar 78,70 yang berarti cara pimpinan membangun semangat korsa di lingkungan organisasi Kanwil BPN Jawa Timur dinilai oleh pegawai sudah tinggi/kuat, hal ini tinggal dipertahankan dan ditingkatkan terus.

D. Penutup

1. Kesimpulan

Kepemimpinan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Jawa Timur menunjukkan hal-hal positif dalam upaya mewujudkan kinerja organisasi dan merealisasikan program strategis nasional serta program-program lokal dalam lingkup provinsi. Ada konsentrasi utama dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diseluruh wilayah Provinsi Jawa Timur kecuali Kantor Pertanahan Kota Madiun yang sudah selesai, atau di 38 Kabupaten/ Kota. Guna melakukan akselerasi pencapaian target PTSL, pimpinan Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur menginisiasi Program TriJuang

yang merupakan perwujudkan membangun kerjasama strategis antara Kantor Pertanahan, Pemerintah daerah Kabupaten/Kota, dan Pemerintah Desa.

Kebijakan yang diterapkan di Kanwil BPN Jawa Timur menunjukkan efektifitasnya pada semua capaian kinerja, ini disebabkan karena baiknya aspek perencanaan, pengorganisasian, dan pengontrolan yang dilakukan jajaran kanwil BPN Jawa Timur. Penguasaan keahlian kepemimpinan dan implementasi prinsip-prinsip manajemen juga menunjukan hal yang baik.

2. Rekomendasi

Memperhatikan hasil penelitian, guna meningkatkan capaian kinerja dan realitas kepemimpinan efektif di Kanwil BPN Jawa Timur, direkomendasikan untuk terus meningkatkan kualitas kepemimpinan dan tata kelola organisasi. Sinergitas semua jajaran Kanwil BPN Jawa Timur sangat penting sebagai suksesor kinerja kepemimpinan, serta terus berkomitmen menerapkan prinsipprinsip manajemen efektif

Pustaka

Algahtani, Ali 2014. 'Are Leadership And Management Different? A Review', *Journal Of Management Policies And Practices*, September 2014, Volume 2, Number 3, Page 71-82.

Azwar, Saifuddin 1998, *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Bacud, Shiela Antonette D 2020, 'Henri Fayol's Principles Of Management And Its Effect To Organizational Leadership And Governance', *Journal Of Critical Reviews*, Volume 7, Issue 11, 2020, Page 162-167.

Haley, Dennis 2017, *The 7 Crucial Skills Of Leadership*, Academy Leadership, USA.

Hao, Moo Jun dan Rashad Yazdanifard 2015, 'How Effective Leadership Can Facilitate Change In Organizations Through

Improvement And Innovation', *Global Journal Of Management And Business Research: A Administration And Management*. Volume 15 Issue 9 Page 1-5.

Jabbar, Ali Abdulridha dan Ali Mohammed Hussein 2017, 'The Role Of Leadership In Strategic Management', *International Journal Of Research Granthaalayah*, ICV (Index Copernicus Value) 2015:71.21, InfoBase Index (IBI) Factor 3.86, ISSN2350-0530 (O), ISSN-2394-3629 (P), Page 99-106.

Kawata, Paul Akio 2003, *Leadership Development,* National Minority AIDS Council, Washington.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN 2020, *Wujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Dengan Trijuang*, Diupload oleh www.atr/bpn.go.id, pada tanggal 27 September 2020 jam 22.40 WIB.

Kompas.com 2020, *Perubahan Sosial: Arti Dan Bentuknya* Diupload pada tanggal 5 Maret 2020 jam 14.00 WIB.

Masyhudi 2005, 'Kinerja Birokrasi Pemerintah Dalam Pelayanan Kepada Publik', *Jurnal Aplikasia*, vol. VI, No.I: 47-66.

Moleong, Lexy J 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.

Muhajir, Noeng 1998, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rake Sarasin, Yogyakarta.

Robbins, S.P 1994, *Teori Organisasi: Struktur, Desain & Aplikasi, Edisi 3*Arcan _____2006. Perilaku Organisasi. Jakarta: PT Indeks, Jakarta.