

ANALISIS PELAKSANAAN, PERCEPATAN, DAN INTEGRASI LAND VALUE CAPTURE DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

JONAHAR



**DOKTOR MANAJEMEN DAN BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2024**

@Hak cipta milik IPB University

IPB University

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

PERNYATAAN MENGENAI DISERTASI DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa disertasi dengan judul “Analisis Pelaksanaan, Percepatan, dan Integrasi *Land Value Capture* dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apapun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir laporan akhir disertasi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, September 2024

Jonahar
K1601202060



RINGKASAN

JONAHAR. Analisis Pelaksanaan, Percepatan, dan Integrasi *Land Value Capture* dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia. Dibimbing oleh JOYO WINOTO, HERMANTO SIREGAR, dan I WAYAN NUKA LANTARA.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pelaksanaan kadaster pertanahan dalam manajemen tanah di berbagai wilayah di Indonesia, serta untuk mengusulkan strategi integrasi *Land Value Capture* (LVC) guna meningkatkan nilai tanah. Dengan menganalisis kerangka kadastral dalam konteks manajemen data spasial, penelitian ini memperhatikan peran penting penilaian tanah dalam kemajuan sistem kadastral.

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data primer dan sekunder, termasuk wawancara dengan pemangku kepentingan, penelitian ini menerapkan *Analytic Hierarchy Process* (AHP) untuk mengembangkan kerangka strategis. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan wawasan tentang implementasi mekanisme LVC di Indonesia serta arahan kebijakan yang lebih rinci untuk implementasi yang efektif.

Kesimpulan dari penelitian ini menyoroti pentingnya pembenahan dalam kadaster pertanahan dan integrasi LVC untuk pembangunan wilayah yang berkelanjutan di Indonesia. Tantangan seperti sertifikat ganda, ketidaktersediaan data yang akurat, dan kompleksitas regulasi membutuhkan upaya koordinasi antar-lembaga dan partisipasi aktif masyarakat. Strategi pembenahan meliputi peningkatan kualitas data, koordinasi antar instansi, dan partisipasi masyarakat dalam pemetaan dan penilaian tanah. Integrasi LVC menjadi langkah strategis dalam meningkatkan nilai tanah dan manfaat ekonomi bagi masyarakat. Kerja sama antar pemerintah pusat dan daerah juga diidentifikasi sebagai kunci keberhasilan implementasi LVC. Strategi integrasi LVC mencakup kolaborasi pemerintah, peningkatan pengembangan kawasan, alternatif peningkatan nilai tanah, tanggung jawab administrasi, dan penanganan hambatan implementasi. Fokus utama dalam strategi integrasi LVC adalah pada implementasi yang mendukung pengembangan tanah strategis dan optimalisasi pendapatan dari pengembangan tanah.

Kata Kunci: Indonesia, Kadaster Pertanahan, *Land Value Capture*

SUMMARY

Jonahar. Analysis of the Implementation, Acceleration, and Integration of Land Value Capture in the Land Registration System in Indonesia. Supervised by Joyo Winoto, Hermanto Siregar, and I Wayan Nuka Lantara.

This research aims to evaluate the implementation status of land cadastral for land management across diverse regions in Indonesia, propose strategies to improve the execution of these systems and propose strategies for integrating Land Value Capture (LVC) to enhance land valuation. The study delves into analyzing cadastral frameworks within various Indonesian locales regarding spatial data management and the pivotal role of land valuation in cadastral system advancement.

Employing a blend of primary and secondary data collection methods, including stakeholder interviews, the research employs the Analytic Hierarchy Process (AHP) to delineate strategic frameworks. The study's outcomes are anticipated to furnish insights into the implementation of LVC mechanisms in Indonesia and proffer nuanced policy directives for effective deployment.

The conclusions drawn from this study underscore the importance of reforms in land cadastral and the integration of LVC for sustainable regional development in Indonesia. Challenges such as dual certificates, lack of accurate data, and regulatory complexity necessitate inter-agency coordination efforts and active community participation. Reform strategies include improving data quality, inter-agency coordination, and community participation in mapping and land valuation. The integration of LVC is a strategic step towards increasing land value and economic benefits for communities. Inter-governmental cooperation is a key factor for the successful implementation of LVC. Strategies for integrating LVC include government collaboration, enhancing regional development, alternative land value enhancement approaches, administrative responsibilities, and addressing implementation obstacles. The primary focus is on implementation that supports strategic land development and maximizes revenue from land development.

Keywords: Indonesia, Land Cadaster, Land Value Capture



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2024
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.

ANALISIS PELAKSANAAN, PERCEPATAN, DAN INTEGRASI LAND VALUE CAPTURE DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

JONAHAR

Disertasi
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Doktor pada
Program Studi Manajemen Bisnis

**DOKTOR MANAJEMEN DAN BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2024**

@Hak cipta milik IPB University

IPB University

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



Judul Disertasi : Analisis Pelaksanaan, Percepatan, dan Integrasi *Land Value Capture* dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Nama : Jonahar

NIM : K1601202060

Disetujui oleh

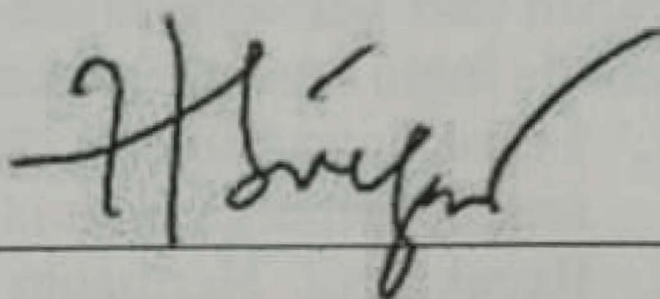
Pembimbing 1:

Dr. Ir. Joyo Winoto, M.Sc



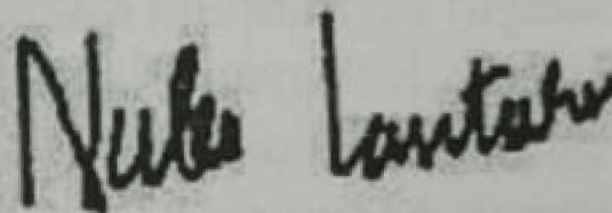
Pembimbing 2:

Prof. Dr. Ir. Hermanto Siregar, M.Ec



Pembimbing 3:

I Wayan Nuka Lantara, PhD

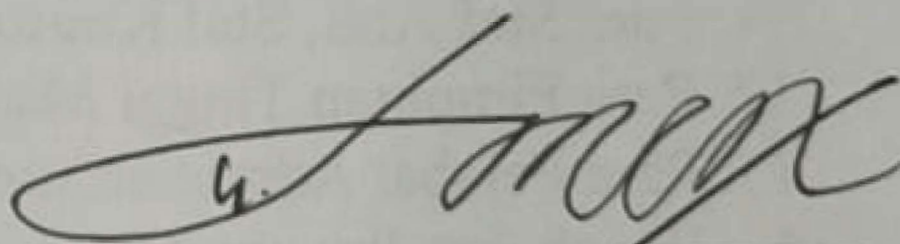


Diketahui oleh

Ketua Program Studi Pascasarjana
Manajemen dan Bisnis:

Prof. Dr. Ir. Ujang Sumarwan, M.Sc

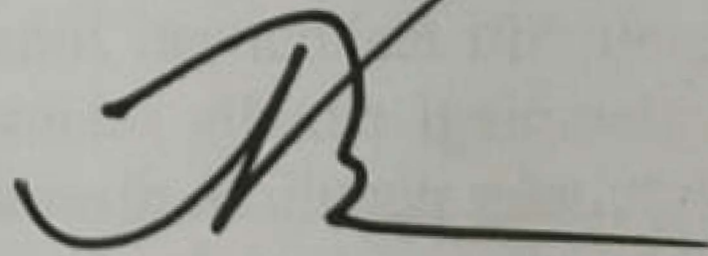
NIP. 196009161986011001



Dekan Sekolah Bisnis:

Prof. Dr. Ir. Noer Azam Achsani, M.S

NIP. 196812291992031016



Tanggal Ujian Tertutup: 16 Agustus 2024 Tanggal Lulus:

Tanggal Sidang Promosi Terbuka: 30 September 2024



PRAKATA

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulisan disertasi yang berjudul "Analisis Pelaksanaan, Percepatan, dan Integrasi *Land Value Capture* dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia" ini dapat diselesaikan dengan baik.

Disertasi ini bertujuan untuk menginisiasi pengembangan kadaster fiskal yang terintegrasi dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia dengan memanfaatkan sistem penilaian tanah di ATR/BPN. Dalam penelitian ini, penulis berfokus pada strategi *Land Value Capture* (LVC) berbasis data spasial yang diharapkan dapat berkontribusi dalam menangkap peningkatan nilai tanah akibat berbagai upaya pembangunan publik yang dilakukan oleh pemerintah. Dengan strategi ini, diharapkan pengelolaan pertanahan di Indonesia dapat dilakukan secara lebih berkelanjutan dan efisien.

Penulisan disertasi ini tidak akan terwujud tanpa bimbingan, dukungan, dan arahan dari berbagai pihak yang telah memberikan kontribusi berarti. Untuk itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Joyo Winoto, PhD, yang telah memberikan bimbingan dan arahan yang sangat berharga selama proses penulisan disertasi ini.
2. Bapak Prof. Hermanto Siregar, PhD, yang telah memberikan masukan yang sangat bermanfaat dalam penyusunan disertasi ini.
3. Bapak I Wayan Nuka Lantara, PhD, yang telah memberikan dukungan dan saran yang konstruktif dalam penelitian ini.
4. Bapak Menteri ATR / BPN, H. Agus Harimurti Yudhoyono, M.Sc., M.P.A., M.A.
5. Bapak Menko Polhukam, Marsekal TNI (Purn.) Dr. (H.C.) Hadi Tjahjanto, S.I.P.
6. Bapak Sofyan Djalil, S.H., M.A., M.A.LD., Ph.D.
7. Bapak Prof. Dr. Zainudin Amali, S.E., M.Si.
8. Ibu Gubernur Jatim, Dr. Dra. Hj. Khofifah Indar Parawansa, M.Si.
9. Ibu Kajati Jatim, Dr. Mia Amiati, SH, MH, CMA, CSSL.
10. Pimpinan Tinggi Madya, dan para senior Eselon I Kementerian ATR / BPN.
11. Para Staf Ahli, Staf Khusus, dan Tenaga Ahli.
12. Para Pimpinan Tinggi Madya Pusat dan Daerah.
13. Para Pejabat Administrator Pusat dan Daerah.
14. Bapak dan Ibu yang tidak kami sebutkan satu persatu.

Ucapan terima kasih secara khusus juga penulis sampaikan kepada istri tercinta Siti Rohmawati Jonahar beserta keluarga penulis yang tanpa lelah selalu mendampingi penulis selama ini, serta semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulisan disertasi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. Semoga disertasi ini dapat memberikan kontribusi positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan praktik pengelolaan pertanahan di Indonesia.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa disertasi ini masih memiliki kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan karya ilmiah ini.

Bogor, September 2024

Jonahar

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Pertanyaan Penelitian	11
1.4 Tujuan Penelitian	11
1.5 Manfaat Penelitian	11
1.6 Ruang Lingkup Penelitian	11
1.7 Potensi Kebaruan	12
II KAJIAN PUSTAKA	13
2.1 Landasan Teoritis	13
2.2 Landasan Konseptual	25
III METODE PENELITIAN	41
3.1 Jenis Penelitian	42
3.2 Jenis Data	42
3.3 Pengumpulan Data	42
3.4 Analisis Data	44
3.5 Definisi Operasional	45
IV HASIL DAN PEMBAHASAN	47
4.1 Evaluasi Pelaksanaan Kadaster Pertanahan di Indonesia	47
4.2 Evaluasi Pelaksanaan Kadaster Pertanahan di Indonesia	64
4.3 Strategi Integrasi <i>Land Value Capture</i> Dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia	70
4.4 Strategi Integrasi <i>Land Value Capture</i> Data Spasial pada Kadaster Pertanahan di Indonesia	92
4.5 Sistem Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia	96
V SIMPULAN DAN SARAN	101
5.1 Kesimpulan	101
5.2 Saran	101
DAFTAR PUSTAKA	103
LAMPIRAN	108
RIWAYAT HIDUP	162

DAFTAR TABEL

1.1	Jumlah desa terdaftar di Indonesia	3
3.1	Jumlah responden penelitian (kuesioner)	42
3.2	Jumlah narasumber penelitian (wawancara)	43
4.1	Hasil survei evaluasi pelaksanaan kadaster pendaftaran tanah Indonesia	48
4.2	Upaya percepatan pendaftaran tanah dalam konteks kelembagaan pertanahan di Indonesia	64
4.3	Strategi integrasi <i>Land Value Capture</i> dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia	71
4.4	<i>Corecction Ratio</i> Alternatif AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Masyarakat)	82
4.5	Alternatif AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Masyarakat)	82
4.6	<i>Corecction Ratio</i> Kriteria AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Masyarakat)	83
4.7	Kriteria AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Masyarakat)	84
4.8	<i>Correction Ratio</i> Alternatif AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Pengembanagn Keagrariaan)	85
4.9	Alternatif AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Pengembangan Keagrariaan)	85
4.10	<i>Corecction Ratio</i> Kriteria AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Pengembangan Keagrariaan)	86
4.11	Kriteria AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Pengembangan Keagrariaan)	87
4.12	<i>Corecction Ratio</i> Alternatif AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Pemerintah)	88
4.13	Alternatif AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Pemerintah)	88
4.14	<i>Corecction Ratio</i> Kriteria AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Pemerintah)	89
4.15	Kriteria AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Pemerintah)	89
4.16	<i>Corecction Ratio</i> Alternatif AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Bersama)	90
4.17	Alternatif AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Bersama)	90
4.18	<i>Corecction Ratio</i> Kriteria AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Bersama)	91
4.19	Kriteria AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia (Perspektif Bersama)	92
4.20	Alternatif AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia	93
4.21	Kriteria AHP penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia	93
4.22	Persentase keberhasilan percepatan pendaftaran tanah di Provinsi Sulawesi Tengah, Jawa Tengah, dan Jawa Timur tahun 2017-2023	97

DAFTAR GAMBAR

1.1	Jumlah provinsi di Indonesia yang memiliki lebih dari dua persen desa yang tanahnya telah terdaftar secara lengkap pada aplikasi ATR/BPN	3
1.2	<i>Network visualitation</i> topik penelitian <i>land cadaster</i> dan <i>land value capture</i> berdasarkan hasil pengolahan VOSViewer	6
1.3	<i>Density visualitation</i> topik penelitian <i>land cadaster</i> dan <i>land value capture</i> berdasarkan hasil pengolahan VOSViewer	6
1.4	Peta penerapan <i>land value capture</i> di dunia	8
2.1	Konstelasi peraturan perundangan fungsi pertanahan dan penataan ruang	19
2.2	<i>The Land Management Paradigm</i>	20
2.3	Implementasi kebijakan dalam kerangka manajemen pertanahan	21
2.4	Kerangka penelitian	40
4.1	Analisis Hirarki Proses (AHP) dalam penyusunan strategi integrasi LVC di Indonesia	81
4.2	Strategi pengelolaan tanah dan pembangunan di berbagai tingkatan pemerintahan	93
4.3	Kerangka konsep pendaftaran tanah tiga satu (PT31)	98
4.4	Kerangka konsep akselerasi pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah tiga satu (PT31)	98

DAFTAR LAMPIRAN

1	Pedoman wawancara	109
2	Kuesioner penelitian	112
3	Dokumentasi pengambilan data	121
4	Ringkasan transkrip wawancara narasumber	122
5	Permasalahan kadaster pendaftaran tanah (secara umum) di Indonesia	131

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



- 