



**MODUL DIKLAT PENYUSUNAN
RENCANA DETAIL TATA RUANG
TINGKAT DASAR**

Kapita Selekta Pertanahan

Drs. Agus Jatmiko, S.H., M.M.

Ir. Hadi Arnowo, M.App.Sc.

**Pusat Pendidikan dan Pelatihan
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional
Tahun 2017**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kami ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dalam menyelesaikan Modul Diklat Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Tingkat Dasar. Modul ini disusun sebagai penunjang kegiatan diklat agar peserta diklat dapat mempelajari dan memahami materi-materi yang diberikan.

Pada kesempatan ini pula, kami menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyusunan modul ini. Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas semua kebaikan dan jerih payah Saudara-saudara sekalian.

Semoga modul ini dapat memberikan manfaat dan pengetahuan yang lebih luas kepada pembaca, khususnya peserta diklat. Akhir kata dengan segala kerendahan hati, tim penyusun mengharapkan masukan dan kritikan demi perbaikan penyusunan modul di masa akan datang.

Terima kasih.

Jakarta, Oktober 2017
Kepala Pusat Pendidikan dan Pelatihan,

Dr. H. Dadang Suhendi, S.H., M.H.
NIP. 19611128 199103 1 002

.....

DAFTAR ISI

.....

	Hal
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. DESKRIPSI SINGKAT.....	3
C. TUJUAN PEMBELAJARAN.....	3
BAB II HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH	6
A. HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA	6
B. PERMOHONAN HAK ATAS TANAH	17
C. PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS DAN SPORADIS.....	24
D. PENDAFTARAN TANAH DERIVATIF.....	29
LATIHAN	34
RANGKUMAN	34
EVALUASI.....	35
UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT.....	37
BAB III PETA PERTANAHAN	38
A. PETA DASAR PERTANAHAN	38
B. PETA PENDAFTARAN TANAH	48
C. PETA BIDANG TANAH	57
LATIHAN	61
RANGKUMAN	61
EVALUASI.....	62
UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT.....	63
BAB IV PENILAIAN TANAH.....	64
A. SURVEI NILAI TANAH	64
B. PETA ZONA NILAI TANAH DAN EKONOMI KAWASAN	72
LATIHAN	82
RANGKUMAN	83

EVALUASI.....	84
UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT.....	85
BAB V PETA TEMATIK BERBASIS BIDANG TANAH	86
A. SURVEI TEMATIK.....	86
B. PETA TEMATIK PERTANAHAN.....	97
LATIHAN	107
RANGKUMAN	107
EVALUASI.....	108
UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT.....	110
BAB VI PENATAAN AGRARIA.....	111
A. PENATAGUNAAN TANAH.....	111
B. REFORMA AGRARIA	128
LATIHAN	134
RANGKUMAN	135
EVALUASI.....	136
UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT.....	137
BAB VII PENUTUP	138
KUNCI JAWABAN.....	139
DAFTAR PUSTAKA	140

DAFTAR GAMBAR

	Hal
Gambar 1. Akta Eigendom.....	7
Gambar 2. Ilustrasi Tanah Erfpacht	9
Gambar 3. Petuk Pajak	21
Gambar 4. Pembagian Zona TM3	44
Gambar 5. Peta Dasar Pertanahan Dalam Bentuk Peta Garis.....	46
Gambar 6. Peta Dasar Pertanahan Dalam Bentuk Peta Foto	47
Gambar 7. Peta Dasar Pertanahan Skala 1 : 10.000	47
Gambar 8. Penggunaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah.....	50
Gambar 9. Alur Kerja Pembuatan Peta Pendaftaran Tersedia Peta Dasar	50
Gambar 10. Alur Kerja Pembuatan Peta Pendaftaran Tidak Tersedia Peta Dasar.....	52
Gambar 11. Pemecahan Dari Satu Bidang Menjadi Dua Bidang Tanah Atau Lebih	54
Gambar 12. Penggabungan; dari dua bidang atau lebih menjadi satu bidang tanah.....	55
Gambar 13. Pemisahan; satu bidang menjadi dua bidang dan sisa	55
Gambar 14. Peta Pendaftaran Tanah	57
Gambar 15. Peta Bidang Tanah	59
Gambar 16. Panduan Survei Lapangan Tanah	68
Gambar 17. Diagram Alir Proses Produksi	73
Gambar 18. Tahapan Valuasi Ekonomi Kawasan	82
Gambar 19. Tahapan Pelaksanaan Survei Pemetaan Tematik Pertanahan.....	87
Gambar 20. Pola Umum Sungai	120
Gambar 21. Aliran Air Permukaan	120
Gambar 22. Konservasi Lahan Untuk Mencegah Erosi.....	121
Gambar 23. Pemukiman Perdesaan.....	124
Gambar 24. Tanah Sawah Irigasi	124
Gambar 25. Tegalan	125
Gambar 26. Hutan Pesisir.....	125
Gambar 27. Tanah Perusahaan	127

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 1. Standar Layer Peta Dasar Pertanahan.....	45
Tabel 2. Contoh Total Nilai Ekonomi Ekosistem Mangrove.....	80
Tabel 3. Ukuran Tingkat Ketelitian Pemetaan (Minimal Unit Pemetaan)	88
Tabel 4. Tingkat Resolusi Satelit	92
Tabel 5. Contoh Interpretasi Citra Pankromatik dan Foto Udara.....	95

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Terkait dengan penyusunan rencana detail tata ruang, tanah merupakan komponen dasar yang harus diperhitungkan karena merupakan tempat berbagai kegiatan kehidupan manusia sekaligus sebagai tempat kandungan sumberdaya alam. Agar tanah sebagai unsur utama tata ruang dapat bermanfaat sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, maka selayaknya tanah digunakan sesuai dengan daya dukung dan letak strategisnya. Kepentingan tanah perlu diatur dalam suatu sistem yang dapat meningkatkan nilai guna tanah tanpa merusak fungsi tanah dalam menunjang sistem kehidupan. Oleh karenanya, diperlukan pemahaman secara komprehensif karakteristik tanah, hubungan tanah dengan sumberdaya alam lainnya, tanah dalam berbagai jenis ekosistem, penggunaan tanah, hubungan tanah dengan manusia, hak atas tanah, permasalahan tanah, dan berbagai hal lainnya yang berhubungan dengan pertanahan seperti ekologi, ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan dan keamanan.

Definisi Tanah menurut Arsyad (1989) adalah :

- Semua bagian padat diatas permukaan bumi termasuk segala yang ada diatas dan didalamnya (sama dengan pengertian land yang di Indonesia kan bagian lahan),
- Benda alami yang dibentuk dari bahan induk sebagai hasil kerja iklim, jasad hidup dan relief setempat dalam waktu tertentu (sama denga pengertian soil yang diindonesiakan bagian tanah).

Dalam membahas masalah tanah kedua pengertian tersebut senantiasa tidak dapat dipisahkan. Oleh karena itu maka kata "tanah" dalam alam pikir orang awam mengandung arti tanah (soil) dan lahan (land).

Pengertian tanah menurut Sandy (1977) adalah :

- Tanah dinilai menurut kesuburannya sehingga ada tanah gersang dan tanah subur. Penilaian ini dilakukan sehubungan dengan kemampuan tanah itu untuk menghidupkan tanaman
- Tanah bisa juga diukur dengan ukuran berat atau isi, misalnya telah dipindahkan 10 ton tanah atau 10 m³ tanah dengan truk
- Selanjutnya tanah bisa diukur dengan ukuran luas (m², hektar)

Istilah tanah secara harfian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Online diartikan sebagai :

- Permukaan bumi atau lapisan bumi
- Keadaan bumi di suatu tempat
- Permukaan bumi yg diberi batas (teritorial)

Di dunia akademis, tanah mempunyai makna dalam dimensi luas yang diistilahkan sebagai lahan (land), dan makna lain adalah dalam dimensi volume yang diistilahkan tetap sebagai tanah (soil). Umumnya di lingkungan pertanian istilah lahan dan tanah berbeda penggunaan katanya. Sedangkan dalam pemahaman secara hukum, politis dan sosiologis tanah mempunyai satu makna baik sebagai lahan maupun tanah.

Menariknya dua istilah lahan dan tanah digunakan pada konteks yang sama dalam dua undang – undang yang berbeda sebagai berikut :

- Lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia (UU No. 37 Tahun 2014 tentang Konservasi Tanah dan Air)
- Tanah adalah permukaan bumi, baik yang berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung dengan permukaan bumi, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi (UU No. 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan)

Pengertian pertanahan menurut Murad (1997) adalah “Suatu kebijakan yang digariskan oleh Pemerintah di dalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang

Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).” Selain itu istilah pertanahan banyak disebut dalam setiap peraturan perundangan – undangan yang terkait. Meskipun demikian pertanahan yang dimaksud sama pengertiannya dengan agraria.

B. DESKRIPSI SINGKAT

Modul ini disiapkan untuk membekali peserta dengan pemahaman mengenai konsep pertanahan secara umum dan kaitannya dengan perencanaan detail tata ruang. Mata pendidikan dan pelatihan ini membahas tentang kapita selekta pertanahan yang berisi materi – materi terkait erat dengan penyusunan detail tata ruang. Terkait dengan modul kapita selekta pertanahan, peserta akan dibekali tentang konsep hak atas tanah dan pendaftaran tanah, peta pertanahan, penilaian tanah, peta tematik berbasis bidang tanah dan penataan agraria.

Penyajian materi kapita selekta pertanahan hanya berupa teori. Oleh karena itu fasilitator mata diklat Kapita Selekta Pertanahan diharapkan dapat memberikan contoh – contoh praktis kepada peserta agar teori yang diberikan dapat terdeskripsikan dengan jelas.

C. TUJUAN PEMBELAJARAN

1. Kompetensi Dasar

Setelah selesai pembelajaran, peserta diharapkan mampu mengetahui dan memahami materi pokok pertanahan yang terkait dengan penyusunan detail tata ruang dan implementasinya dalam penyelenggaraan kegiatan pertanahan.

2. Indikator keberhasilan

Setelah selesai pembelajaran, peserta diharapkan dapat :

- a. Mengetahui konsep Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran Tanah
- b. Mengetahui konsep Peta Pertanahan
- c. Mengetahui konsep Penilaian Tanah
- d. Mengetahui konsep Peta Tematik Berbasis Bidang Tanah
- e. Mengetahui konsep Penataan Agraria

3. Materi Pokok

Mengacu pada tujuan pembelajaran di atas, materi pokok untuk Mata Diklat "Kapita Selektta Pertanahan" adalah :

- a. Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran Tanah
- b. Peta Pertanahan
- c. Penilaian Tanah
- d. Peta Tematik Berbasis Bidang Tanah
- e. Penataan Agraria

4. Petunjuk Belajar

Modul Kapita Selektta Pertanahan merupakan bahan referensi untuk pembelajaran mata diklat Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang. Isi dari modul ini terdiri dari teori yang memberikan pemahaman tentang pertanahan yang terkait erat dengan penyusunan rencana detail tata ruang..

Bagian isi modul yang berisi tentang konsep pertanahan dibaca dengan seksama terutama pada bagian paragraf yang membicarakan suatu pengertian. Selesai membaca bagian teori secara keseluruhan, pembaca dapat menambah khasanah pengetahuan dengan membaca buku – buku yang bertema hukum agraria. Sedangkan pada bagian latihan, peserta diklat dituntut untuk mempertajam pengetahuan melalui diskusi dengan sesama peserta yang dipandu oleh fasilitator.

Pada setiap bagian akhir bab – bab di dalam modul ini akan diberikan pertanyaan soal yang mengevaluasi tingkat pemahaman peserta. Kunci jawaban dari pertanyaan soal diberikan secara keseluruhan di bagian akhir

modul ini. Diharapkan dengan cara seperti ini peserta diklat dapat mengevaluasi diri apakah sudah memahami materi diklat atau belum.

BAB II

HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH

Setelah mempelajari bab ini peserta diharapkan mampu menjelaskan berbagai hak atas tanah menurut UUPA, tata cara permohonan hak atas tanah, pengertian tentang pendaftaran tanah sistematis dan sporadis serta pendaftaran tanah derivatif

A. HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA

Istilah agraria di dalam peraturan perundang – undangan pertama kali dicantumkan dalam Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian agraria di dalam UUPA adalah sangat luas sebagaimana disebut dalam Pasal 1 ayat (2) undang - undang tersebut yaitu meliputi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Pengertian bumi di dalam UUPA tidak semata – mata tanah. Dari aspek praktis pendaftaran tanah pengertian bumi sama dengan permukaan tanah. Sedangkan dari aspek fungsi pemanfaatan, pengertian bumi meliputi permukaan tanah beserta bagian ekosistem yang berinteraksi dengan tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan bumi adalah permukaan tanah beserta bagian dalam tanah.

1. Hukum Agraria Sebelum UUPA

Jenis hak tanah pada masa kolonial Belanda terdiri dari hak Barat dan hak menurut hukum adat. Akibat penetapan hukum kolonial tersebut terjadi dualisme hukum agraria di dalam kehidupan pada masa itu. Noor (2008) menyebutkan

- Dibatasi oleh jangka waktu tertentu dan tidak tertentu. Apabila tidak tertentu maka hak Opstal dapat dihentikan
- Hak retensi yaitu apabila berakhir pemegang hak Opstal mendapatkan pembayaran dari pemegang hak Eigendom
- Hak Opstal berakhir maka pemegang hak mempunyai bangunan, tanaman dan pekerjaan tersebut
- Hak Opstal dapat diserahkan, dibebani dengan hypotheek dan dengan servituten
- Hak Opstal tidak diberikan untuk perusahaan pertanian dan hanya diberikan untuk tanaman lunak

c. Hak Erfpacht

Hak kebendaan untuk menarik penghasilan seluas-luasnya untuk waktu yang lama dari sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban membayar sejumlah uang atau penghasilan tiap-tiap tahun yang dinamakan "pacht" (Pasal 720 KUHPerdara). Unsur, ciri, sifat dari hak Erfpacht adalah :

- Sistem sewa tanah milik negara selama maksimum 75 tahun sesuai kewenangan yang diberikan hak eigendom (kepemilikan) dan dapat diwariskan
- Dapat dipindahkan (serah lepas) dan dapat dibebani dengan hypotheek
- Pemegang hak Eigendom dan hak Erfpacht dapat mengadakan perjanjian yang isinya menyimpang dari ketentuan – ketentuan dalam BW
- Tanah yang dapat diberikan hak Erfpacht adalah domein Negara yaitu tanah yang tidak dibuka oleh masyarakat dan tidak sebagai pangan dan bukan tanah desa

Jenis hak Erfpacht terdiri dari :

- Hak untuk perkebunan dan pertanian besar, maksimum 500 bau dengan harga sewa maksimum lima florint per bau
- Hak untuk perkebunan dan pertanian kecil bagi orang Eropa "miskin" atau perkumpulan sosial di Hindia-Belanda, maksimum 25 bau dengan harga sewa

satu florint per bau (tetapi pada tahun 1908 diperluas menjadi maksimum 500 bau)

- Hak untuk rumah tetirah dan pekarangannya (estate) seluas maksimum 50 bau.



Gambar 2. Ilustrasi Tanah Erfpacht

d. Recht van Gebruik

Hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya, sekedar buat sendiri dan keluarga. Hak van gebruik diatur melalui perjanjian. Apabila tidak diperjanjikan maka terkena ketentuan pasal 821 dalam KUHPerdara yaitu “Barangsiapa mempunyai Hak Pakai atas sebuah pekarangan, hanya diperbolehkan menarik hasil – hasil dari pekarangan itu, sekedar dibutuhkan sendiri dan anggota keluarganya”. Hak Gebruik dikonversi menjadi Hak Pakai sesuai Pasal 41 ayat 1 UUPA (Chomzah, 2004).

e. Hak Barat Lainnya

- 1) Hak Bruikleend. Hak untuk memakai atau meminjam yang didasari suatu perjanjian yang berbatas waktu
- 2) Grant Controleur. Hak yang diberikan kepada para bukan kaula Swapraja (pendaftarannya dilakukan di kantor Controleur). Hak ini banyak diubah menjadi Hak Opstal / Hak Erfpacht

f. Hak Menurut Hukum Adat

Beberapa jenis hak atas tanah menurut hukum adat ciptaan swapraja antara lain :

- 1) Milik, yasan (yoso). Adalah tanah di mana hak seseorang atas tanah itu berasal dari kenyataan bahwa dia atau leluhurnya yang pertama-tama membuka atau mengerjakan tanah tersebut.
- 2) Tanah kesultanan (Sultan ground). Adalah tanah yang belum diberikan haknya kepada penduduk maupun pemerintah desa, masih merupakan milik keraton Yogyakarta sehingga siapapun yang akan menggunakan harus meminta ijin kepada pihak keraton. Tanah ini berdasarkan pasal 1 Rijktsblaad Kasultanan Tahun 1918 No. 16 dan Rijktsblaad Tahun 1919 No. 18. Semua tanah yang tidak dapat dibuktikan dengan hak eigendom oleh pihak lain adalah milik/domain kerajaan/keraton Yogyakarta. Hak domein bagi Sultan (Raja) pada Kerajaan/ Kasultanan Yogyakarta ada sejak ditanda tangannya perjanjian Giyanti tahun 1755. Sultan Ground terbagi atas :Tanah Mahkota (Crown Domain) dan Sultanaad Ground (Tanah Milik Kesultanan).
- 3) Tanah Grant Sultan. Tanah yang berasal dari pemberian raja – raja kepada bangsa asing. Tanah ini terdapat di Medan yang berasal dari tanah milik Sultan Deli.
- 4) Tanah gogolan, norowito, pekulen, pelayangan, kesikepan : tanah pertanian milik bersama (komunal), dimana para warga desa dapat memperoleh bagian untuk digarap, baik secara bergilir maupun secara tetap dengan syarat-syarat tertentu. Apabila tanah gogolan diserahkan untuk kepentingan desa maka statusnya menjadi tanah bengkok atau titisara. Hak Gogolan sering disebut Hak Sanggao atau Hak Pekulen. Tanah Gogolan terbagi atas :
- 5) Tanah Titorisoro, bondo deso, kas desa. Adalah tanah milik desa yang biasanya disewakan, dengan cara dilelang kepada siapa yang mau menggarapnya.

- 6) Bengkok : tanah yang diperuntukan bagi pejabat desa terutama lurah, yang hasilnya dianggap sebagai gaji selama mereka menduduki jabatan itu
- 7) Perdikan : tanah bebas pajak. Contoh: Desa Perdikan Banjarsari (Madiun), berasal dari “Ganjar” dan “Sri” (hadiah sang raja). Sejak diterbitkannya UU No.13/1946, tentang Penghapusan Desa Perdikan, maka desa-desa Perdikan hapus dan beralih menjadi Desa biasa.

2. Hak Atas Tanah Sesudah UUPA

Berlakunya UUPA menghapus segala jenis hak yang berlaku pada masa kolonial. Sebagai ganti dari hak – hak berdasar hukum kolonial adalah jenis – jenis hak yang disebut dalam Undang – Undang Pokok Agraria dan peraturan lainnya. Hak – hak atas tanah tersebut dapat berasal dari konversi hak, penegasan/ pengakuan hak dan pemberian hak.

a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (dengan mengingat fungsi sosial). Pihak yang dapat memiliki HM (Subyek Hak) adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (badan-badan keagamaan, sosial dan lain – lain)

Hak Milik (HM) merupakan hak atas tanah yang paling banyak dimiliki dan diinginkan oleh masyarakat Indonesia karena sifat – sifatnya sebagai berikut

1. Merupakan hak turun temurun (dapat diwariskan), terkuat dan terpenuh
2. Dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain
3. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan

Meskipun HM merupakan hak terkuat, namun hak tersebut dapat hapus oleh hal – hal sebagai berikut :

1. Tanahnya jatuh kepada negara :
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan ketentuan – ketentuan yang berlaku
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

- c. Karena diterlantarkan setelah melalui tahapan dan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan
 - d. Karena ketentuan kewarganegaraan sebagaimana disebut dalam pasal 21 (3) dan pasal 26 (2) UUPA
2. Tanahnya musnah. Umumnya disebabkan oleh bencana alam seperti abrasi, erosi, amblas, dan sebagainya.

Orang asing (WNA) yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut hak milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung (Pasal 21 UUPA).

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasailangsung oleh Negara, dalam jangka waktu yang ditentukan, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. HGU diberikan luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Waktu pemberian paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan HGU untuk waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Subyek hak yang dapat mempunyai HGU menurut pasal 30 UUPA adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat pada pasal 30 UUPA dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika HGU yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Subyek hak yang dapat memiliki HGB menurut pasal 36 UUPA adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat pada pasal 36 UUPA dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGB, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika HGB yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

d. Hak Pakai

Hak Pakai (HP) adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau

perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Subyek hak yang dapat mempunyai Hak Pakai sesuai Pasal 42 UUPA adalah

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Hak pakai dapat diberikan: selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Dalam rangka pemberian Hak Pakai untuk orang asing, pemerintah mengatur persyaratan sebagaimana di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Untuk dapat memiliki rumah tinggal orang asing harus mempunyai izin tinggal sesuai peraturan perundangan yang berlaku.

Ketentuan tentang kepemilikan rumah tinggal untuk orang asing :

- Rumah tinggal atau hunian dapat diwariskan
- Apabila ahli waris juga orang asing harus mempunyai izin tinggal sesuai peraturan
- Apabila ahli waris berkewarganegaraan Indonesia dapat memiliki sebagaimana WNI lainnya
- Hak atas tanah yang dimiliki pasangan asing dan WNI bukan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta yang dibuat dengan akta notaris.

e. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Berdasarkan Pasal

67 ayat (1) dan ayat (2) PMNA/KBPN No.9 th 1999, Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada badan-badan hukum sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah, antara lain:

- Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah Provinsi /Kabupaten /Kota, dengan contoh antara lain: Pemerintah Daerah, Sekretariat Negara (HPL Komplek Kemayoran dan HPL Gelora Bung Karno diatur dalam Keppres No, 47 Tahun 1984)
- Badan Usaha Milik Negara, dengan contoh antara lain: Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS)
- Badan Usaha Milik Daerah, dengan contoh antara lain: Perusahaan Daerah Aneka Industri dan Jasa “ANINDYA” Propinsi DIY, berkedudukan di Yogyakarta, PT. Jakarta Propertindo, berkedudukan di Jakarta
- PT. Persero, dengan contoh antara lain: PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia, diatur dalam PP No. 69 tahun 2001 tentang Kepelabuhan, PT. Kereta Api, diatur dalam UU No. 13 Tahun 1992 dan PP No. 19 tahun 1998., PT. (Persero) Angkasa Pura
- Badan otorita
- Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah

Berbeda dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai, maka Hak Pengelolaan secara eksplisit tidak disebut di dalam UUPA. Istilah Hak Pengelolaan secara jelas dinyatakan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.

f. Hak Atas Tanah Untuk Rumah Susun

Pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. (UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun)

Pengertian Satuan Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dengan suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagiannya yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang meliputi rumah susun hunian, campuran dan non-hunian, yang dapat diberikan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah :

- Hak Milik
- Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah negara
- Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan.

Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB). Nilai perbandingan proporsional (NPP) adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

Jenis – Jenis Rumah Susun terdiri atas :

- 1) Rumah Susun Umum adalah rumah susun (rusun) yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pembangunan rusun ini merupakan tanggung jawab pemerintah dan dapat dilakukan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha
- 2) Rumah Susun Khusus yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Pembangunan rusun ini juga merupakan tanggung jawab pemerintah dan dapat dilakukan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha
- 3) Rumah Susun Negara adalah rusun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga serta

penunjang pelaksana tugas, pejabat atau Pegawai Negeri yang merupakan tanggung jawab pemerintah

- 4) Rumah Susun Komersial adalah rusun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Dapat dilaksanakan oleh perorangan/ badan hukum.

Di dalam kompleks rumah susun terdapat bagian – bagian yang harus diketahui dan diperjanjikan antar penghuni dan dengan pihak – pihak terkait. Bentuk bagian – bagian tersebut adalah :

- 1) Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Contoh: fondasi, kolam , balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi
- 2) Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Contoh: ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, parkir.
- 3) Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

B. PERMOHONAN HAK ATAS TANAH

1. Riwayat Pemilikan Tanah

Permohonan pembuatan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari tanah milik adat diajukan oleh pemegang hak tanah milik adat ke Kantor Pertanahan, pada dasarnya diproses melalui kegiatan

- Pengukuran bidang tanah
- Penelitian alat bukti oleh Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A)

- Pengumuman selama 60 hari atau dua bulan, jika dalam waktu pengumuman tidak ada yang mengajukan, maka diterbitkan sertipikat melalui pencatatan konversi, penegasan dan pengakuan hak.

Konversi hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah yang terjadi pada tanggal 24 september 1960 dari hak atas tanah lama (baik yang berpokok pada Naskah II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia maupun hukum adat) menjadi hak atas tanah baru menurut Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Untuk pembuktian hak dengan bukti kepemilikan yang tidak lengkap, maka ditempuh mekanisme :

- a) Penegasan hak. Merupakan konversi hak dari tanah milik adat menjadi hak milik (menurut UUPA) yang alat bukti kepemilikannya dinyatakan tidak lengkap
- b) Pengakuan Hak. Merupakan konversi hak dari tanah milik adat menjadi hak milik (menurut UUPA) yang alat bukti kepemilikannya dinyatakan tidak lengkap atau tidak ada.

Pembuktian Hak Lama diatur dalam Pasal 24 PP 24/1997) disebutkan:

- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan
- 2) Apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut – turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
 - a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya
 - b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya

2. Alat Bukti Tertulis Lengkap

Permohonan yang dapat dikonversi langsung apabila alat bukti haknya dinyatakan lengkap. Menurut PP No. 24 Tahun 1997 alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama dinyatakan lengkap apabila dokumen – dokumennya berupa :

- 1) Grosse akta hak eigendom : yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- 2) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- 3) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959 tentang Pemberian Dan Pembaharuan Beberapa Hak Atas Tanah Serta Pedoman Mengenai Tata-Tjara Kerdja Bagi Pedjabat-Pedjabat Jang Bersangkutan; atau
- 4) Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- 5) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau
- 6) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- 7) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dinaskahkan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

- 8) Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- 9) Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dinaskahkan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- 10) Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- 11) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- 12) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA

3. Alat Bukti Tertulis Tidak Lengkap

a. Alat bukti yang dinyatakan Tidak Lengkap

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, maka pemnaskahan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara ber-turut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- 1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya
- 2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 PP No.24 tahun 1997 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya



Gambar 3. Petuk Pajak

b. Alat bukti yang dinyatakan tidak ada

Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah tidak ada, maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

1) Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih
- bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik
- bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan

- bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa
 - bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- 2) Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan:
- Penguasaan fisik 20 th/lebih secara berturut-turut
 - Surat pernyataan, sumpah di hadapan Satgas Yuridis, dilengkapi: keterangan dari sekurang-kurangnya 2 orang saksi (tetua adat lama)
 - kesaksian dari Kepala Desa/Lurah selaku anggota Panitia Ajudikasi dalam di 201;
- 3) Surat pernyataan yang berisi bahwa: fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakansendiri; bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa; bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu

4. Pemberian Hak Atas Tanah

Pengertian pemberian hak atas tanah adalah :

- a. Pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas Hak Pengelolaan
- b. Pemberian hak Atas Tanah secara umum adalah pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak

yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak

- c. Perpanjangan jangka waktu hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu Hak Atas Tanah atas permohonan sebelum haknya berakhir
- d. Pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang Hak Atas Tanah atas permohonan sesudah jangka waktu hak tersebut berakhir

Hak Milik Perseorangan

Permohonan pembuatan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari tanah negara (TN) diajukan oleh yang menguasai atau menggarap tanah negara ke Kantor Pertanahan, pada dasarnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti penguasaan oleh panitia pemeriksaaan tanah (Panitia A), kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian hak milik, selanjutnya diterbitkan sertipikat Hak milik (Hanya kepada warga-negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah).

Hak Guna Usaha

Permohonan pembuatan sertipikat Hak Guna Usaha yang berasal dari tanah negara (TN) diajukan oleh yang menguasai tanah negara ke Kantor Pertanahan pada dasarnya diproses melalui kegiatan sebagai berikut :

- Pengukuran bidang tanah
- Penelitian tanah oleh panitia pemeriksaaan tanah (Panitia B)
- Penerbitan surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha (HGU)
- Penerbitan sertipikat HGU

Tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah Tanah Negara. Jika yang akan diberikan HGU itu adalah Tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian HGU dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Jika tanah yang akan diberikan dengan HGU terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang

keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti rugi yang dibebankan pada pemegang HGU.

Hak Guna Bangunan (HGB)

Permohonan pembuatan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari tanah negara diajukan oleh ke Kantor Pertanahan. Selanjutnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti penguasaan oleh panitia pemeriksaan tanah (Panitia A), kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian HGB dan diterbitkan sertipikat. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah di atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah hak Milik.

Hak Pakai (HP)

Permohonan pembuatan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari negara diajukan oleh ke Kantor Pertanahan, pada dasarnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti penguasaan oleh panitia pemeriksaan tanah (Tim Peneliti Tanah), kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai dan selanjutnya diterbitkan sertipikat. Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik.

C. PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS DAN SPORADIS

1. Ketentuan Pokok Pendaftaran Tanah

Dasar hukum Pendaftaran Tanah adalah Pasal 19 UUPA, yaitu :

- (1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3). Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria
- (4). Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, penaskahan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian suatu tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (PP NO.24/1997).

Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan azas :

- a. Sederhana dan aman : dalam rangka memberikan kepastian hukum pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah harus dilakukan secara teliti dan cermat)
- b. Terjangkau : keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah
- c. Mutakhir : dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya
- d. Terbuka : masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor

Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum. Dokumen-dokumen tersebut dapat disimpan dalam bentuk elektronik dan diberikan sistem pengamanan tertentu secara elektronik di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diselenggarakan melalui pendaftaran tanah sporadis dan pendaftaran tanah sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Dalam rangka percepatan pendaftaran tanah telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan tersebut merupakan acuan kegiatan sertifikasi tanah secara massal yang diarahkan secara sistematis.

Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Obyek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik merupakan tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat

hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.

Pelaksanaan PTSL dilakukan dengan tahapan:

- a. perencanaan dan persiapan;
- b. penetapan lokasi kegiatan PTSL;
- c. pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL;
- d. penyuluhan;
- e. pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- f. pemeriksaan tanah;
- g. pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak;
- h. penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah;
- i. pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah; dan
- j. penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam PP No. 24/1997, tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Idealnya seluruh bidang tanah di Indonesia harus didaftarkan. Menurut pasal 9 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa obyek pendaftaran tanah meliputi

- Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
- Tanah hak pengelolaan
- Tanah wakaf
- Hak milik atas satuan rumah susun
- Hak tanggungan
- Tanah Negara

Kegiatan pendaftaran tanah menurut pasal 11 dan pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a) pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b) pembuktian hak dan pembukuannya;
- c) penerbitan sertipikat;
- d) penyajian data fisik dan data yuridis;
- e) penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a) pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b) pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa/ kelurahan. Khusus untuk pendaftaran tanah Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kota.

Sistem pendaftaran tanah secara umum terdiri atas :

- a) Sistem negatif : data tanah yang dimohon belum tentu merupakan pemilik tanah yang sebenarnya. Dalam hal ini negara hanya menerima data

mengenai kepemilikan tanah. Sertipikat yang diterbitkan mempunyai kekuatan hukum. Apabila ada gugatan dan dimenangkan oleh pengadilan maka sertipikat tanah yang diklaim dapat dibatalkan.

- b) Sistem positif : data tanah yang dimohon dijamin kebenarannya oleh negara. Artinya apabila ada gugatan atas suatu hak atas tanah, maka negara yang akan memberikan kompensasi atas tanah tersebut.

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif tetapi bertendensi positif. Maksud dari pengertian ini adalah sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem negatif. Meskipun demikian negara berupaya memberikan kepastian hukum semaksimal mungkin yang ditempuh dengan cara antara lain :

- a) Pada waktu pelaksanaan pengukuran bidang tanah tetangga bersebelahan harus menyaksikan dan menyetujui batas – batas bidang tanah tersebut yang dikenal dengan azas *contradictoire delimitatie*.
- b) Pengumuman terhadap permohonan hak selama 2 bulan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain apabila berkeberatan terhadap data bidang tanah

Sebagai tanda bukti bidang tanah telah didaftarkan adalah dengan pemberian sertipikat tanah. Pengertian sertipikat tanah 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 (PP No. 24 Tahun 1997).

D. PENDAFTARAN TANAH DERIVATIF

Pada pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat

didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 1) Jual beli, yaitu peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan
- 2) Tukar menukar, yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain
- 3) Hibah, yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu
- 4) Pemasukan dalam perusahaan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu Perseroan Terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan dimaksud
- 5) Pembagian hak bersama, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan bersama
- 6) Warisan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum yaitu matinya seorang pewaris.

Jual Beli

Jual beli, yaitu peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut Pasal 1458 KUH Perdata adalah jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai

kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Menurut hukum adat tentang jual beli tanah, Syarat sahnya jual beli harus dilakukan secara “terang” dan “tunai atau kontan”, yaitu:

- a. terang artinya bahwa jual beli tersebut harus dilakukan di depan ketua masyarakat adat yang bersangkutan ataupun di depan saksi-saksi
- b. tunai atau kontan berarti pembeli harus membayar penuh harga yang telah disepakati bersama

Hibah

Hibah yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Menurut Pasal 666 KUHPerdara bahwa: “Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.”

Walaupun telah ditentukan bahwa penghibahan yang telah dilakukan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Terdapat 3 (tiga) hal dalam Pasal 1688 KUHPerdara yang memungkinkan penghibahan tersebut ditarik kembali, yaitu :

- Karena tidak dipenuhinya syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan;
- Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain (misalnya penistaan) terhadap si penghibah;

- Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Penarikan kembali dilakukan dengan menyatakan kehendaknya kepada si penerima hibah disertai penuntutan kembali atas barang-barang yang telah dihibahkan. Apabila hal tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka penuntutan kembali atas barang-barang tersebut diajukan kepada Pengadilan yang berwenang

Tukar menukar

Yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain. Pembagian hak bersama, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan bersama

Peralihan Hak Karena Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela

Pemasukan dalam perusahaan

Yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu

Perseroan Teratas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan dimaksud.

Peralihan Hak Karena Warisan

Pengertian warisan adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum yaitu matinya seorang pewaris. Sedangkan wasiat adalah pemberian secara suka rela, yang dilaksanakan setelah pemberinya meninggal dunia. Hal-hal mengenai pewarisan/wasiat yang harus diketahui adalah :

- a. Dalam hukum waris Islam, pada prinsipnya pembagian terhadap anak laki-laki lebih besar dari anak perempuan. Hal ini berdasarkan ketentuan dalam Pasal 176 KHI yang menyatakan sebagai berikut : “Anak perempuan bila hanya seorang ia mendapat separuh bagian, bila dua orang atau lebih mereka bersama-sama mendapat dua pertiga bagian, dan apabila anak perempuan bersama-sama dengan anak laki-laki, maka bagian anak laki-laki adalah dua berbanding satu dengan anak perempuan
- b. Dalam BW (Burgerlijk Wetboek) atau kitab Undang- Undang Hukum Perdata, yang termasuk ahli waris adalah:
 - Golongan pertama yaitu keluarga dalam garis lurus kebawah, meliputi anak-anak beserta keturunan mereka beserta suami atau isteri yang ditinggalkan
 - Golongan kedua, keluarga dalam garis lurus ke atas, meliputi orang tua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan, serta keturunan mereka
 - Golongan ketiga, meliputi kakek, nenek dan leluhur selanjutnya ke atas dari pewaris
 - Golongan ke empat, meliputi anggota keluarga dalam garis kesamping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat keenam

LATIHAN

Buatlah kelompok diskusi dengan jumlah 5 – 8 anggota. Lakukan pembahasan hal – hal berikut ini :

1. Jelaskan perbedaan hak atas tanah pada masa sebelum dan sesudah UUPA.
2. Bagaimana karakteristik masing - masing jenis hak menurut UUPA
3. Jelaskan pengertian berbagai jenis perbuatan hukum mengenai tanah di Indonesia

RANGKUMAN

Pengertian agraria menurut Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) meliputi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Jenis hak tanah pada masa kolonial Belanda terdiri dari hak Barat dan hak menurut hukum adat. Akibat penetapan hukum kolonial tersebut terjadi dualisme hukum agraria di dalam kehidupan pada masa itu. Contoh hak barat atas tanah antara lain hak eigendom, hak erfpacht, hak opstaal. Sedangkan hak hukum adat yang diakui pemerintah penjajah Belanda antara lain tanah yasan, sultan grond, titisara, dan sebagainya.

Jenis hak atas tanah setelah berlakunya UUPA adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Selain untuk tujuan tertentu terdapat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Penerbitan hak atas tanah berasal dari konversi hak atas tanah, pengakuan hak atas tanah dan pemberian hak atas tanah. Konversi hak atas tanah merupakan perubahan hak atas tanah lama menjadi hak atas tanah baru. Pengakuan hak merupakan pembuktian hak kepemilikan yang tidak lengkap. Sedangkan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

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

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

EVALUASI

1. Hak barat sebelum UUPA yang mempunyai karakteristik untuk menarik penghasilan seluas-luasnya untuk waktu yang lama dari sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban membayar sejumlah uang adalah :
 - a. Erfpacht
 - b. Eigendom
 - c. Opstal
 - d. Gebruik
 - e. Hak Bruikleend

2. Hak menurut UUPA untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu yang ditentukan, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan adalah :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Bangunan
 - c. Hak Guna Usaha
 - d. Hak Pakai

- e. Hak Membuka Tanah
3. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat diberikan :
- a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Bangunan
 - c. Hak Guna Usaha
 - d. Hak Pakai
 - e. Hak Membuka Tanah
4. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia oleh Pemerintah diadakan :
- a. Pendaftaran tanah
 - b. Pemberian hak atas tanah
 - c. Pengakuan hak atas tanah
 - d. Konversi hak atas tanah
 - e. Peralihan hak atas tanah
5. Peralihan hak dengan persetujuan seseorang menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali disebut :
- a. Jual beli
 - b. Waris
 - c. Tukar menukar
 - d. Pembagian hak bersama
 - e. Hibah

UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT

Lihat kembali materi yang ditanyakan di dalam bab ini. Periksa jawaban anda apakah sudah benar atau belum. Apabila jawaban anda benar semua berarti sudah memenuhi kompetensi yang diharapkan dalam bab ini. Sebaliknya apabila jawaban anda ada yang salah, berarti anda harus mempelajari secara seksama materi pada bab ini. Setelah itu kembali anda jawab dan bandingkan dengan materi pada bab ini

BAB III

PETA PERTANAHAN

Setelah mempelajari bab ini peserta diharapkan mengetahui konsep mengenai Peta Dasar Pertanahan, Peta Pendaftaran Tanah dan Peta Bidang

A. PETA DASAR PERTANAHAN

Berdasarkan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu :

(1).Bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia

(2).Kegiatan pendaftaran tanah harus meliputi, kegiatan :

- Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
 - Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - Pemberian surat-surat tanda bukti hak
- Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Selanjutnya berdasarkan Pasal 14 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 bahwa kegiatan pengukuran dan pemetaan kadastral meliputi :

- Penetapan batas bidang-bidang tanah
- Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan Peta Pendaftaran
- Pembuatan daftar tanah
- Pembuatan Surat Ukur

Secara harfiah Peta Dasar Pertanahan adalah peta dasar yang digunakan untuk kegiatan pelayanan pertanahan. Istilah Peta Dasar Pertanahan disebut juga Peta Dasar Pendaftaran Tanah karena digunakan untuk plotting lokasi bidang tanah yang telah didaftarkan. Peta Dasar Pertanahan atau Peta Dasar

Pendaftaran Tanah selain digunakan untuk pendaftaran tanah juga digunakan untuk berbagai tujuan pemetaan tematik berbasis bidang tanah. Salah satu unsur yang harus ada yaitu Titik ikat.

Tujuan pembuatan Peta Dasar Pertanahan atau Pendaftaran yaitu sebagai media untuk melaksanakan pemetaan pemilikan bidang tanah dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah. Walaupun demikian karena pelaksanaan pengukuran dilaksanakan secara bersamaan, pembuatan peta dasar teknik, peta situasi dan peta dasar pendaftaran dapat juga dilakukan secara bersamaan. Dalam hal ini pemberian nama peta tersebut adalah Peta Dasar Pertanahan atau Pendaftaran. Apabila pengukuran bidang (dalam pengukuran terrestrial) atau identifikasi bidang milik (dalam pengukuran fotogrametrik) juga dilakukan bersama, maka nama peta tersebut adalah Peta Pendaftaran.

Pembuatan Peta Dasar Pertanahan dapat dilaksanakan dengan dua metoda yaitu terrestrial dan fotogrametriks.

1. Metoda Pemetaan

Peta dasar pendaftaran yang dilaksanakan secara pengukuran terrestrial merupakan proses pemetaan dari pengukuran situasi. Pada metoda ini, pengukuran situasi hanya digunakan untuk kelengkapan detail pada pengukuran titik dasar teknik orde 4. Dengan demikian pengukuran situasi-nya dilakukan secara bersamaan.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pengukuran situasi adalah :

- Pengambilan data sudut dan jarak cukup dilakukan satu kali
- Pengukuran jarak dapat dilakukan secara optis
- Dalam hal detail situasi berupa tugu dari instansi lain yang memenuhi persyaratan untuk digunakan sebagai titik dasar teknik, pengambilan data ukuran lapangan sama dengan pada pengukuran titik dasar teknik
- Poligon cabang untuk pengambilan detail diperbolehkan.

Pemetaan fotogrametrik adalah pemetaan dengan menggunakan media foto udara dan citra satelit resolusi tinggi. Adapun peta yang dihasilkan dapat berupa peta foto/citra atau peta garis. Pada peta garis semua detail dapat

dipetakan sesuai dengan tujuan pemetaan tersebut. Dengan demikian pada metoda ini dapat dilaksanakan pembuatan untuk peta titik dasar teknik, peta dasar pendaftaran dan peta pendaftaran secara bersamaan.

2. Skala dan Unsur Peta

Peta Dasar Pertanahan adalah peta dasar yang berbasis bidang tanah sehingga dalam penyajiannya harus dapat menampilkan bidang – bidang tanah secara jelas. Oleh karena itu skala peta yang digunakan paling kecil adalah skala 1 : 10.000. Paling umum digunakan adalah antara skala 1 : 2.500 dan skala 1 : 1.000. Keentuan penggunaan skala peta untuk Peta Dasar Pertanahan, yaitu

- Daerah pemukiman dengan skala 1:1000 atau 1:500
- Daerah bukan pemukiman (misalnya pertanian) dengan skala 1:2.500
- Daerah perkebunan untuk permohonan HGU dibuat dengan skala 1:10.000:

Penyajian data dii dalam Peta Dasar Pertanahan berupa citra satelit atau foto udara dan data vektor. Data vektor yang disajikan berupa unsur – unsur detail berasal dari digitasi dan pengambilan data lapang. Unsur detail yang harus disajikan dalam Peta Dasar Pertanahan terdiri unsur-unsur alam dan unsur-unsur buatan manusia. Tidak semua detail dilakukan pengukuran tetapi hanya dilakukan identifikasi lapangan dan memetakan pada peta, misalnya areal hutan, ilalang dan sebagainya.

- 1) Batas administrasi,yaitu batas wilayah berdasarkan wilayah penguasaan administrasi pemerintahan. Berdasarkan hirarkis pemeritahan yang tertinggi dapat dibagi menjadi :
 - a) Batas Negara
 - b) Batas Propinsi
 - c) Batas Kota atau Batas Kabupaten
 - d) Batas Kecamatan
 - e) Batas Desa atau Batas Kelurahan

Pengukuran batas administrasi harus berdasarkan peta batas wilayah yang sudah disepakati (batas definitif) dan disetujui antara kedua pemerintah yang berbatasan. Apabila peta batas wilayah tidak/ belum ada, maka penentuan

batas administrasi dapat dilakukan langsung di lapangan dengan menghadirkan aparat pemerintah yang mengetahui dari kedua pemerintah yang berbatasan.

- 2) Unsur perairan, adalah detail alam atau buatan manusia yang mengandung unsur-unsur perairan beserta bangunan-bangunan pendukung yang ada di atasnya. Adapun unsur perairan terdiri dari :
 - a) Sungai
 - b) Saluran atau selokan
 - c) Lautan
 - d) Danau atau rawa
 - e) Empang
- 3) Unsur bangunan-bangunan pendukung, adalah bangunan infrastruktur yang digunakan untuk kepentingan umum. Unsur ini terdiri dari :
 - a) Bangunan pembagi air
 - b) Jembatan
 - c) Bendungan
 - d) Bendungan dengan pintu air
- 4) Titik-titik Tetap yang dikenal dengan Kerangka Dasar Teknik (KDT), berupa tugu-tugu yang dipasang baik yang BPN/ Agraria maupun milik instansi lain, apabila dianggap perlu, adalah detail-detail yang harus diukur sebagai kelengkapan pengukuran situasi.
 - a) Tugu Kerangka Dasar
 - b) Tugu Titik Tinggi Geodesi (TTG)
 - c) Tugu Km
 - d) Tugu dari PBB, Dep. PU, Dep. Perhubungan dan lain-lain.
- 5) Jalan, merupakan sarana penghubung antar wilayah merupakan detail situasi yang sangat diperlukan dalam rangka pelaksanaan pengukuran dan pemetaan. Jalan dibagi menjadi dua jenis berdasarkan kondisinya, yaitu jalan yang diperkeras dan jalan tanah.

- a) Jalan diperkeras yaitu jalan yang dibangun dengan pondasi batu dan dilapisi dengan aspal
 - b) Jalan tanah yaitu jalan yang kondisinya berupa tanah belum dibangun pondasi, berpondasi batu atau berpondasi pasir dan dipasang conblock. Di lapangan kondisinya dapat berupa jalan tanah biasa, jalan setapak, lorong atau gang.
- 6) Rel, merupakan sarana transportasi untuk kereta api antar wilayah atau untuk lori di wilayah perkebunan, misalnya di perkebunan tebu
- 7) Bangunan-bangunan Penting, berupa bangunan milik atau yang digunakan untuk kegiatan pemerintahan, baik sipil maupun militer, dan untuk keperluan kegiatan masyarakat umum. Untuk memudahkan mengenali bangunan tersebut harus diberi nama bangunan tersebut. Jika tidak ada nama formalnya maka digunakan nama yang digunakan oleh penduduk setempat.
- Contoh bangunan-bangunan penting yaitu :
- a) Kantor Gubernur, Bupati/ Walikota, Kecamatan, Desa/ Kelurahan
 - b) Kantor-kantor instansi pemerintah
 - c) Kantor Polsek, Koramil dll.
 - d) Tempat-tempat ibadah
 - e) Pasar, terminal, stasiun, bandara, lapangan olahraga, dll.
 - f) Sekolah
 - g) Jalur listrik tegangan tinggi, telepon, pipa hidran, minyak, gas
- 8) Pemukiman. Pengukuran situasi untuk daerah perkebunan besar adakalanya dijumpai daerah-daerah yang harus dienclave. Untuk daerah enclave yang merupakan pemukiman harus diukur sepanjang batas enclave tersebut.
- 9) Perkebunan, Tegalan dan Sawah. Perkebunan dalam rangka pengukuran situasi hanya dilakukan identifikasi saja, Sedangkan daerah persawahan dan tegalan apabila dilakukan pengukuran bidang, harus diukur sudut-sudut pematang yang merupakan batas milik.

3. Sistem Proyeksi

Pembuatan Peta Dasar Pertanahan menggunakan standar sistem proyeksi tertentu dengan tujuan untuk memastikan adanya kesamaan pola distorsi sudut, luas dan jarak pada peta. Seperti telah diketahui, setiap sistem proyeksi peta hanya mampu meminimalkan distorsi, tidak menghilangkan. Karakteristik distorsi tersebut berbeda – beda untuk setiap sistem proyeksi. Dengan adanya kesamaan pola distorsi, diharapkan peta – peta pendaftaran diseluruh wilayah indonesia dapat disatukan dalam satu sistem peta tunggal.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sistem koordinat yang digunakan dalam Peta Dasar Pertanahan atau Peta Dasar Pendaftaran Tanah adalah Transverse Mercator Nasional dengan lebar zone 3° atau disingkat TM 3° . Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, sistem koordinat TM 3° memiliki ketentuan – ketentuan sebagai berikut:

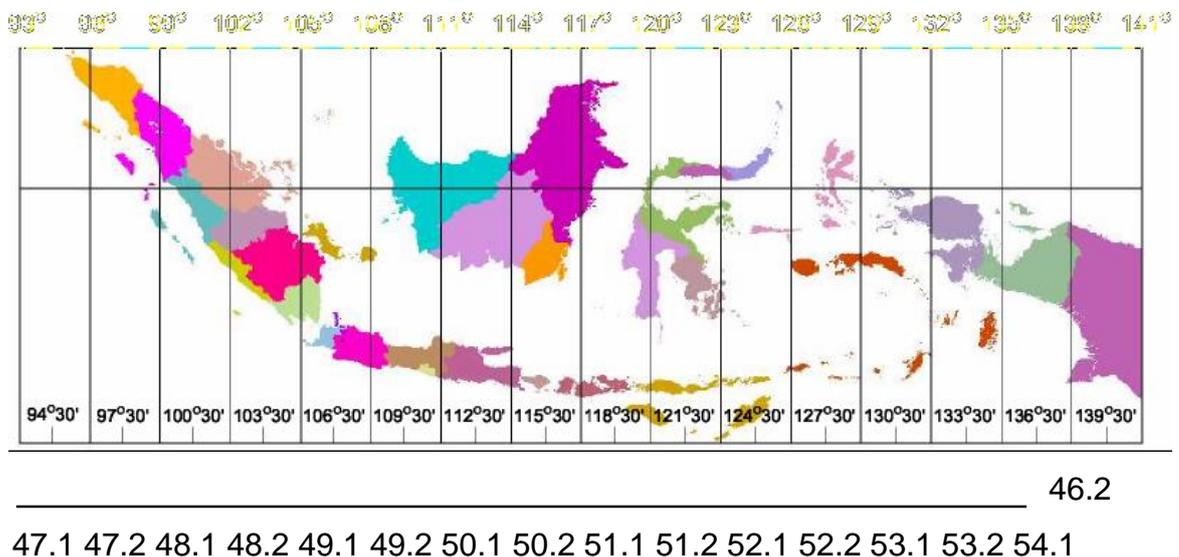
- 1) Meridian sentral zone TM- 3° terletak 1,5 derajat di timur dan barat meridian sentral zone UTM yang bersangkutan
- 2) Besaran faktor skala di meridian sentral yang digunakan dalam Zone TM- 3° adalah 0,9999
- 3) Titik nol semu yang digunakan mempunyai koordinat (X) = 200.000 m barat dan (Y) = 1.500.000 m selatan
- 4) Model matematik bumi sebagai bidang referensi adalah spheroid pada datum WGS-1984 dengan parameter $a = 6.378.137$ meter dan $f = 1 / 298,25722357$

World Geodetic System 1984 (WGS 84) selanjutnya dikenal juga dengan Datum Geodesi Nasional 1995 (DGN 95). Selengkapanya, datum ini mempunyai parameter sebagai berikut :

- 1) Jari-jari ekuator (a) = 6.378.137 m
- 2) Penggepengan (f) = 1 : 298,25722357
- 3) Setengah sumbu pendek (b) = 6.356.752,314 m
- 4) Jari-jari kutub (c) = 6.399.593,626 m
- 5) Eksentisitas I kuadrat (e^2) = 0,006694380
- 6) . Eksentrisitas II kuadrat (e'^2) = 0,006739497

Berdasarkan titik semu tersebut dan dengan beberapa penyederhanaan, satu zone TM-3o akan berupa sebuah persegi panjang dengan dengan koordinat titik kiri bawah adalah (32.000, 282.000) dan titik kanan atas adalah (368.000, 2.166.000). Dalam penggambaran Peta Pendaftaran, satu zone TM-3° dibagi menjadi beberapa lembar. Penomoran lembar tersebut disesuaikan dengan skala peta yang akan dibuat.

Dengan mengacu pada ketentuan tersebut, maka pembagian zone TM3o adalah sebagai berikut :



Gambar 4. Pembagian Zona TM3

4. Pengolahan Data

Data digital ini dapat digunakan untuk editing dan updating data (pembaruan data) dan reproduksi peta. Proses pemetaan dan updating-nya menggunakan CAD software dan GIS software tertentu, misalnya AutoCad, Microstation, ArcGIS, Smallworld, dan lain - lain.

Untuk memudahkan editing dan updating data, masing-masing data dikelompokkan dalam layer (untuk CAD software yang menggunakan sistem layering) atau berdasarkan objek yang sejenis (untuk GIS software yang menggunakan sistem orientasi objek). Layer (lapisan data) disebut juga dengan

tema peta, karena berisi sekelompok geographical feature tertentu, misalnya jalan, sungai, bangunan dan sebagainya. Sedangkan pada GIS Software yang menggunakan sistem orientasi objek, objek-objek dikelompokkan berdasarkan jenisnya.

Untuk keseragaman penggunaan layer supaya mengikuti aturan sebagai berikut :

Tabel 1. Standar Layer Peta Dasar Pertanahan

No	Jenis Kelompok (Kode)	No layer	Warna
1	Batas Administrasi (ADM)	1	Coklat
2	Batas Bidang (PERSIL)	2	Putih
3	Perairan (AIR)	3	Biru
4	Jalan dan Rel (JLN)	4	Merah
5	Titik Tinggi dan Ketinggian (TOP)	5	Oranye
6	Tugu Titik Dasar Teknik (TDT)	6	Merah
7	Bangunan (BANG)	7	Oranye
8	Text (TEXT)	4	Putih
9	Pemukiman (KP)	8	Putih
10	Tanaman/ perkebunan (POHON)	9	Hijau

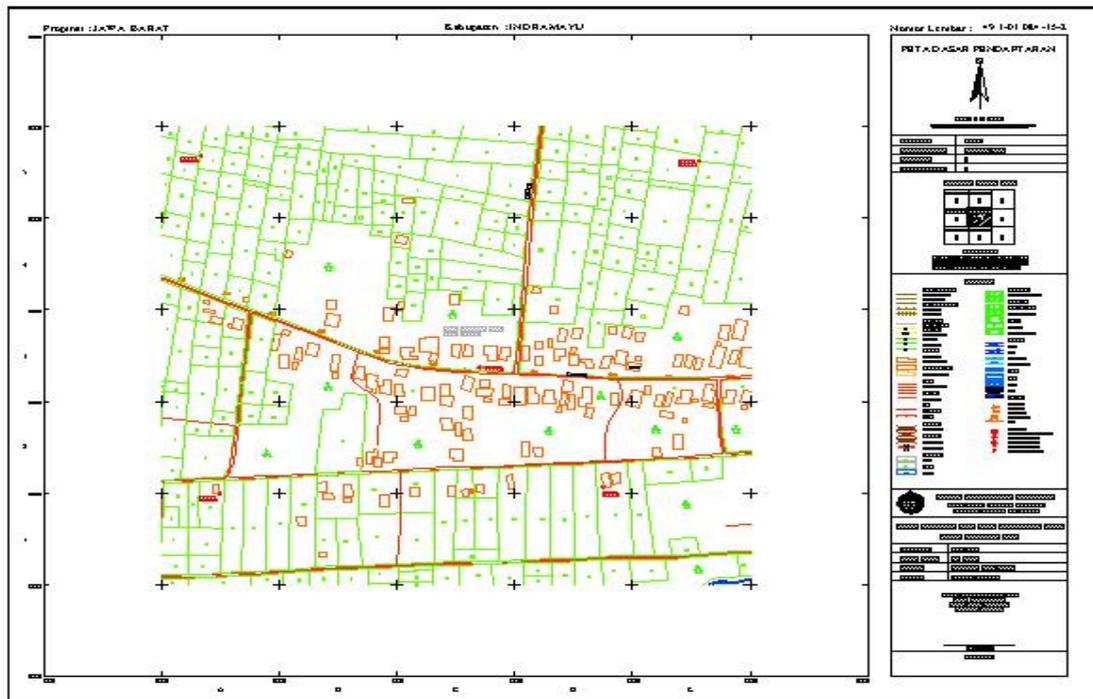
Ukuran lembar Peta Dasar Pertanahan adalah 93 cm x 76 cm untuk peta dasar pendaftaran skala 1 : 1000, 103 cm x 86 cm untuk skala 1 : 2.500 dan 83 cm x 66 cm untuk skala 1 : 10.000, yang dibatasi garis penuh dengan ketebalan 0.3 mm dan di dalamnya terdiri atas muka peta, bidang gambar dan informasi tentang peta.

Standarisasi pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Tanah adalah untuk :

- Menyeragamkan konsep peta dasar pendaftaran
- Untuk mengeliminasi dan meminimasi problem pertanahan
- Merupakan standar produk peta dasar pendaftaran
- Sebagai acuan penggambaran peta dasar pendaftaran

Standarisasi Peta Dasar Pendaftaran Tanah meliputi :

- Objek pemetaan. Meliputi unsur alam dan unsur buatan yang dipetakan
- Metode Pembuatan Peta Dasar
- Sistem Koordinat
- Sistem Penomoran
- Ukuran untuk Membuat Peta
- Sumber Data
- Informasi Tepi
- Lay-out Peta
- Simbolisasi dan Penamaan
- Pembagian Layer dan Pengkodean (untuk metode penggambaran secara digital)



Gambar 5. Peta Dasar Pertanahan Dalam Bentuk Peta Garis

B. PETA PENDAFTARAN TANAH

Peta Pendaftaran merupakan peta tematik, adalah peta yang menginformasikan mengenai bentuk, batas, letak, nomor bidang dari setiap bidang tanah dan digunakan untuk keperluan pembukuan bidang . Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 1 ayat 15 PP24/1997 dan pasal 141 PMNA/KBPN No. 3/1997. Peta Dasar yang digunakan untuk pembuatan Peta Pendaftaran Tanah adalah Peta Dasar Pertanahan atau Peta Dasar Pendaftaran Tanah.

Peta Pendaftaran Tanah dibuat dengan skala yaitu skala 1 : 1.000, 1 : 2.500, dan 1 : 10.000. Sesuai dengan fungsinya, Peta Pendaftaran Tanah sebagai pembukuan bidang-bidang tanah dan mencegah terjadinya pendaftaran ganda, sehingga Peta Pendaftaran Tanah harus berkembang (*up-to date*). Dengan demikian setiap perubahan, penambahan bidang-bidang tanah yang tercakup pada suatu lembar peta pendaftaran harus digambar pada peta tersebut.

Unsur bangunan pada peta pendaftaran tidak merupakan keharusan untuk dipetakan, kecuali unsur tersebut merupakan bagian data yang penting atau dapat digunakan untuk rekonstruksi batas bidang tanah jika diperlukan (pasal 141) . Nomor identifikasi bidang (NIB) digunakan sebagai identifier untuk dapat berhubungan atau korelasi dengan data lain yang menyangkut satu bidang atau bidang-bidang tanah (pasal 21 PP24/1997 dan pasal 142 ayat 3). Dalam peta pendaftaran hanya ditulis 5 (lima) digit terakhir mengingat batas wilayah administrasi telah dicantumkan.

Peta pendaftaran yang digunakan untuk kegiatan sehari-hari di Kantor Pertanahan haruslah peta dalam satu sistim koordinat tertentu dan format peta tertentu. Sistim koordinat tertentu artinya untuk suatu peta pendaftaran hanya menggunakan sistim koordinat nasional. Semua bidang tanah yang tercakup pada lembar peta harus dapat dipetakan sesuai keadaan dilapangan. Sehingga pada suatu lokasi administrasi desa/ kelurahan tidak perlu lagi menggunakan banyak peta dengan banyak sistim koordinat, tetapi hanya ada satu sistim koordinat yaitu lokal/ nasional. Apabila menggunakan sistim lokal, maka harus ditransformasi ke sistim nasional.

1. Pembuatan Peta Pendaftaran Tersedia Peta Dasar Pendaftaran

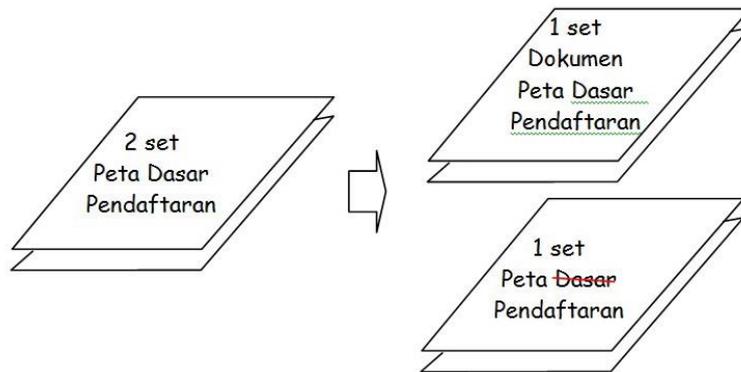
Dasar pembuatan peta pendaftaran adalah peta dasar pendaftaran (pasal 16 ayat 4 PP24/1997), dimana hasil pengukuran bidang-bidang tanah dipetakan/ dikartir diatas peta dasar pendaftaran yang berupa drafting film atau sepia .

Sebelum digunakan Peta Dasar Pendaftaran harus terdiri atas 2 (dua) set peta, dimana

- 1 (Satu) set peta dasar pendaftaran yang di sahkan penggunaannya digunakan sebagai dokumen dan harus disimpan
- 1 (satu) set lainnya di sahkan penggunaannya menjadi peta pendaftaran dengan mencoret kata Dasar yang akan digunakan untuk pembukuan bidang-bidang tanah terdaftar.

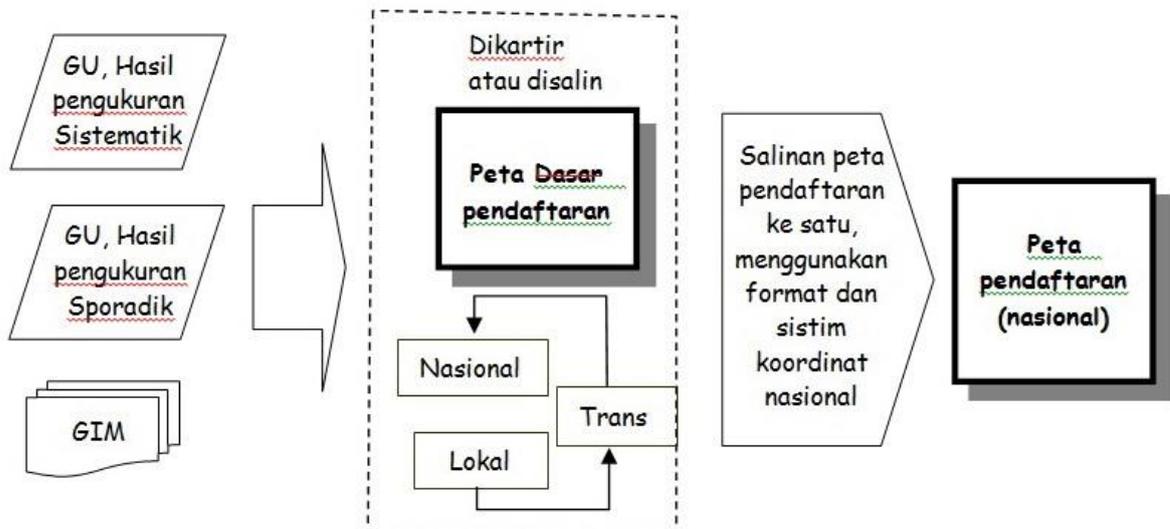
Kriteria peta dasar pendaftaran agar dapat digunakan sebagai peta pendaftaran :

- 1) Berupa peta garis atau peta foto. Jika tersedia peta foto, untuk salinan (lembar kedua) di tracing/ disalin menjadi peta garis
- 2) Kesalahan planimetris ≤ 0.3 mm x skala peta
- 3) Skala, sistim koordinat dan format peta harus memenuhi persyaratan dan peraturan yang berlaku
- 4) Sistim koordinat nasional/ lokal. Sistim koordinat lokal harus di transformasi ke sistim koordinat nasional jika telah tersedia titik-titik dasar teknik nasional
- 5) Format peta nasional atau sistim lokal. Jika format peta masih sistim lokal, harus dibuatkan ke dalam sistem nasional bersamaan pada saat transformasi peta.



Gambar 8. Penggunaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah

Peta dasar pendaftaran yang memenuhi kriteria diatas akan berubah fungsi menjadi peta pendaftaran setelah di sahkan dan selanjutnya disebut peta pendaftaran. Data tersebut disalin pada peta pendaftaran, sebagaimana skema berikut :



Gambar 9. Alur Kerja Pembuatan Peta Pendaftaran Tersedia Peta Dasar

Pemetaan bidang-bidang tanah pada peta pendaftaran dilakukan dengan memetakan data dari :

- 1) Gambar ukur sistematis
- 2) Gambar ukur sporadik
- 3) GIM, hasil pemetaan indeks grafis

Pembuatan Peta Pendaftaran Tidak Tersedia Peta Dasar Pendaftaran

Apabila sama sekali belum tersedia peta dasar pendaftaran ataupun peta lain, maka pembuatan peta pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah (pasal 20 ayat 3 PP24/1997). Bila dilaksanakan secara lokal, dalam arti tidak tersedia titik dasar teknik orde 2 atau orde 3 maka pembuatan peta dasar pendaftaran harus dimulai dengan pembuatan titik dasar teknik dengan sistem koordinat lokal. Dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis harus mencakup minimal wilayah yang ditunjuk sebagai wilayah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis tersebut (pasal 18 ayat 3 dan pasal 32 ayat 4) dan selanjutnya dilakukan perencanaan pembuatan peta pendaftaran (pasal 79 butir c).

Perencanaan pembuatan peta pendaftaran dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut :

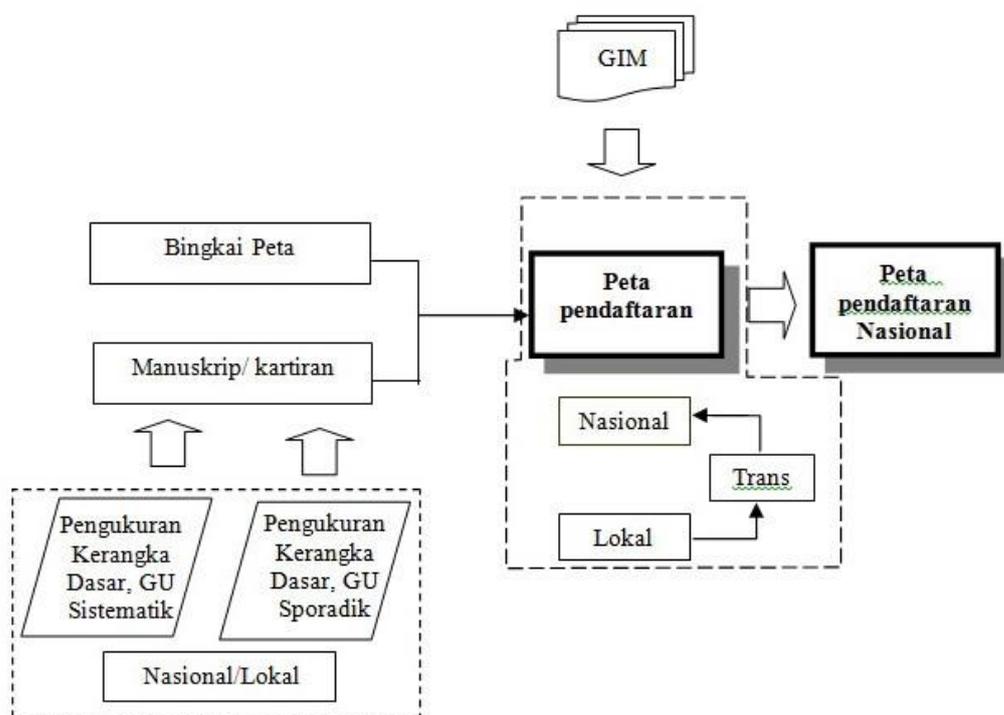
- 1) Tentukan batas koordinat minimum dan maksimum lokasi pemetaan; hal ini akan memudahkan untuk mengetahui luasan dari lokasi tersebut.
- 2) Tentukan skala peta pendaftaran yang akan dibuat; dengan ditentukan skala, maka cakupan lokasi dilapangan akan dapat diprediksikan dengan baik, misalkan untuk peta dengan skala 1:1.000, maka cakupan lokasi dilapangan □ 25 Ha.
- 3) Buat peta dasar teknik yang mencakup pembagian lembar peta pendaftaran dalam skala yang lebih kecil.
- 4) Buat lembar-lembar bingkai peta pendaftaran sesuai format nasional.
- 5) Lakukan pengkartiran data yang diperoleh dari lapangan, baik koordinat titik dasar teknik, detail situasi pada lembar manuskrip. Lembar manuskrip berfungsi sebagai peta dasar pendaftaran.
- 6) Penyalinan yang merupakan penggabungan antara manuskrip dan bingkai peta yang telah disediakan sesuai dengan cakupan lokasinya.
- 7) Buat salinannya sesuai kebutuhan, minimal 2 set yaitu untuk dokumen dan sebagai peta untuk pembukuan bidang tanah di Kantor Pertanahan.

Untuk bidang-bidang tanah yang telah terdaftar tapi belum dipetakan, dilakukan pemetaan indeks grafik (GIM/Graphical Index Mapping) pada peta

pendaftaran, sehingga bidang-bidang tanah terdaftar yang belum dipetakan dapat dipetakan dengan baik (pasal 43). Jika sistem koordinat peta pendaftaran yang digunakan masih lokal, maka Kantor Pertanahan mempertimbangkan untuk pelaksanaan transformasi peta tersebut kedalam sistim TM-3 (nasional) dan kemudian disalin menggunakan bingkai peta pendaftaran sistim nasional (pasal 18 ayat 4).

Dasar pertimbangan tersebut antara lain;

- Tersedianya titik kerangka dasar orde 2 atau 3 atau orde 4 nasional
- Tersedianya tenaga pelaksana



Gambar 10. Alur Kerja Pembuatan Peta Pendaftaran Tidak Tersedia Peta Dasar

2. Simbol Peta Pendaftaran

Simbol adalah tanda-tanda menurut perjanjian yang menyatakan obyek tertentu. Simbol digunakan untuk menggambarkan obyek-obyek yang terlalu kecil jika digambarkan dengan menggunakan skala peta. Untuk pembuatan peta pendaftaran simbol yang digunakan antara lain adalah seperti yang ditampilkan pada lampiran lampiran X. Simbol tersebut masih dapat dikembangkan sesuai

kebutuhan, sebaiknya untuk simbol ini di kembangkan per wilayah kerja pusat, provinsi, atau kabupaten, sehingga keperluan akan simbol ini dapat disesuaikan dengan kebutuhan peta didaerah tersebut.

Perlu dipahami, bahwa simbol yang dicantumkan pada peta adalah secara umum berlaku untuk wilayah tersebut. Namun perlu juga diperhatikan, sebagai contoh untuk daerah Provinsi Papua “simbol rel Kereta Api tidak perlu dipilih, karena secara umum di propinsi tersebut memang tidak ada rel KA, Sebaliknya hutan bambu mungkin sangat diperlukan karena hutan tersebut kadang kala merupakan milik adat penduduk setempat, sehingga simbol ini perlu ditambahkan.

Untuk mendapatkan simbol tambahan yang belum diatur pada PMNA-3/1997 ini dapat diambil dari simbol peta rupa bumi skala 1 : 25.000 atau peta topografi skala 1 : 50.000, atau dibuat secara khusus, karena tidak ada bentuk yang paling sesuai dari sumber-sumber yang ada. Simbol dan legenda yang telah dilakukan penambahan tersebut diatas perlu di sah kan penggunaannya oleh Kepala Kantor Wilayah propinsi setempat, agar tidak ada keraguan dalam pelaksanaan pembuatan peta yang sesuai dengan kebutuhan dan terdapat keseragaman .

Kartografi peta pendaftaran sama dengan kartografi peta dasar pendaftaran. Penggambaran unsur-unsur bidang tanah, jalan, sungai, saluran, penulisan teks, serta yang lainnya, dilakukan sesuai dengan aturan kartografi diatas. Kartografi peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan manual, tidak menggunakan warna, sedangkan kartografi digital masing-masing layer/objek diberi warna warna sesuai dengan aturan kartografi diatas, dan hasil pencetakan pada hard-copy (drafting film) sebaiknya berwarna.

3. Reproduksi Peta Pendaftaran:

Setiap lembar peta pendaftaran dibuatkan salinan (duplikat) (pasal 40 ayat 1), sehingga untuk peta yang dibuat secara manual terdiri atas :

- 1 (satu) set asli peta pendaftaran sebagai peta *uptodate*
- 1 (satu) set copy peta pendaftaran sebagai dokumen

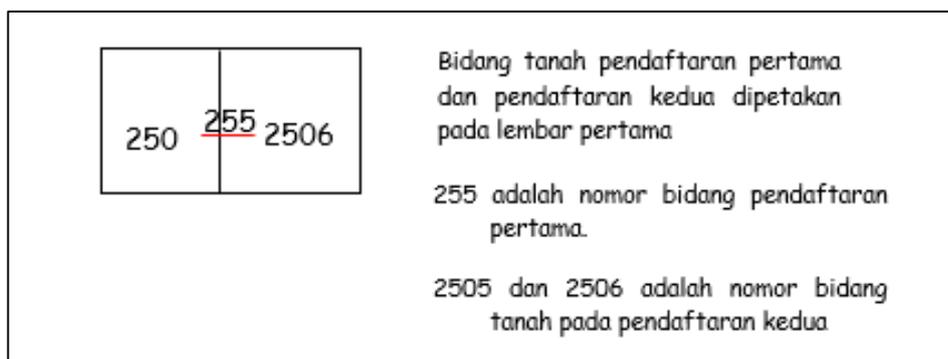
Untuk keamanan peta dijital dibuat hard copy (peta) dalam format, skala dan bahan sesuai peraturan. Hard copy ini dibuat dengan pertimbangan :

- Hasil pemetaan pertama kali (Pada Pendaftaran Sistematis)
- Pada lembar tertentu yaitu, lembar peta yang hilang atau rusak.

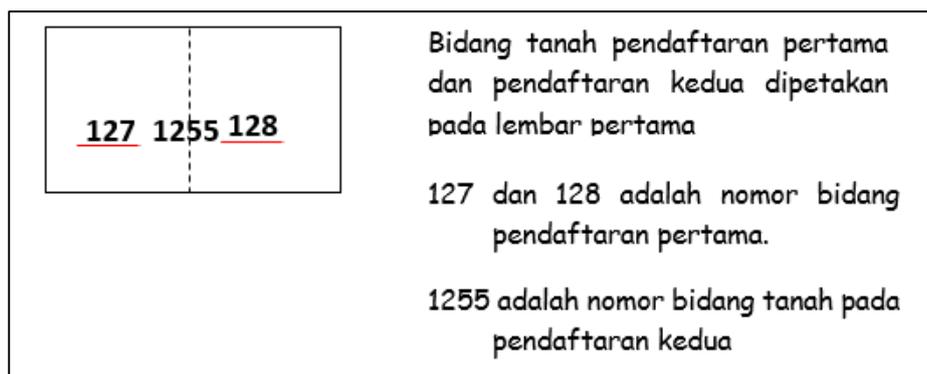
Hard copy dan Back-up data digital tersebut diatas disimpan dan dianggap sebagai dokumen peta. Peta atau data yang ada dalam komputer (internal storage) adalah peta yang selalu berubah mengikuti perkembangan kegiatan pendaftaran tanah di kantor pertanahan.

Pemeliharaan peta pendaftaran dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Pemeliharaan tersebut meliputi pekerjaan revisi, penambahan data dan pembaharuan peta pendaftaran. Revisi peta pendaftaran dilakukan terhadap bidang atau bidang-bidang tanah sebagai berikut :

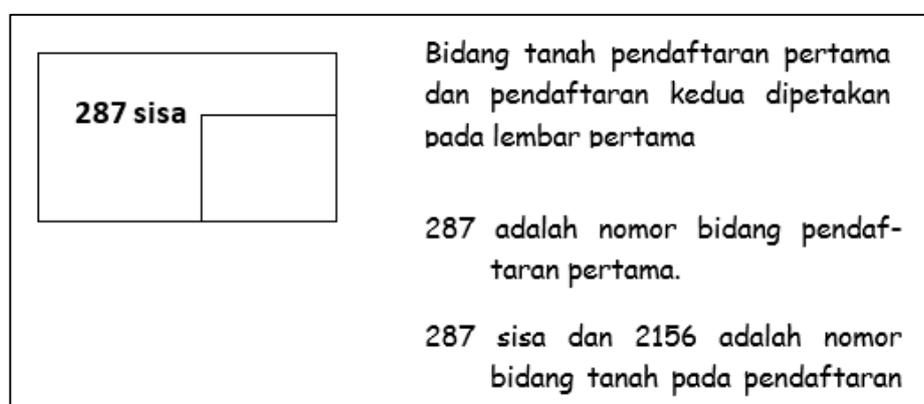
- Terdapat kesalahan pada pemetaannya
 - Terjadi sanggahan dan perubahan data ukuran
 - Perubahan batas fisik karena pemecahan, pemisahan atau penggabungan.
- Nomor bidang lama dicoret dengan tinta merah serta diberi nomor bidang baru (jika pemecahan atau penggabungan), sedangkan untuk pemisahan, bidang yang dipisah diberi nomor bidang baru sedangkan bagian yang lama (sisa) tetap nomor bidang lama (pasal 143).



Gambar 11. Pemecahan Dari Satu Bidang Menjadi Dua Bidang Tanah Atau Lebih



Gambar 12. Penggabungan; dari dua bidang atau lebih menjadi satu bidang tanah



Gambar 13. Pemisahan; satu bidang menjadi dua bidang dan sisa

Jika hasil penetapan batas pemilikan bidang tanah masih bersifat sementara sesuai bunyi pasal 19 ayat 1 PP24 1997 maka pemetaan bidang tanah pada peta pendaftaran juga bersifat sementara. Jika telah diperoleh kesepakatan baik melalui musyawarah atau keputusan pengadilan dan kenyataannya batas-batasnya dilapangan berubah, maka pada peta pendaftaran harus dilakukan revisi (perubahan) sesuai keadaan dilapangan (pasal 19 ayat 5 PP24/1997) .

4. Revisi Data

Penambahan data atau pemetaan bidang-bidang tanah pada peta pendaftaran yang telah tersedia dilaksanakan jika :

- Terjadi penambahan bidang-bidang tanah akibat pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis; misalnya melanjutkan proyek pendaftaran tanah sistematis tahun yang lalu.
- Terjadi penambahan bidang tanah akibat pelaksanaan pendaftaran tanah sporadis; misalnya adanya penambahan atau pengukuran bidang tanah (termasuk HGU/HPL) pada lokasi yang bersebelahan dan masih tercakup pada lembar peta pendaftaran yang ada.

Kantor Pertanahan wajib melakukan pembaharuan peta dengan menyalin ke lembar peta pendaftaran baru jika :

- Peta pendaftaran rusak.
- Telah terlalu banyak revisi-revisi pada peta pendaftaran yang mengakibatkan peta pendaftaran tersebut sulit dibaca.
- Perlu perubahan skala; dimana satu atau beberapa bidang tanah tidak dapat digambarkan pada peta pendaftaran karena alasan kartografi, sehingga harus digambar pada skala yang lebih besar.

Pembaharuan peta hanya dilaksanakan pada lembar-lembar peta yang dianggap perlu, bukan keseluruhan area/blok/desa/ kelurahan.



Gambar 14. Peta Pendaftaran Tanah

C. PETA BIDANG TANAH

Peta bidang tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik (pasal 1 ayat 6) . Dari definisi tersebut, jelas dimaksudkan bahwa setiap data hasil pengukuran bidang tanah baik yang dilaksanakan secara sistematis maupun sporadis harus dibuatkan peta bidang tanahnya.

1. Lingkup Peta Bidang Tanah

Peta bidang tanah ini selain merupakan bagian (lampiran) DI 201 B pada pendaftaran tanah sporadis dan DI 201C pada pendaftaran tanah sistematis, yang digunakan sebagai salah satu data fisik pada pengumuman, juga dapat digunakan untuk melengkapi peta pendaftaran yang telah tersedia. Pembuatan peta bidang

tanah adalah berdasarkan data gambar ukur baik itu dilakukan dengan cara pengukuran terrestrial atau dengan cara identifikasi pada peta foto.

Pembuatan peta bidang tanah pada pendaftaran tanah sistematis harus dibuat sedemikian rupa dengan batas wilayah yang jelas, misalnya digambarkan satu blok atau satu RT. Jika tidak dapat digambarkan per blok/ RT, maka dibuat secukupnya sesuai format yang ada, hanya perlu ditambahkan dengan informasi nomor peta bidang tanah dan informasi lembar bersebelahan untuk memudahkan sistem penyimpanan dan pencariannya jika diperlukan. Informasi nomor lembar ini dapat dicantumkan pada kolom/kotak keterangan.

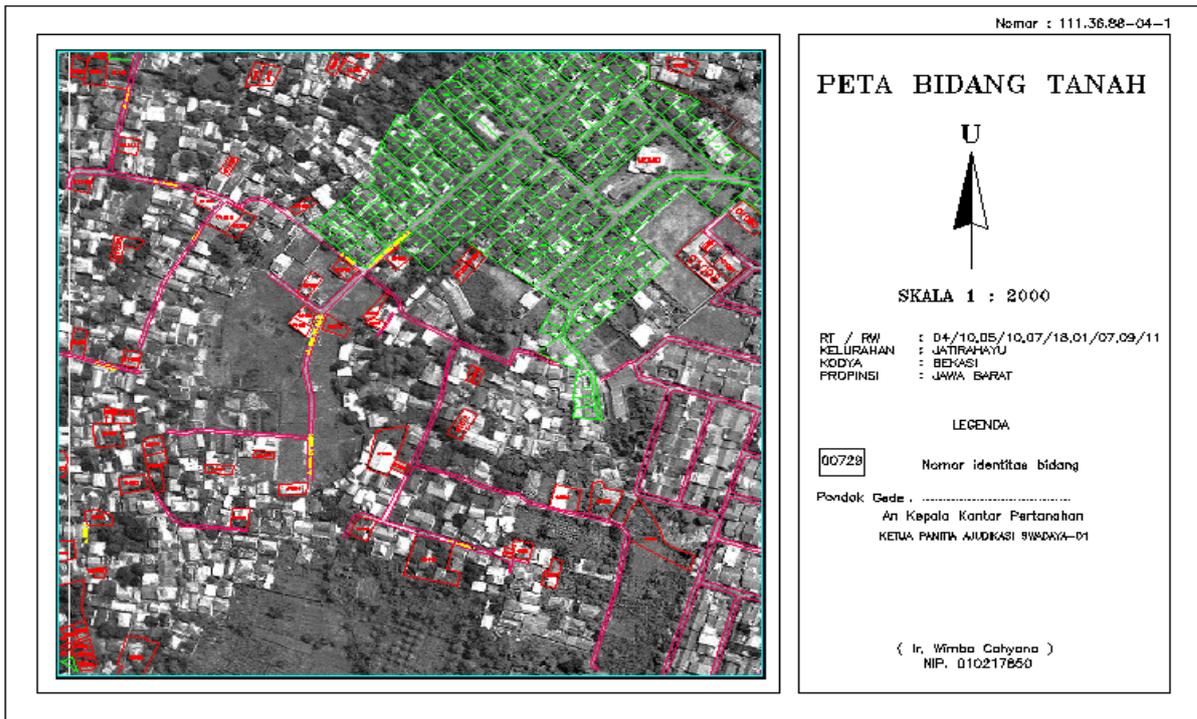
Agar masyarakat dapat dengan mudah membaca hubungan antara obyek pada peta bidang tanah dengan subyek pada daftar bidang tanah (DI 201B dan atau DI 201C) maka pada peta bidang tanah dicantumkan masing-masing nomor bidangnya. Nomor bidang adalah 5 (lima) digit terakhir dari NIB, tanpa angka 0 nya, misal NIB bidang tanah tersebut ; 0904010600231, maka nomor bidang tersebut adalah 231 (pasal 31 ayat 5 g).

Detail situasi penting yang digambarkan antara lain jalan/ gang berikut namanya, sungai serta arah aliran dan namanya, tempat ibadah, dan detail lainnya yang dapat memperjelas informasi dan memudahkan untuk dikenali oleh masyarakat, misalnya transmisi tegangan tinggi. Pada pendaftaran tanah sporadik pembuatan peta bidang tanah harus dilengkapi dengan informasi kepemilikan bidang berbatasan, dan jika terdapat bidang tanah yang berbatasan tersebut telah terdaftar maka perlu dicantumkan nomor bidangnya (bila telah tertata sesuai PMNA/Ka.BPN No.3/1997) atau dicantumkan nomor hak dan nomor GS/SU jika masih belum tertata sesuai PMNA/Ka.BPN No. 3/1997.

Sedangkan bidang tanah yang belum terdaftar dicantumkan nama pemegang hak dan status tanahnya. Dalam penggambaran perlu di perhatikan :

- 1) Penomoran nomor bidang harus jelas, jangan sampai terjadi keraguan membaca, misalnya antara angka 0 dengan 6, 3 dengan 8, 2 dengan 5 dan 2 dengan 7
- 2) Penggambaran bidang harus jelas, dengan ukuran tebal garis 0.2 mm

- 3) Penomoran bidang diatas harus sesuai dengan daftar lampirannya (daftar bidang tanah)



Gambar 15. Peta Bidang Tanah

2. Tata Cara Pembuatan Peta Bidang Tanah.

Pembuatan peta bidang tanah pada pendaftaran tanah sistematis harus dibuat sedemikian rupa dengan batas wilayah yang jelas, misalnya digambarkan satu blok atau satu RT. Jika tidak dapat digambarkan per blok/ RT, maka dibuat secukupnya sesuai format yang ada, hanya perlu ditambahkan dengan informasi nomor peta bidang tanah dan informasi lembar bersebelahan untuk memudahkan sistem penyimpanan dan pencariannya jika diperlukan. Informasi nomor lembar ini dapat dicantumkan pada kolom/kotak keterangan.

Agar masyarakat dapat dengan mudah membaca hubungan antara obyek pada peta bidang tanah dengan subyek pada daftar bidang tanah (DI 201B dan atau DI 201C) maka pada peta bidang tanah dicantumkan masing-masing nomor bidangnya. Nomor bidang adalah 5 (lima) digit terakhir dari NIB, tanpa angka 0

nya, misal NIB bidang tanah tersebut ; 0904010600231, maka nomor bidang tersebut adalah 231 (pasal 31 ayat 5 g) .

Detail situasi penting yang digambarkan antara lain jalan/ gang berikut namanya, sungai serta arah aliran dan namanya, tempat ibadah, dan detail lainnya yang dapat memperjelas informasi dan memudahkan untuk dikenali oleh masyarakat, misalnya transmisi tegangan tinggi.

Pada pendaftaran tanah sporadik pembuatan peta bidang tanah harus dilengkapi dengan informasi kepemilikan bidang berbatasan, dan jika terdapat bidang tanah yang berbatasan tersebut telah terdaftar maka perlu dicantumkan nomor bidangnya (bila telah tertata sesuai PMNA/Ka.BPN No.3/1997) atau dicantumkan nomor hak dan nomor GS/SU jika masih belum tertata sesuai PMNA/Ka.BPN No. 3/1997. Sedangkan bidang tanah yang belum terdaftar dicantumkan nama pemegang hak dan status tanahnya.

Dalam penggambaran Peta Bidang Tanah perlu di perhatikan :

- 1) Penomoran nomor bidang harus jelas, jangan sampai terjadi keraguan membaca, misalnya antara angka 0 dengan 6, 3 dengan 8, 2 dengan 5 dan 2 dengan 7
- 2) Penggambaran bidang harus jelas, dengan ukuran tebal garis 0.2 mm
- 3) Penomoran bidang diatas harus sesuai dengan daftar lampirannya (daftar bidang tanah).

Apabila terjadi sanggahan selama masa pengumuman, maka bidang tanah tersebut harus dilaksanakan pengecekan ulang. Prosedur pengecekan dimulai dari pembuatan peta bidang tanah, perhitungan luas sampai dengan pembuatan gambar ukurnya. Apabila hasil dari pemeriksaan tersebut tidak terdapat keraguan, maka perlu dilaksanakan pengukuran ulang dengan memperhatikan batas-batas tanah yang telah ditetapkan.

Jika ternyata terjadi kesalahan dalam proses pembuatan peta bidang ini maka harus dilakukan perubahan atau dibuat peta bidang baru. Peta bidang lama dimusnahkan (pasal 33 ayat 1 dan pasal 35 ayat 2). Pada kartiran (manuskrip) dilakukan perubahan sesuai dengan data yang benar.

LATIHAN

Di dalam kelompok diskusi, bahaslah hal – hal berikut ini :

1. Sebutkan tujuan dari Peta Dasar Pertanahan, Peta Pendaftaran Tanah dan Peta Bidang Tanah
2. Sebutkan keterkaitan masing – masing satu sama lain antara Peta Dasar Pertanahan, Peta Pendaftaran Tanah dan Peta Bidang Tanah

RANGKUMAN

Peta Dasar Pertanahan adalah peta dasar yang digunakan untuk kegiatan pelayanan pertanahan. Istilah Peta Dasar Pertanahan disebut juga Peta Dasar Pendaftaran Tanah karena digunakan untuk plotting lokasi bidang tanah yang telah didaftarkan. Peta Dasar Pertanahan selain digunakan untuk pendaftaran tanah juga digunakan untuk berbagai tujuan pemetaan tematik berbasis bidang tanah.

Peta dasar pendaftaran yang dilaksanakan secara pengukuran terrestrial merupakan proses pemetaan dari pengukuran situasi. Pada metoda ini, pengukuran situasi hanya digunakan untuk kelengkapan detail pada pengukuran titik dasar teknik orde 4.

skala peta yang digunakan paling kecil adalah skala 1 : 10.000. Paling umum digunakan adalah antara skala 1 : 2.500 dan skala 1 : 1.000. Keentuan penggunaan skala peta untuk Peta Dasar Pertanahan sesuai dengan standar pembuatan peta.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sistem koordinat yang digunakan dalam Peta Dasar Pertanahan adalah Transverse Mercator Nasional dengan lebar zone 3 atau disingkat TM3.

Peta Pendaftaran merupakan peta tematik, adalah peta yang menginformasikan mengenai bentuk, batas, letak, nomor bidang dari setiap bidang tanah dan digunakan untuk keperluan pembukuan bidang . Hal ini sesuai

dengan bunyi pasal 1 ayat 15 PP24/1997 dan pasal 141 PMNA/KBPN No. 3/1997. Peta Dasar yang digunakan untuk pembuatan Peta Pendaftaran Tanah adalah Peta Dasar Pertanahan atau Peta Dasar Pendaftaran Tanah.

Peta bidang tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik (pasal 1 ayat 6) . Dengan demikian setiap data hasil pengukuran bidang tanah baik yang dilaksanakan secara sistematis maupun sporadis harus dibuatkan peta bidang tanahnya.

EVALUASI

1. Sistem koordinat pada Peta Dasar Pertanahan adalah :
 - a. TM3
 - b. TM6
 - c. UTM
 - d. Koordinat lokal
 - e. Koordinat nasional
2. Salah satu kegunaan Peta Dasar Pertanahan adalah
 - a. Pembuatan Peta Potensi Perkebunan
 - b. Pembuatan Peta Pendaftaran Tanah
 - c. Pembuatan Peta Kemampuan Tanah
 - d. Pembuatan Peta Penggunaan Tanah Perdesaan
 - e. Pembuatan Peta Administrasi
3. Berikut ini adalah kriteria peta dasar pendaftaran agar dapat digunakan sebagai peta pendaftaran, kecuali :
 - a. Berupa peta garis atau peta foto.
 - b. Digambar di atas kertas kalkir
 - c. Format peta harus memenuhi persyaratan dan peraturan yang berlaku
 - d. Sistem koordinat TM3
 - e. Skala peta yang digunakan adalah skala besar

4. Untuk bidang-bidang tanah yang telah terdaftar tapi belum dipetakan, di atas Peta Pendaftaran harus dilakukan :

- a. Pemetaan indeks grafik (GIM/Graphical Index Mapping)
- b. Pemetaan indeks geografis (GIM/Geographical Index Mapping)
- c. Pemetaan indeks bidang (PIM/Parcel Index Mapping)
- d. Pemetaan indeks koordinat (CIM/Coordinate Index Mapping)
- e. Pemetaan indeks wilayah (RIM/Regional Index Mapping)

5. Pembuatan peta bidang tanah pada pendaftaran tanah sistematis dibuat dalam :

- a. Per bidang tanah
- b. Per desa/ kelurahan
- c. Blok bidang tanah maksimal 5 bidang
- d. Blok bidang tanah minimal 5 bidang
- e. Blok bidang tanah menyesuaikan format kertas

UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT

Lihat kembali materi yang ditanyakan di dalam bab ini. Periksa jawaban anda apakah sudah benar atau belum. Apabila jawaban anda benar semua berarti sudah memenuhi kompetensi yang diharapkan dalam bab ini. Sebaliknya apabila jawaban anda ada yang salah, berarti anda harus mempelajari secara seksama materi pada bab ini. Setelah itu kembali anda jawab dan bandingkan dengan materi pada bab ini

BAB IV

PENILAIAN TANAH

Setelah mempelajari bab ini peserta diharapkan mengetahui pelaksanaan survei nilai tanah dan bagaimana pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dan Ekonomi Kawasan

A. SURVEI NILAI TANAH

Dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sesuai UU No.2 Tahun 2012, yang berhak ikut serta dalam kegiatan penilaian ganti kerugian adalah Penilai Pertanahan. Untuk itu diperlukan pemenuhan kebutuhan Penilai Pertanahan untuk seluruh wilayah Indonesia. Penilaian Pertanahan yang dimaksud tentunya setelah ditunjuk sebagai Penilai melalui proses yang ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan pengadaan barang/jasa pemerintah yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Penilai Pertanahan dalam melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, meliputi : tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Kata penilai merupakan terjemahan dari *appraisal/valuation*. Pengertian penilaian adalah suatu proses pekerjaan yang dilakukan seorang penilai/*appraiser* dalam memberikan suatu estimasi dan pendapat (opini) tentang nilai ekonomis suatu properti baik berwujud maupun tidak berwujud berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode penilaian tertentu serta mengacu kepada prinsip-prinsip penilaian yang berlaku.

Penilai Publik adalah Perorangan yang telah lulus Ujian Sertifikasi Penilai serta memperoleh izin (lisensi) dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa

penilaian. Sedangkan Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/objek pengadaan tanah (pasal 1 angka 11, UU No.2 Th 2012). Lembaga Pertanahan dalam hal ini adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.

Penilai Pertanahan harus bernaung dalam Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) adalah badan usaha yang telah memperoleh /mendapat izin usaha dari menteri keuangan sebagai wadah/ Lembaga bagi penilai publik dalam menjalankan usaha di bidang penilaian dan jasa jasa lainnya.

Dalam penilaian, hasil penilaian dinyatakan dengan menggunakan istilah "Nilai. Dalam penilaian, Nilai (Value) tidak selalu sama dengan Harga (Price) dan Biaya (Cost). Pengertian masing – masing istilah tersebut adalah :

- Nilai adalah hasil guna dari suatu properti yang dinyatakan dalam suatu mata uang yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu
- Harga adalah sejumlah uang yang disepakati oleh penjual dan pembeli di pasar
- Biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan dalam melakukan pengadaan atau pembangunan suatu properti.

Tidak semua benda memiliki Nilai. Ada beberapa persyaratan agar suatu benda dapat memiliki Nilai, yaitu:

- Memiliki daya guna
- Ketersediaan terbatas
- Pemilikannya dapat dipindahkan

Contoh:

Tanah berguna bagi manusia, ketersediaan tanah terbatas, untuk dapat mendayagunakan harus membayar, maka tanah memiliki nilai ekonomis. Namun bila tanah itu merupakan jalur hijau, maka tanah tidak dapat didayagunakan, jadi tanah dikatakan tidak memiliki nilai.

1. Pengertian Dasar

Biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan atas barang atau jasa, atau jumlah yang dibutuhkan untuk menciptakan atau memproduksi barang atau jasa tersebut. Jika barang atau jasa sudah terselesaikan, biaya tersebut menjadi faktor historis. Harga yang dibayarkan untuk suatu barang atau jasa merupakan biaya bagi pembelinya. (Standar Penilaian Indonesia 2007- KPUP Butir 4.3).

Harga adalah Istilah yang digunakan untuk sejumlah uang yang diminta, ditawarkan, atau dibayarkan untuk suatu barang atau jasa. Hubungannya dengan penilaian, harga merupakan fakta historis, baik yang diumumkan secara terbuka maupun dirahasiakan. Karena kemampuan finansial, motivasi, atau kepentingan khusus dari seorang penjual atau pembeli, harga yang dibayarkan atau suatu barang atau jasa dapat berhubungan atau tidak berhubungan dengan nilai barang atau jasa yang bersangkutan. Meskipun demikian, harga biasanya merupakan indikasi atas nilai relative dari barang atau jasa oleh pembeli tertentu dan atau penjual tertentu dalam kondisi yang tertentu pula. (Standar Penilaian Indonesia 2007- KPUP Butir 4.2).

Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli. Nilai bukan merupakan fakta, tetapi lebih merupakan harga yang sangat mungkin dibayarkan untuk barang atau jasa pada waktu tertentu sesuai dengan definisi tertentu dari nilai. (Standar Penilaian Indonesia 2007- KPUP Butir 4.5).

Nilai Tanah adalah nilai tanah sebagaimana dimaksud di atas, dalam keadaan “kosong”, tidak termasuk nilai benda -benda yang melekat padanya.

Zona Nilai Tanah adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya.

Properti merupakan kata singkat dari “Properti Riil” (Real Property), adalah tanah berikut seluruh benda-benda buatan manusia yang melekat padanya

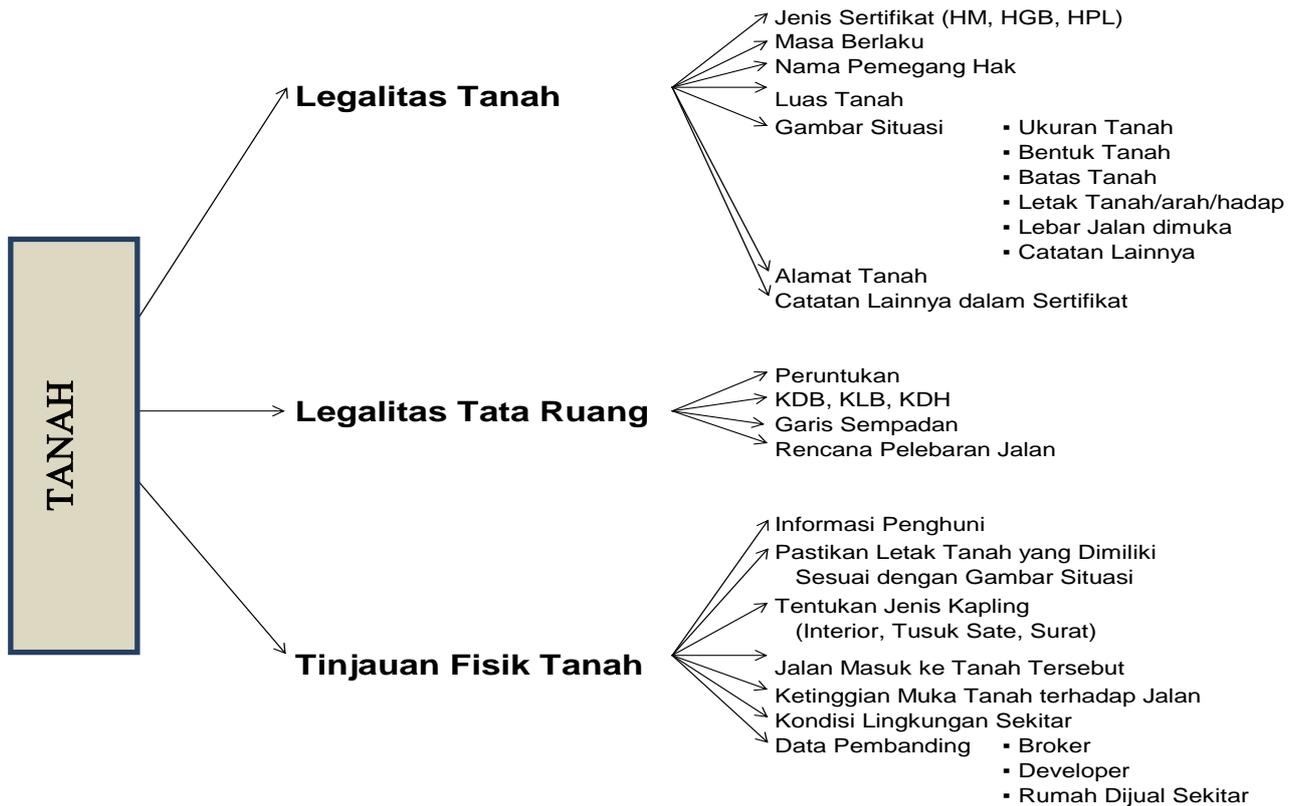
sebagai satu kesatuan, baik yang berada pada, di atas, dan di bawah permukaan tanah dimaksud.

Nilai Properti adalah nilai tanah berikutan nilai seluruh benda-benda buatan manusia yang melekat padanya sebagai satu kesatuan, baik yang berada pada, di atas, dan di bawah permukaan tanah dimaksud.

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau penukaran suatu properti, antara yang pembeli yang berniat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan. (Standar Penilaian Indonesia 2007 – SPI 1 Butir 3.1).

Indeks pada dasarnya merupakan suatu angka yang dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dipergunakan untuk melakukan perbandingan antara kegiatan yang sama (hasil penjualan, produksi, ekspor, jumlah uang beredar, dll) dalam waktu yang berbeda. Dari angka indeks dapat diketahui maju mundurnya atau naik turunnya suatu usaha atau kegiatan. Jadi tujuan pembuatan angka indeks sebetulnya adalah untuk mengukur secara kuantitatif terjadinya perubahan dalam dua waktu yang berlainan misalnya indeks nilai untuk mengukur perubahan harga (berapa kenaikannya atau penurunannya).

Indeks Nilai Tanah adalah angka yang menggambarkan perbandingan tingkat kemahalan nilai tanah suatu kabupaten/kota atau provinsi dari waktu ke waktu. Indeks Nilai Tanah merupakan cerminan nilai tanah per satuan ukuran luas di suatu kabupaten/kota atau provinsi. Sesuai dengan pengertiannya, Indeks Nilai Tanah dapat dikategorikan sebagai indeks spasial, yaitu indeks yang menggambarkan perbandingan harga untuk lokasi yang berbeda pada periode waktu tertentu.



Gambar 16. Panduan Survei Lapangan Tanah

2. Obyek Penilaian

Prinsip-prinsip penilaian Ganti Kerugian adalah sebagai berikut :

- Pihak yang berhak harus memperoleh penggantian kerugian yang wajar, yaitu penggantian yang layak dan adil
- Nilai penggantian wajar (fair replacement value) adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan NILAI PASAR dan dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non-fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak
- Penilai harus memperhitungkan potensi nilai tanah berdasarkan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) pada tanggal penilaian
- Nilai ganti kerugian, merupakan nilai dari tiap-tiap bidang tanah
- Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan suatu berita acara.

Obyek penilaian yang tergolong sebagai kerugian fisik meliputi :

- a. Tanah; dengan peruntukan seperti pertanian, permukiman, industri atau komersial
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah; (lihat Hak Guna Ruang Atas Tanah meliputi hak atas permukaan bumi tempat pondasi bangunan dan hak untuk menguasai ruang udara seluas bangunan tersebut serta hak kepemilikan bangunan, dan Hak Guna Ruang Bawah Tanah meliputi hak atas permukaan bumi yang merupakan pintu masuk/keluar tubuh bumi dan hak membangun dan memakai ruang dalam tubuh bumi, serta hak milik atas bangunan yang berbentuk ruang dalam tubuh bumi)
- c. Bangunan; dapat terdiri bangunan residensial, industri, komersil
- d. Tanaman; dapat terdiri dari tanaman semusim, hortikultura atau tanaman keras/tahunan
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan.

Objek penilaian dalam penentuan kerugian non fisik meliputi :

- a. Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan :
 - adanya potensi kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi
 - kerugian emosional (solatium), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik
 - hal-hal yang belum diatur pada butir a dan b diatas seharusnya ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang terkait.
- b. Biaya transaksi, dapat meliputi biaya pindah dan pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

- c. Kompensasi masa tunggu (bunga), yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian
- d. Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya
- e. Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

3. Penetapan Dan Metode Penilaian Untuk Menghitung Kerugian Fisik

Obyek Penilaian dan Pendekatan Penilaian

a). Fisik

• Tanah	Pasar dan non pasar	<ul style="list-style-type: none"> • Pendekatan Data Pasar • Pendekatan Pendapatan • Pendekatan Biaya 	
• Bangunan	Biaya Pengganti Baru dengan penyesuaian	<ul style="list-style-type: none"> • Pendekatan Biaya 	Perhitungan Depresiasi hanya digunakan sebagai penyesuaian kondisi fisik saja
• Tanaman	Pasar	<ul style="list-style-type: none"> • Pendekatan Pendapatan • Pendekatan Data Pasar • Pendekatan Biaya 	Dengan metode DCF untuk satu siklus non komersial, dengan menggunakan rujukan dari instansi terkait Untuk tanaman belum menghasilkan

b). Non Fisik

<ul style="list-style-type: none"> • Penggantian terhadap • kerugian pelepasan • hak dari pemilik tanah : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi ✓ Kerugian emosional (solatium) 	Pasar dan non pasar Tambahan yang dihitung berdasarkan bobot persentase dari nilai kerugian fisik Contoh: 10% - 30% dari nilai ganti kerugian fisik	<ul style="list-style-type: none"> • Pendekatan Pendapatan • Pendekatan Biaya 	Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku Kerugian akibat penghentian atau penutupan tempat usaha Contoh: petani tambak, rumah makan dan bengkel.
--	---	---	---

• Biaya transaksi	1. Biaya pemindahan; 2. Biaya pengosongan; 3. Biaya pajak terkait; 4. Biaya PPAT.	• Pendekatan Biaya	Berdasarkan kajian sosial ekonomi yang dilakukan oleh konsultan ahli dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku
• Kerugian sisa tanah	Pasar	• Pendekatan Data Pasar	Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
• Kerusakan fisik lainnya	Biaya Perbaikan	• Pendekatan Biaya	Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

4. Penerapan Penilaian Kompensasi Nilai Fisik dan Non Fisik

Penerapan Penilaian Kompensasi Nilai Fisik meliputi obyek penilaian dalam penentuan kerugian fisik meliputi:

- Tanah;
- Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- Bangunan;
- Tanaman; dan
- Benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan

Kerugian non fisik meliputi :

- a. Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan;
 - 1) kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi (dengan memperhatikan UU No. 2 tahun 2012 pasal 33 huruf f berikut penjelasannya)
 - 2) kerugian emosional (solatium), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat

tinggal dari pemilik (dengan memperhatikan UU No. 2 tahun 2012 pasal 1 butir 10, pasal 2 berikut penjelasannya dan pasal 9 ayat 2)

- b. Biaya transaksi, dapat meliputi biaya pindah dan pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Kompensasi masa tunggu (bunga), yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian;
- d. Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya; dan
- e. Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya

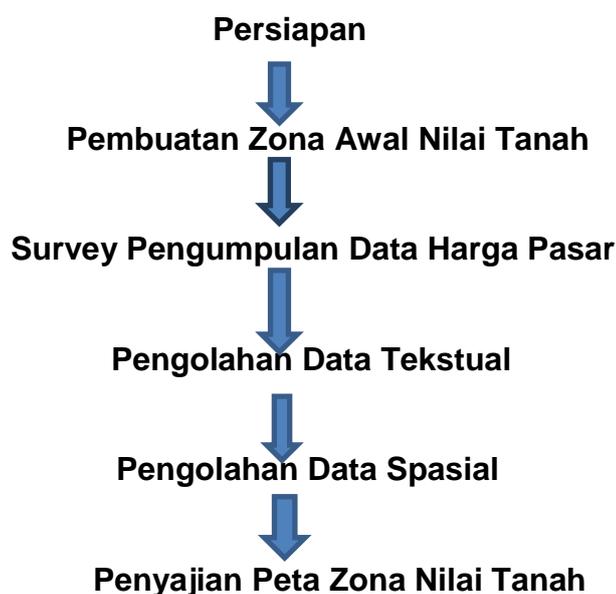
B. PETA ZONA NILAI TANAH DAN EKONOMI KAWASAN

1. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

Pada prinsipnya, dalam menghasilkan peta ZNT, petugas wajib menyajikan nilai pasartanah pada suatu wilayah sesuai dengan pekerjaan yang diberikan. Nilai Pasar Tanah dihasilkan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Hal yang pertama dilakukan adalah mensurvei batas zona pada wilayah kerja yang didugamemiliki nilai pasar tanah yang mirip atau seragam. Untuk dapat menentukan nilai pasartanah pada masing-masing zona, petunjuk ini mensyaratkan agar petugas wajib mengumpulkan data harga pasar tanah sebagai data pembanding.

Dalam hal tidak tersedia data harga pasar tanah, petugas dapat mengumpulkan data harga pasar properti dan data pasar lainnya. Petugas dapat menggunakan semua pendekatan, teknik dan prosedur dalam menetapkan nilai pasar tanah sepanjang penerapannya dapat dilakukan secara tepat dan benar dan bersandar pada kriteria dan data pasar. Sebagai contoh: Petugas dapat

menggunakan teknik penyisaan tanah (land residual) atau teknik ekstraksi (extraction) untuk memperoleh nilai pasar tanah jika data pasar tentang penghitungan nilai bangunan dan/atau tingkat kapitalisasi bangunan diperoleh. Petugas selanjutnya menganalisis nilai pasar tanah tersebut secara spasial untuk memperoleh zona-zona nilai tanah yang menggambarkan nilai-nilai pasar tanah yang sama. Dalam melakukan analisis spasial, petugas dapat menggunakan metoda statistik yang didukung oleh perangkat sistem informasi geografis.



Gambar 17. Diagram Alir Proses Produksi

Uraian diagram alir proses produksi tersebut di atas adalah

1. Persiapan. Meliputi persiapan peralatan lapangan berupa GPS navigasi, kamera dan alat tulis. Peralatan pengolah data lapangan juga harus disiapkan berupa komputer, printer, plotter beserta aplikasinya. Semua peta dasar menggunakan sistem proyeksi TM-3° BPN RI. Daerah-daerah yang terbagi dalam dua zona sistem proyeksi TM-3° BPN RI, menggunakan sistem proyeksi UTM. Skala peta disesuaikan dengan kondisi wilayah dan ditentukan sebagai berikut : 1. Daerah Padat (Pusat Kota) : Skala 1 : 2.500. 2. Daerah Sedang (Pinggiran Kota) : Skala 1 : 10.000

atau lebih besar 3. Daerah Jarang (Pedesaan) : Skala 1 : 25.000. Dengan catatan : skala peta dalam satu Kecamatan harus sama

2. Pembuatan Zona Awal Nilai Tanah

1. Survei Batas Zona Awal Nilai Tanah

- a. Petugas wajib melakukan survey untuk membuat batas zona yang berisikan bidang-bidang tanah dengan nilai tanah relative sama
- b. Kegiatan ini bertujuan untuk mencocokkan keadaan yang sebenarnya dilapangan dengan peta dasar yang digunakan sebagai acuan
- c. Dalam hal terjadi perubahan detil lapangan yang akan menjadi batas zona awal, maka perubahan tersebut agar digambarkan pada sket yang akan digunakan sebagai dasar deliniasi zona awal
- d. Survei ini harus benar-benar dilaksanakan secara teliti guna mengurangi kemungkinan terjadinya perbedaan nilai bidang tanah yang ekstrim pada zona yang sama

2. Deliniasi Zona Awal Nilai Tanah Skala 1 : 2.500

- a. Pembuatan batas zona awal merupakan overlay dari bahan utama dan bahan pendukung terutama dengan peta pendaftaran tanah/ peta bidang untuk mendapatkan hasil deliniasi zona awal yang detil
- b. Untuk deliniasi jalan, seperti jenis jalan arteri, kolektor atau jalan lain yang diperkirakan mempunyai nilai yang sama harus dibuat batas zona atau buffer (kanan dan kiri) disesuaikan dengan peta citra satelit dan peta bidang

Deliniasi Zona Awal Nilai Tanah

Skala 1 : 2.500 – 1 : 10.000

- a. Pembuatan batas zona awal merupakan overlay dari bahan utama dan bahan pendukung
 - b. Untuk deliniasi jalan, seperti jenis jalan arteri, kolektor atau jalan lain yang diperkirakan mempunyai nilai yang sama harus dibuat batas zona atau buffer (kanan dan kiri) disesuaikan dengan peta citra satelit
- c. Pembuatan batas zona awal dilakukan diatas peta dasar dalam skala tampilan minimal sam atau lebih besar dengan skala dimaksud
 - d. Penentuan zona awal harus memperhatikan informasi/ data dari

- surveyor hasil pekerjaan survey batas zona nilai tanah diatas.
- e. Selain itu penentuan zona awal nilai tanah harus memperhatikan karakteristik fisik yang tidak berubah dalam kurun waktu yang lama
 - f. Beberapa hal lain yang perlu diperhatikan :
 - 1) Dalam satu zona diperkirakan mempunyai nilai pasar tanah yang relative sama
 - 2) Dalam satu zona diperkirakan memperoleh akses fasilitas social dan fasilitas umum yang sama
 - 3) Dalam satu zona diperkirakan mempunyai aksebilitas yang tidak jauh berbeda
 - 4) Dalam satu zona diperkirakan mempunyai potensi nilai yang sama
 - g. Deliniasi dilakukan oleh tenaga ahli pemetaan yang didampingi dengan surveyor nilai tanah yang berpengalaman
 - h. Luas minimum suatu zona awal adalah (0,5 cm x bilangan skala peta) x (0,5 cm x bilangan skala peta)
 - i. Untuk keperluan kontrol kualitas, zona awal dapat disupervisi dengan pihak-pihak terkait yang mengerti dengan kondisi pasar tanah dilokasi kerja
 - j. Misalnya : Aparat Kantor Pertanahan atau masyarakat setempat dan lain-lain

3. Survei Pengumpulan Data Harga Pasar

Sampel diupayakan harga transaksi atau penawaran yang dimaksud adalah harga jual-beli.

- a) Penentuan sample, Sampel dipilih dengan teknik stratified random sampling, dengan jumlah minimal 3 (tiga) sampel untuk setiap zona nilai tanah, sedangkan untuk zona dengan luas di atas muka peta lebih dari 10 cm x10 cm, sampel minimal 5. Untuk kelebihan setiap 10 cm x10 cm jumlah sampel ditambah 2 demikian seterusnya setiap kelipatan 10 cm x 10 cm. Sampel yang dipilih diupayakan berupa bidang tanah kosong untuk mengurangi resiko kesalahan menghitung nilai bangunan dan benda-benda tak bergerak yang melekat pada bidang tanah tersebut. Data tersebut harus apple to apple, terdistribusi secara merata/mewakili di dalam zona dan harus sesuai dengan peruntukan/zoning.
- b) Penentuan responden Responden adalah sumber data utama yang dapat memberikan gambaran dan keterangan yang dapat dipercaya tentang

informasi harga transaksi atau harga penawaran. Responden yang dapat dipilih adalah ;

- Pemilik tanah yang baru melakukan transaksi
- Pemilik tanah yang berniat menjual tanahnya
- Real estate agent/broker
- Developer
- Lurah, aparat lainnya, masyarakat sekitar yang diyakini sebagai sumber terpercaya informasi harga pasar jika seluruh responden yang dipersyaratkan tidak tersedia

c) Pengumpulan data

- Mendapatkan sampel bidang tanah
- Menentukan koordinat lokasi titik sampel bidang tanah
- Wawancara dengan responden
- Petugas dalam melakukan pengumpulan data, wajib mengumpulkan sekurang-kurangnya jenis data seperti yang tertera pada daftar isian pendataan sampel penilaian tanah individual (Formulir SPT. 111 atau SPT. 112 terlampir, formulir yang lengkap)
- Dalam hal sampel data transaksi atau penawaran tidak bisa terpenuhi 3 (tiga) sampel dalam satu zona, maka petugas pengumpulan data langsung menentukan sampel kekurangannya yang terletak dalam satu zona dengan menggunakan penilaian bersifat individual
- Untuk keperluan supervisi, petugas pengumpul data wajib menyerahkan data tracking petugas (file .gpx) yang didapat dari GPS Handheld yang dibawa petugas.

d) Entry data. Petugas yang mengumpulkan data wajib menyimpan seluruh Data yang telah dikumpulkan menggunakan Formulir Daftar Isian SPT. 111 atau SPT. 112 dalam bentuk digital. Penyimpanan hasil pengumpulan data dapat dilakukan minimal dengan menggunakan Tabel Standar Pengolahan Data Tekstual dan Numeris (tipe file: Excel).

4. Pengolahan data tekstual dan numeris

a) Penyesuaian (*adjustment*) harga

- Harga dari jenis data penawaran dikonversi menjadi harga dari jenis data harga transaksi
- Harga dari jenis data dengan Status hak selain hak milik dikonversi menjadi harga dari jenis data dengan status Hak Milik
- Harga pada waktu transaksi/penawaran disesuaikan menjadi harga pada tanggal 31 Desember tahun berjalan
- Penyesuaian lain yang dianggap perlu oleh Petugas
- Petugas wajib menetapkan besarnya penyesuaian dengan prinsip kehati-hatian yang cukup dengan mengacu pada kriteria dan data pasar.

b) Penyesuaian (*adjustment*) jenis data

- Membandingkan data penawaran dengan data transaksi yang memiliki karakteristik (waktu transaksi/penawaran, luas, lokasi, status hak) yang relative sama minimal di 3 lokasi
- Mengambil rata-rata Perbandingan di minimal 3 lokasi yang menyebar
- Mempertimbangkan informasi dari Kantor Pertanahan/ masyarakat setempat (mempertimbangkan faktor local knowledge)

c) Penyesuaian (*adjustment*) waktu dengan cara :

- Membandingkan antara data transaksi yang memiliki karakteristik (luas, lokasi, status hak) yang relative sama dan terjadi pada waktu yang berbeda, minimal di 3 lokasi
- Mengambil rata-rata Perbandingan di minimal 3 lokasi yang menyebar
- Penyesuaian waktu dihitung sampai penyesuaian per hari
- Mempertimbangkan informasi dari Kantor Pertanahan/ masyarakat setempat (mempertimbangkan faktor local knowledge)

d) Penyesuaian (*adjustment*) status hak dengan cara :

- Membandingkan antara data transaksi yang memiliki karakteristik (luas, lokasi, waktu transaksi/penawaran) yang relative sama dengan status hak yang berbeda minimal di 3 lokasi

- Mengambil rata-rata Perbandingan di minimal 3 lokasi yang menyebar
 - Mempertimbangkan informasi dari Kantor Pertanahan/ masyarakat setempat (mempertimbangkan faktor local knowledge)
- e) Perhitungan Land Extraction (optional)
- Untuk sampel tanah yang terdapat bangunan/ benda tak bergerak yang melekat pada bidang tanah tersebut, maka nilai bangunan/benda tersebut harus dikeluarkan/dikurangkan untuk mendapatkan nilai tanah
 - Nilai Bangunan diperoleh dengan cara mengurangkan Biaya Reproduksi Baru dengan besarnya penyusutan
 - Biaya Reproduksi Baru (BRB) atau Replacement Cost New (RCN) dihitung dengan menggunakan pendekatan nilai per meter persegi bangunan.
- f) Penentuan nilai tanah per meter persegi sampel. Setelah dilakukan adjustment terhadap data dan pengurangan nilai bangunan, didapat nilai tanah. Selanjutnya dihitung/ditentukan nilai tanah per meter persegi
- g) Dalam hal sampel bidang tanah yang akan dihitung menggunakan penilaian bersifat individual, dapat digunakan pendekatan perbandingan data pasar dan atau pendekatan biaya
- h) Nilai tanah hasil penilaian individual, merupakan nilai tanah pada tanggal penilaian atau tanggal survei pengumpulan data, dengan jenis data transaksi dan dengan status hak sesuai dengan sampel obyek penilaian
- i) Untuk keperluan kontrol kualitas, maka petugas sebaiknya melakukan analisa tambahan terhadap zona-zona yang sampel harga pasarnya sedikit bahkan tidak ada, dengan cara membandingkan dengan zona – zonaberbatasan. Faktorpembanding yang dimaksud meliputi : keadaan fisik, aksesibilitas, dan jenis penggunaan
- j) Checking data. Pengecekan data dilakukan untuk memastikan kembali kebenaran data, sebelum dilakukan penghitungan nilai zona
- k) Perhitungan kembali nilai bidang tanah
- l) Dengan data-data yang valid dan telah dicek di lapangan selanjutnya dilakukan perhitungan nilai bidang tanah sampel dengan menggunakan

kriteria penyesuaian. Hasilnya berupa rekapitulasi data dan hasil hitungan sesuai dengan Tabel Standar Pengolahan Data Tekstual dan Numeris.

5. Pengolahan data spasial. Jika Tabel Pengolahan Data Tekstual dan Numeris serta deliniasi zona awal nilai tanah sudah dianggap mewakili keadaan di lapangan, dapat dilakukan pengolahan data spasial.

2. Pembuatan Peta Zona Nilai Kawasan

Survey dan Pemetaan Nilai Kawasan adalah upaya untuk menghitung nilai ekonomi suatu kawasan atau subkawasan (Existing Value) yang dapat dimanfaatkan untuk pengambilan keputusan/ kebijakan dalam pengembangan kawasan tersebut. Existing Value yang diperoleh, sebagai dasar untuk menghitung kepentingan :

- Peningkatan nilai tanah (*Improve land value*)
- Peningkatan nilai kehidupan (*expected live improvement value*)
- Nilai pembangunan regional (*regional development value*)
- Nilai pajak dan pengembalian (*tax and revenue value*)

Rumus penghitungan zona nilai kawasan adalah :

$$TAV=RPV+TEV$$

RPV = Real Property Value

TEV = Total Economic Value

Total economic value adalah penjumlahan dari Use Value dan Non Use Value.

Use Value terdiri dari nilai-nilai

1. Penggunaan langsung (Direct Use Value, DUV), adalah nilai ekonomi yang diperoleh dari pemanfaatan langsung dari sebuah sumberdaya
2. Nilai ekonomi penggunaan tidak langsung (Indirect Use Value, IUV), adalah nilai ekonomi yang diperoleh dari pemanfaatan tidak langsung dari sebuah sumberdaya/ ekosistem

3. Nilai pilihan (Option Value, OP), adalah nilai dimana masyarakat setempat mempunyai pilihan untuk menikmati sesuatu dimasa mendatang walaupun saat ini mereka tidak/ belum mempergunakan

Non Use Value, adalah nilai ekonomi berbasis bukan pada pemanfaatan. terdiri dari 2 komponen yaitu:

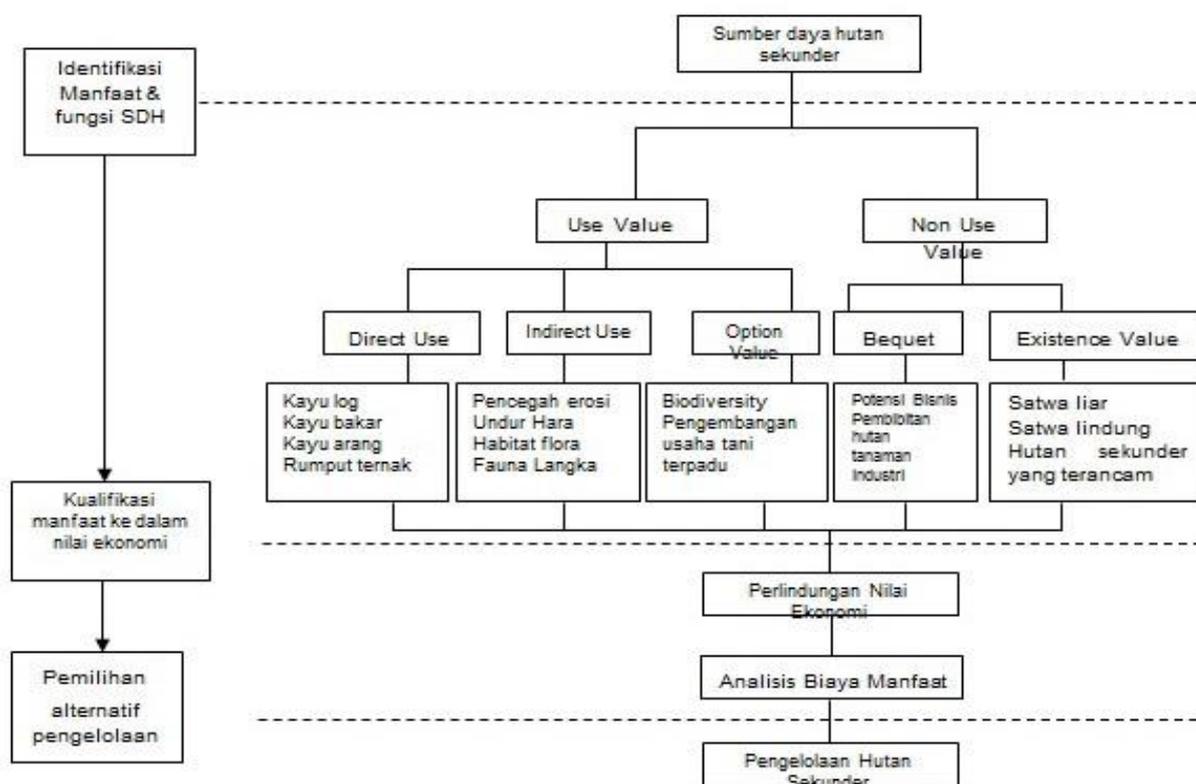
1. Bequest Value, BV, adalah nilai yang diketahui masyarakat setempat bahwa generasi dimasa mendatang akan mempunyai pilihan untuk menikmati sesuatu
2. Existance Value, EV, adalah nilai yang diketahui masyarakat setempat secara mudah, bahwa ada sesuatu yang exists walaupun mereka tidak memperhatikan ataupun menggunakannya
3. Willingnes to Pay, WTP adalah jumlah dan harga yang mampu dibayar terhadap barang dan jasa.

Tabel 2. Contoh Total Nilai Ekonomi Ekosistem Mangrove

DIRECT USE	USE VALUE INDIRECT USE	OPTION VALUE	NON USE VALUE
Kayu Log, Kayu baker	Stabilisasi Garis Pantai	Penggunaan masa mendatang	Budaya dan Keindahan
Perikanan	Sirkulasi Air Tanah		Kepercayaan Lokal
Sumberdaya Hutan, Makanan ikan, Satwa liar	Penahan Gelombang		
Potensi Pertanian lainnya	Penahan Polusi		
Supply Air	Maintenance Biodiversity		
Tranportasi Air	Migrasi Habitat		
Sumberdaya Genetika	Pembibitan / Pembiakan Ikan		
Turis dan Rekreasi	Relief Karang dan Proteksi		
Pendidikan, Sejarah, informasi Keilmuan	Interusi Air Garam/ Laut		

Tahapan pembuatan Peta Zona Nilai Kawasan :

1. Deliniasi area survei
2. Identifikasi potensi yang ada, kemudian lakukan deliniasi agar menjadi zona tema kawasan (dapat dari peta2 yang ada, bila tidak lakukan dengan GPS)
3. Pada masing2 zona, lakukan identifikasi jenis potensi yang ada (peta zona tema kawasan) kemudian tentukan metoda/ teknik yang akan digunakan untuk valuasi/ penilaian
4. Tetapkan jenis responden dan jumlahnya, menurut:
 - Pendapatan
 - Jenis pekerjaan
 - Umur
 - Domisili (sebaiknya berada di wilayah survei)
5. Siapkan data-data pendukung:
 - jumlah populasi penduduk di wilayah survei
 - Luas wilayah
 - Lain-lain data sosial ekonomi
6. Tabulasi data, kemudian pengolahan statistik
7. Buat peta Zona Nilai Kawasan



Gambar 18. Tahapan Valuasi Ekonomi Kawasan

LATIHAN

Buat kelompok praktek lapang dengan jumlah anggota 5 orang. Lakukan penilaian atas beberapa bidang tanah berdasarkan perhitungan yang telah diberikan pada materi ini. Selanjutnya bahas di dalam kelompok berapa harga ganti rugi bidang tanah tersebut apabila seluruh bidang tanah terkena proyek pembangunan jalan untuk kepentingan umum.

RANGKUMAN

Penilai Pertanahan adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/objek pengadaan tanah.

Dalam penilaian, Nilai (Value) tidak selalu sama dengan Harga (Price) dan Biaya (Cost). Nilai adalah hasil guna dari suatu properti yang dinyatakan dalam suatu mata uang yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu. Harga adalah sejumlah uang yang disepakati oleh penjual dan pembeli di pasar. Biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan dalam melakukan pengadaan atau pembangunan suatu properti.

Prinsip-prinsip penilaian Ganti Kerugian adalah sebagai berikut :

- Pihak yang berhak harus memperoleh penggantian kerugian yang wajar, yaitu penggantian yang layak dan adil
- Nilai penggantian wajar (fair replacement value) adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan NILAI PASAR dan dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non-fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak
- Penilai harus memperhitungkan potensi nilai tanah berdasarkan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (highest and best use) pada tanggal penilaian
- Nilai ganti kerugian, merupakan nilai dari tiap-tiap bidang tanah
- Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan suatu berita acara.

EVALUASI

1. Hasil guna dari suatu properti yang dinyatakan dalam suatu mata uang yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu adalah :
 - a. Biaya
 - b. Harga
 - c. Nilai
 - d. Pendapatan
 - e. Keuntungan
2. Salah satu prinsip penilaian Ganti Kerugian adalah :
 - a. Penilai harus memperhitungkan potensi nilai tanah berdasarkan prinsip penggunaan terbesar dan terbaik (greatest and best use) pada tanggal penilaian
 - b. Penilai harus memperhitungkan potensi nilai tanah berdasarkan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (highest and best use) pada tanggal penilaian
 - c. Nilai ganti kerugian merupakan nilai dari total bidang tanah
 - d. Nilai penggantian wajar (fair replacement value) adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang lebih mahal dari nilai pasar
 - e. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan perkiraan Penilai
3. Objek penilaian dalam penentuan kerugian non fisik antara lain :
 - a. Biaya perhitungan
 - b. Biaya musyawarah
 - c. Kerusakan lingkungan
 - d. Kompensasi salah hitung
 - e. Kompensasi masa tunggu
4. Harga transaksi dapat diperoleh dari :
 - a. Kantor Perbendaharaan Negara
 - b. Kantor Pertanahan
 - c. Tokoh masyarakat

- d. Camat
 - e. Real estate agent/broker
5. Dalam hal tidak tersedia data harga transaksi/penawaran jual beli dapat digunakan :
- a. Harga transaksi ataupun penawaran sewa bidang tanah
 - b. Harga transaksi ataupun penawaran lelang bidang tanah
 - c. Harga transaksi ataupun penawaran pinjam pakai bidang tanah
 - d. Harga perkiraan transaksi
 - e. Harga perkiraan potensi tanah

UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT

Lihat kembali materi yang ditanyakan di dalam bab ini. Periksa jawaban anda apakah sudah benar atau belum. Apabila jawaban anda benar semua berarti sudah memenuhi kompetensi yang diharapkan dalam bab ini. Sebaliknya apabila jawaban anda ada yang salah, berarti anda harus mempelajari secara seksama materi pada bab ini. Setelah itu kembali anda jawab dan bandingkan dengan materi pada bab ini.

BAB V

PETA TEMATIK BERBASIS

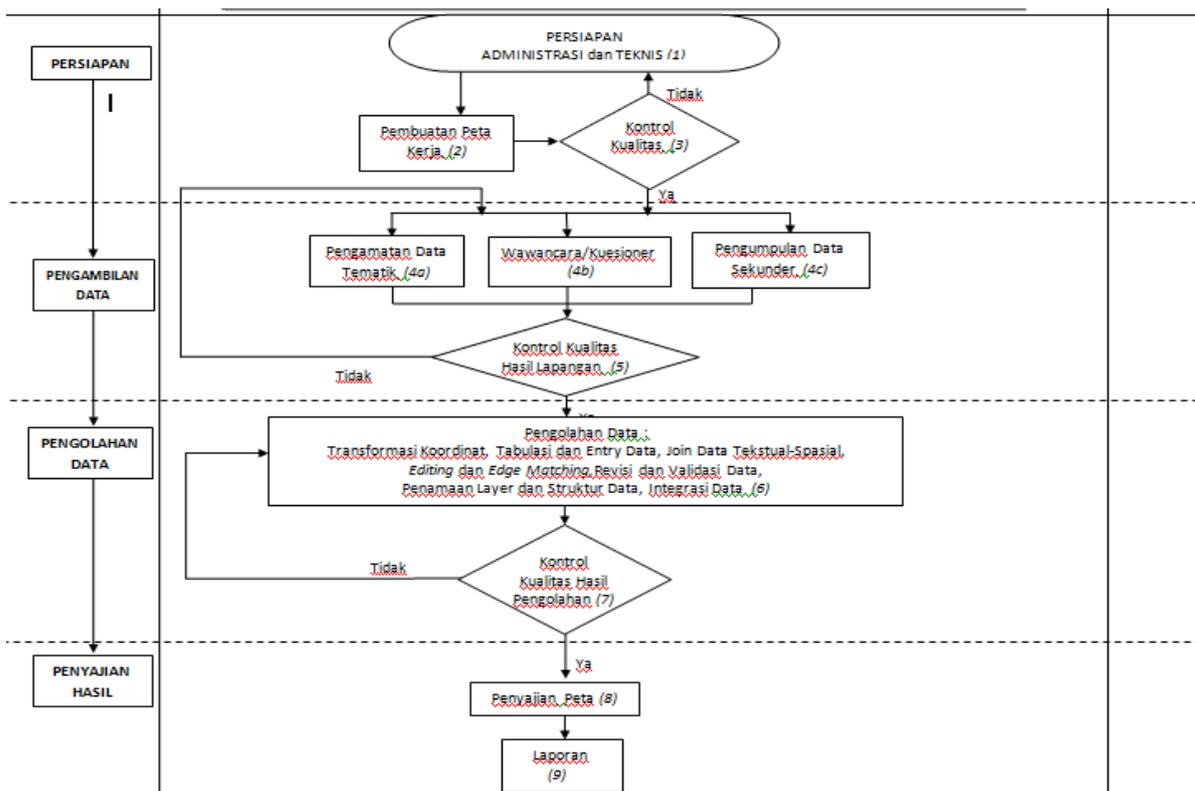
BIDANG TANAH

Setelah mempelajari bab ini peserta diharapkan mengetahui pelaksanaan survei tematik dan bagaimana penyajian peta tematik pertanahan

A. SURVEI TEMATIK

1. Standar Survei Pemetaan Tematik

Pengambilan data untuk setiap pembuatan peta secara garis besar terbagi atas pengambilan data primer dan sekunder. Meskipun demikian dalam metodologi pembuatan keduanya mempunyai kesamaan yaitu perlunya penyiapan peta dasar, plotting lokasi, pengolahan data hingga penyajian peta. Khusus untuk pembuatan peta tematik pertanahan secara umum dibuat melalui mekanisme sebagai berikut :



Gambar 19. Tahapan Pelaksanaan Survei Pemetaan Tematik Pertanahan

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pembuatan peta tematik adalah

:

- a. Pemetaan tematik berbasis bidang tanah menggunakan Peta Dasar Pertanahan atau peta dasar lainnya yang berskala besar. Sedangkan untuk pemetaan tematik berbasis wilayah (region) menggunakan peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) atau peta dasar lainnya yang berskala menengah
- b. Hasil peta tematik berbasis bidang tanah adalah peta berskala besar sedangkan peta tematik berbasis wilayah adalah peta berskala menengah
- c. Luas minimal yang harus dipetakan adalah $\frac{1}{2}$ cm x $\frac{1}{2}$ cm di peta. Apabila kurang dari luasan tersebut, tidak perlu dicantumkan dalam peta
- d. Khusus untuk pemetaan permukiman atau kampung, maka tingkat ketelitiannya 2 milimeter x 2 milimeter di peta. Hal-hal yang tidak memenuhi minimal unit namun sangat penting artinya untuk pemetaan gambaran umum penguasaan

tanah, dicantumkan dalam bentuk plot titik. Contoh sumber mata air, antena stasiun bumi, bendungan.

Tabel 3. Ukuran Tingkat Ketelitian Pemetaan (Minimal Unit Pemetaan)

No	Skala peta	Ukuran panjang 1/2cm di lapang		Ukuran luas ½ x ½ cm ² di lapang	
	1 : 250.000	1.250	meter	156,25	Ha
	1 : 100.000	500	meter	25	Ha
	1 : 50.000	250	meter	6,25	Ha
	1 : 25.000	125	meter	1,56	Ha
	1 : 10.000	50	meter	0,25	Ha
	1 : 5.000	25	meter	0,0625	Ha
	1 : 2.500	12,5	meter	0,0156	Ha
	1 : 1.000	5	meter	0,0025	Ha

Skala peta tematik pertanahan dalam format wilayah administrasi menyesuaikan dengan luas wilayah atau ukuran kertas yang digunakan. Meskipun demikian untuk hasil yang optimal diperlukan standar minimal skala peta untuk input data dengan ketentuan skala terkecil (dibaca skala minimal) adalah sebagai berikut :

- Wilayah desa : 1 : 10.000
- Wilayah kelurahan : 1 : 5.000
- Wilayah kecamatan perdesaan : 1 : 50.000
- Wilayah kecamatan perkotaan : 1 : 25.000
- Wilayah kabupaten : 1 : 100.000
- Wilayah kota : 1 : 50.000
- Wilayah propinsi : 1 : 250.000
- Wilayah nasional : 1 : 1.000.000
- Wilayah pesisir, pulau – pulau kecil dan khusus : 1 : 10.000

Untuk peta tematik berbasis bidang tanah adalah berdasarkan blad tunggal dari Peta Dasar Pertanahan atau kumpulan beberapa blad yang membentuk blok area tertentu. Areal pemetaan (*Area of Interest*) menjadi acuan untuk menentukan lokasi blad pemetaan. Sistem koordinat yang digunakan untuk pemetaan tematik berbasis bidang menggunakan sistem koordinat TM3, sedangkan untuk pemetaan tematik berbasis wilayah menggunakan sistem koordinat UTM.

Standar survei dan pengambilan data tematik lainnya mengacu pada Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria (NSPK). Data sekunder harus diambil dari data tahun terakhir dan secara resmi dirilis dari instansi yang bersangkutan.

2. Persiapan Survei Pemetaan Tematik

Dalam tahap ini dilakukan persiapan-persiapan sehubungan dengan rencana pelaksanaan pekerjaan survei pemetaan tematik, meliputi :

a) Persiapan administrasi. meliputi :

- Penyiapan dokumen administrasi
- Koordinasi dengan pihak pemberi pekerjaan
- Persiapan personil pelaksana, meliputi : koordinator-koordinator, tenaga administrasi, operator, surveior
- Perencanaan waktu pelaksanaan dan tenaga pelaksanaanya
- Pembuatan laporan pendahuluan

b) Persiapan teknis meliputi

- Mobilisasi tenaga pelaksana dan atau peralatan yang akan dipergunakan untuk penyelesaian pekerjaan
- Persiapan peralatan termasuk pengujian dan pengaturan kembali (*adjustment*) alat-alat sebelum digunakan
- Persiapan pembuatan Peta Kerja dan kolekting data.

c) Pembuatan peta kerja

Pembuatan peta kerja ditujukan untuk mempersiapkan bahan dalam rangka kegiatan selanjutnya yaitu kegiatan survei lapang dalam rangka pengecekan antara data hasil interpretasi dengan kondisi eksisting dilapangan. Pembuatan

peta kerja ini untuk 2 tema yang perlu disiapkan, yaitu tema penggunaan tanah dan penguasaan tanah skala besar.

Langkah – langkah yang dilakukan adalah :

- Menyiapkan Citra Resolusi Tinggi untuk cakupan wilayah kerja yang akan dilaksanakan
- Peta kerja diperuntukan untuk tema Penggunaan Tanah dan Peta Penguasaan Tanah Skala Besar
- Peta kerja penguasaan tanah skala besar dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan kepada kantor BPN untuk mendapatkan data penguasaan tanah skala besar
- Peta kerja Penggunaan Tanah dihasilkan dengan cara melakukan interpretasi terhadap objek penggunaan tanah yang ada didalam citra sesuai dengan kenampakan yang ada dan membuat deliniasi berupa poligon-poligon kelas penggunaan tanah
- Klasifikasi kelas penggunaan tanah mengacu pada kelas klasifikasi penggunaan tanah skala 1 : 5.000 yang terdapat dalam NSPM Pemetaan Tematik
- Proses interpretasi dan deliniasi citra dilakukan dan harus menggunakan Zoom dengan perbandingan 1 : 5.000
- Untuk tema-tema yang lainnya tidak diperlukan peta kerja tetapi akan dilakukan proses ground check dilapangan
- Peta yang telah dikompilasi selanjutnya digunakan sebagai peta acuan untuk melaksanakan orientasi dan identifikasi lapangan untuk mengetahui kondisi lapangan wilayah pekerjaan sehingga diperoleh informasi yang komprehensif.

Selain poin – poin di atas yang harus diingat adalah :

- Identifikasi geografis batas wilayah administrasi pemerintahan
- Meneliti ketersambungan antar peta yang berbatasan baik secara administrasi ataupun fungsional

- Identifikasi sebaran titik pasti yang dapat digunakan sebagai titik ikat
- Melakukan penelitian mengenai ketelitian dan kelengkapan peta yang ada
- Mencocokkan detail-detail utama yang diperlukan seperti jalan-jalan, sungai, parit, dan sebagainya.

d) Kompilasi Data Dasar.

Dalam tahap ini dilakukan penyiapan data dasar yang diperlukan dalam pekerjaan survei pemetaan tematik. Data dasar meliputi : citra satelit, foto udara, peta dasar dan layer-layer dasar. Data dasar yang diperlukan meliputi :

- Pengumpulan peta dasar pendaftaran bidang tanah dari BPN RI, baik dari kantor pusat, kantor wilayah maupun kantor pertanahan
- Pengumpulan peta-peta hasil P4T dari BPN RI
- Pengumpulan data bidang tanah dari instansi lain yang terkait, contoh peta Rincikan Pajak Bumi dan Bangunan dari Direktorat Jenderal Pajak
- Pengumpulan peta Rencana Tata Ruang Wilayah dari instansi terkait
- Menyiapkan Citra Resolusi Tinggi untuk cakupan wilayah kerja yang akan dilaksanakan
- Menyiapkan peta dasar administrasi yang bersifat tunggal sebagai referensi batas sehingga seluruh peta tematik yang dihasilkan berada dalam satu sistem
- Meneliti Teknis Peta, berdasarkan peta dan data yang telah berhasil dikumpulkan, di lakukan kompilasi peta yang ada di wilayah pekerjaan apakah sudah lengkap dan memenuhi spesifikasi teknis yang dikehendaki
- Pengumpulan dan kompilasi berbagai macam peta dilakukan dari berbagai sumber sehingga semua tema yang di syaratkan dalam kegiatan ini terpenuhi.

e) Konversi dan Transformasi Koordinat

Konversi data merupakan kegiatan merubah data analog menjadi data digital atau merubah data format raster menjadi format vektor. Dalam hal data raster belum memiliki koordinat maka harus dilakukan rektifikasi dan jika data vektor belum memiliki sistem koordinat yang sama maka dilakukan transformasi

koordinat mengacu pada sistem koordinat yang telah ditentukan. Sistem koordinat dalam pekerjaan ini menggunakan sistem koordinat Latitude Longitude (Geografis).

f) Interpretasi Citra Satelit

Hal yang harus diperhatikan dalam pemanfaatan citra satelit dalam pemetaan tematik pertanahan adalah resolusi spasial dan resolusi spektral. Resolusi spasial berbicara mengenai seberapa detail obyek di atas tanah yang dapat diamati. Sedangkan resolusi spektral berbicara mengenai seberapa banyak kanal gelombang cahaya yang disediakan sebagai bagian dari kelengkapan informasi. Oleh karena itu maka resolusi satelit akan menentukan detail informasi yang tersedia atau yang dapat digunakan dalam interpretasi, sehingga resolusi satelit berhubungan dengan skala peta yang mungkin dapat dibuat dan juga akurasi yang dapat diterima. Tabel 3 memberi gambaran perkiraan hubungan resolusi satelit dengan skala peta dan akurasinya.

Tabel 4. Tingkat Resolusi Satelit

Skala	Resolusi Satelit	Akurasi
1 : 100.000	30 m	50 m
1 : 50.000	20 m	25 m
1 : 25.000	10 m	12,5 m
1 : 10.000	2,5 m	5 m
1 : 5.000	1 m	2,5 m
1 : 3.000	0,61 m	1,5 m
1 : 2.500	0,5 m	1 m

Ukuran resolusi spasial yang semakin kecil atau resolusi tinggi akan semakin detail obyek yang bisa dilihat. Ukuran resolusi spasial mempengaruhi skala peta yang akan dihasilkan. Apabila hendak menghasilkan peta dengan skala besar (1:10.000 atau lebih besar) diperlukan resolusi spasial yang kecil (ukuran lebih kecil dari 2,5 m x 2,5 m) dan sebaliknya untuk peta dengan skala kecil dapat digunakan resolusi citra dengan resolusi spasial di atas 2,5 m. Kelemahan

penggunaan citra satelit beresolusi tinggi adalah cakupan area (*scene*) yang kecil sehingga berpengaruh terhadap harga pembelian citra.

Secara visual citra satelit atau foto udara dibedakan atas citra pankromatik dan citra multispektral. Citra pankromatik menampilkan *feature* dalam warna hitam putih. Sedangkan citra multispektral menampilkan *feature* dalam berbagai warna. Citra pankromatik umumnya digunakan sebagai bahan dasar (*raw data*) pemetaan skala besar dan menengah. Sebaliknya citra satelit *multispectral* umumnya digunakan sebagai bahan dasar (*raw data*) untuk pemetaan dengan skala menengah dan kecil. Hal tersebut karena citra *multispectral* memiliki resolusi spasial yang lebih rendah dari *panchromatic*. Meskipun demikian citra *multispectral* dapat memberikan informasi lebih lengkap karena menampilkan berbagai kanal warna yang berguna untuk berbagai analisis kebumih. Contoh hasil analisis citra dapat menunjukkan daerah yang memiliki vegetasi yang subur, daerah perairan yang tercemar, tanah kritis, dan sebagainya.

Hal – hal yang harus diperhatikan dalam citra satelit adalah :

- a. Perhatikan dan cermati tanggal, waktu, musim pengambilan (*scanning*) akuisisi dari data digital citra satelit raw data image, dan
- b. Data citra satelit sesuai format yang ditentukan.

Pekerjaan interpretasi resolusi citra satelit resolusi tinggi membutuhkan kecermatan dalam menentukan obyek yang akan diidentifikasi melalui visualisasi. Citra resolusi tinggi yang dimaksud adalah citra dengan resolusi di bawah 1 m, yang mampu menghasilkan peta berskala besar. Kunci interpretasi citra dengan resolusi tersebut dapat digunakan kunci untuk foto udara. Langkah – langkah persiapan citra untuk interpretasi citra resolusi tinggi sebagai berikut :

- a. Menyiapkan citra satelit atau foto udara yang telah direktifikasi. Pemotongan blad peta untuk peta skala 1 : 10.000 atau lebih besar menginduk pada sistem indeks TM3. Satu blad peta skala 1 : 10.000 terdiri dari 16 blad skala 1 : 2.500 dan satu blad skala 1 : 2.500 terdiri dari 9 blad skala 1 : 1.000
- b. Untuk memperoleh hasil yang memuaskan dari interpretasi citra diperlukan tehnik penajaman citra (*image enhancement*). Teknik penajaman citra antara

lain dengan mengatur kontras warna, komposit warna dan penggunaan filter warna

c. Menarik garis/delineasi elemen dasar sesuai perbedaan rona, tekstur, struktur, pola, bentuk, ukuran, bayangan, asosiasi, situs/tapak (*site*) pada peta citra (*image hardcopy*) yaitu : jalan, rel, sungai, irigasi

d. Menarik batas administrasi dari data sekunder

e. Menarik garis/ delineasi kelas tutupan tanah (*land cover*) yaitu :

- Tanah bervegetasi
- Tanah terbuka
- Daerah terbangun/ bangunan
- Tubuh air

Di dalam pemetaan tematik yang menggunakan citra satelit resolusi menengah dan rendah melalui tahapan sebagai berikut :

a. Menyiapkan citra satelit atau foto udara yang telah direktifikasi Pemotongan blad peta untuk skala kecil (1 : 25.000 atau lebih kecil) merujuk pada indeks blad Bakosurtanal

b. Untuk memperoleh hasil yang memuaskan dari interpretasi citra diperlukan tehnik penajaman citra (*image enhancement*). Tehnik penajaman citra antara lain dengan mengatur kontras warna, komposit warna dan penggunaan filter warna.

c. Citra yang telah dipertajam warnanya selanjutnya dihitung statistik nilai pikselnya

d. Melakukan klasifikasi dengan bantuan komputer. Tehnik klasifikasi yang digunakan adalah klasifikasi tak terawasi (*unsupervised classification*) dimana pembagian kelas berdasarkan perbedaan nilai piksel

e. Menarik batas administrasi dari data sekunder

f. Menarik garis/ delineasi kelas penggunaan/ tutupan tanah (*land cover*) berdasarkan hasil klasifikasi seperti :

- Hutan
- Perkebunan/ kebun campur

- Sawah
- Tegalan/ ladang
- Tanah terbuka/ padang rumput
- Daerah terbangun/ permukiman
- Tubuh air

Tabel 5. Contoh Interpretasi Citra Pankromatik dan Foto Udara

Bentuk primer	Ukuran relatif	Keteraturan	Karakteristik foto (<i>tone</i> , tekstur, pola, stereo)	Kategori interpretasi
Linear	Sempit	Teratur	<i>Tone</i> abu-abu gelap	Parit
		Tidak teratur	<i>Tone</i> abu-abu terang	Jalan setapak
	Lebar	Teratur	<i>Tone</i> abu-abu gelap	Kanal
			<i>Tone</i> abu-abu terang	Jalan
		Tidak teratur	<i>Tone</i> abu-abu gelap	Sungai
	Areal	Kecil	Teratur	Lapangan kecil berpola, <i>tone</i> abu-abu bervariasi
Tidak teratur			Elemen seperti blok kecil, pengaruh stereo	Pemukiman
			<i>Tone</i> abu-abu cerah, tekstur kasar	Batuan karang
Besar		Teratur	Pola titik hitam gelap pada latar yang lebih cerah	Kebun
			Pola lapangan, <i>tone</i> abu-abu bervariasi dan tekstur halus	Tanaman pangan
		Tidak teratur	Tdk ada pola lapangan, <i>tone</i> abu-abu bervariasi	Tanah penggembalaan
			Bercak-bercak atau tekstur kasar	

3. Pelaksanaan Pemetaan Tematik

Pemetaan penggunaan tanah menggunakan citra satelit sebagai alat bantu untuk mengidentifikasi sementara jenis penggunaan tanah. Setelah dilakukan ground check baru dapat diketahui jenis penggunaan tanah yang sebenarnya. Untuk menghasilkan data atau informasi yang baik citra satelit terlebih dahulu

harus menginterpretasi citra terlebih dahulu sehingga mempermudah dalam kegiatan checking lapangan. Keberadaan citra satelit dalam pemetaan penggunaan tanah memberi keuntungan yaitu memberi hasil yang akurat dan cepat serta efisien dalam pembiayaan kegiatan karena memangkas biaya survei lapang.

Data citra satelit yang akan digunakan dalam survei ground check terlebih dahulu harus diplot pada peta dasar yaitu dengan cara menggabungkan file ke dalam satu layout peta. Citra satelit yang sudah digabungkan dengan peta dasar tersebut dinamakan peta kerja. Proses penggabungan tersebut dapat Anda lakukan di software ArcGIS atau ArcView.

Bahan dan peralatan yang diperlukan khusus untuk keperluan pengambilan data penggunaan tanah adalah :

- GPS receiver : untuk penentuan lokasi
- Kompas : untuk penunjuk arah.

Selanjutnya yang pertama harus dilakukan adalah mencari titik pasti di lapang yang sesuai dengan yang tampak pada peta kerja. Titik tersebut ditetapkan sebagai titik awal pengamatan menjelajah lapangan, sebagai contoh simpang jalan, jembatan, mercusuar dan lainnya yang terlihat nyata khas. Kemudian tentukan arah dan pergerakan untuk mengamati lapangan yang disesuaikan dengan rencana jalur jelajah pengamatan wilayah yang telah disiapkan. Jangan lupa cantumkan dan berikan simbol klasifikasi penggunaan tanah pada peta kerja sesuai dengan klasifikasi yang telah ditentukan. Objek yang dipetakan adalah :

- Semua poligon penggunaan tanah yang masuk dalam tingkat ketelitian sebagai ukuran minimal unit pemetaan, seperti tercantum pada tabel ukuran tingkat ketelitian pemetaan (minimal unit pemetaan) di atas
- Jaringan jalan, rel, yang didasarkan pada kualitas, nilai dan fungsi dari aksesnya, contoh: jalan aspal, jalan berbatu, jalan tanah; jalan penghubung kampung dengan sawah, tegalan, kebun, rel kereta api, rel lori

- Saluran pengairan/sungai, yang didasarkan pada kualitas, nilai dan fungsi dari saluran, contoh: sungai, irigasi, drainase, bendungan, terowongan air, waduk, situ, embung dengan mencantumkan namanya bila ada
- Batas administrasi. Hal ini dilakukan bersamaan waktunya dengan pengamatan menjelajah penggunaan tanah. Pemetaan batas dilakukan sampai tingkat desa/kelurahan.

B. PETA TEMATIK PERTANAHAN

1. Jenis – Jenis Peta Tematik

Data pertanahan tidak terlepas dari data spasial atau peta karena menyangkut letak suatu lokasi atau areal. Idealnya setiap data atau informasi pertanahan dapat disajikan dalam peta. Sesuai dengan banyaknya dimensi dalam masalah pertanahan dibutuhkan berbagai jenis data atau peta tematik. Jenis data spasial atau peta tematik yang lebih beragam akan mempermudah penanganan masalah.

Jenis peta tematik pertanahan yang menjadi prioritas adalah :

1. Peta Administrasi dan Tempat – Tempat Penting;
2. Peta Penggunaan Tanah;
3. Peta Pemanfaatan Tanah;
4. Peta Pemilikan Tanah;
5. Peta Penguasaan Tanah;
6. Peta Sebaran Bidang Tanah;
7. Peta Kemampuan Tanah;
8. Peta Ekosistem Pesisir;
9. Peta Indikasi Tanah Terlantar;
10. Peta Peruntukan Tanah Terlantar;
11. Peta Penguasaan Tanah Negara;
12. Peta Tanah Kritis;
13. Peta Masalah Pertanahan;
14. Peta Lokasi Sertifikasi Tanah Secara Massal;

15. Peta Tanah Aset Pemerintah dan Desa;
16. Peta Rawan Bencana Alam;
17. Peta Tematik Berbasis Data Statistik;
18. Peta Infrastruktur Wilayah;
19. Peta Tanah Obyek Landreform;
20. Peta Kawasan Fungsional;
21. Peta Wilayah Ketinggian;
22. Peta Pola Aliran Sungai.

Jenis Peta Tematik Berbasis Data Statistik dibuat berdasarkan prioritas kebutuhan, yang terkait erat dengan analisis spasial pertanahan secara umum. Namun untuk melengkapi data dapat ditambah unsur statistik lainnya. Perlu diingat bahwa dalam pembangunan geodatabase spasial, jumlah informasi yang ditambahkan tidak terbatassepanjang kapasitas penyimpanannya memungkinkan. Oleh karena itu dalam pembangunan geodatabase spasial untuk tema statistik tidak terpaku pada prioritas saja tetapi disarankan untuk dikembangkan, terutama tema sosial ekonomi yang sangat penting dalam pertimbangan pemberian keputusan atas penetapan suatu hak atas tanah atau dalam rangka perumusan suatu kebijakan pertanahan.

Dari segi jenis tersebut, yang menjadi prioritas dapat diadakan dan disajikan oleh Kabupaten/Kota dan Provinsi, pada dasarnya adalah sama, karena data tingkat provinsi merupakan kumpulan data dari tingkat Kabupaten/Kota, hanya saja pada Provinsi ada ditambah beberapa jenis. Peta yang dapat diadakan dan disajikan oleh Kabupaten/Kota adalah Nomor urut 1 – 18, sedangkan 1 – 23 dapat diadakan dan disajikan oleh Provinsi, sebagaimana di bawah ini :

1. Peta Jumlah Penduduk;
2. Peta Kepadatan Penduduk;
3. Peta Jumlah Kepala Keluarga;
4. Peta Jumlah Penduduk Miskin;
5. Peta Persentase Penduduk Miskin;
6. Peta Jumlah Angkatan Kerja Yang Menganggur;
7. Peta Persentase Angkatan Kerja Yang Menganggur;

8. Peta Persentase Penduduk Tidak Tamat SMP;
9. Peta Jumlah Penduduk Profesi Petani;
10. Peta Persentase Buruh Tani;
11. Peta Jumlah Sertipikat. Selanjutnya jumlah sertipikat tiap jenis hak dibuat peta tersendiri yaitu :
 - a. Jumlah Sertipikat Hak Milik
 - b. Jumlah Sertipikat Hak Guna Bangunan
 - c. Jumlah Sertipikat Hak Guna Usaha
 - d. Jumlah Sertipikat Hak Pakai
 - e. Jumlah Sertipikat Hak Pengelolaan
12. Peta Nilai Tanggungan Sertipikat;
13. Peta Rasio Jumlah Sertipikat dan Jumlah Penduduk;
14. Peta Rasio Jumlah Sertipikat dan Jumlah Kepala Keluarga;
15. Peta rasio jumlah petani dan luas tanah pertanian;
16. Peta Layanan Pendidikan Dasar;
17. Peta Jangkauan Wilayah Kesehatan Dasar;
18. Peta Jangkauan Wilayah Pasar;
19. Peta Pendapatan Per Kapita;
20. Peta Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB);
21. Peta Indeks Pembangunan Manusia (IPM);
22. Peta Rasio Nilai Tanggungan Sertipikat dan Pendapatan Per Kapita;
23. Peta rasio PDRB dan nilai tanggungan sertipikat.

Selain berdasarkan obyek peta, pembuatan peta tematik pertanahan juga berdasarkan wilayah atau kawasan yang tema-temanya dapat berupa salah satu atau beberapa tema prioritas di atas. Batas wilayah atau kawasan berupa batas formal yang ditentukan oleh suatu aturan dan batas fungsional yang lebih ditentukan oleh pengaruh suatu kondisi tertentu. Wilayah atau kawasan yang menjadi prioritas pemetaan tematik adalah :

1. Wilayah pesisir
2. Wilayah pulau – pulau kecil
3. Kawasan perdesaan

4. Kawasan perkotaan
5. Wilayah ekonomi khusus
6. Wilayah konservasi
7. Wilayah perbatasan negara
8. Wilayah tanah adat
9. Wilayah lainnya.

2. Pengolahan Data

Data survei pemetaan tematik secara umum diolah dengan software berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG). Pada dasarnya SIG adalah pemetaan digital yang telah diperkaya dengan informasi yang terkandung dalam unsur peta dan kemampuan analisis spasial. SIG dapat menampilkan output pemetaan digital untuk kepentingan penyajian data spasial. Sebaliknya pemetaan digital belum dapat digunakan sebagai data SIG bila belum dibangun database spasial dan konektivitasnya (topologi). Pemetaan digital dapat dilakukan di perangkat lunak aplikasi SIG dan aplikasi grafis CAD (Computer Aided Drawing), sebaliknya SIG tidak bisa dibuat dengan program aplikasi grafis CAD. Perbedaan antara SIG dengan digital mapping adalah :

1. SIG menekankan pada hubungan antar database spasial dengan elemen peta, sedangkan digital mapping bertujuan hanya menampilkan peta dalam format digital dengan penggunaan beragam simbol dan warna yang harmonis
2. SIG dapat digunakan untuk analisis dan pembuatan model (modelling) spasial karena setiap unsur peta mengandung data yang memungkinkan untuk dilakukan operasi matematika sedangkan digital mapping tidak memiliki kemampuan itu
3. SIG dapat digunakan secara real time (bekerja dengan data terkini) sebaliknya digital mapping bersifat statis karena terbingkai pada saat pembuatan. Misal, suatu aplikasi SIG memungkinkan adanya perubahan data delineasi suatu poligon tematik berdasarkan input data dari alat GPS yang tersambung secara on-line

4. Pada umumnya software untuk digital mapping bervariasi dari jenis CAD (Computer Aided Drawing) seperti AutoCAD, Visio maupun desktop publishing seperti Freehand, Corel Draw. Sedangkan software untuk SIG bersifat khusus. Walau demikian data gambarnya bisa saling bermigrasi melalui konversi.

Data yang diolah dalam SIG melalui tahapan – tahapan sebagai berikut :

- Penghimpunan data
- Pengintegrasian data
- Strukturisasi data
- Pembuatan model – model data

Data yang akan diolah dalam SIG harus memiliki referensi koordinat lokasi pada bumi (*georeference*). Pada umumnya posisi dinyatakan dalam bentuk koordinat kartesis (X, Y) dan atau koordinat geodetik. Setiap sumber data spasial yang digunakan SIG dalam bentuk digital seperti peta digital, foto udara dan citra satelit. Setiap sumber peta digital tersebut kemudian diintegrasikan melalui proses rektifikasi (penentuan georeferensi) secara akurat.

Strukturisasi data dilakukan apabila hendak menganalisis data yang berasal dari data raster dan data vektor. Data raster harus dikonversi dahulu ke bentuk vektor dan kemudian dilakukan penyesuaian melalui strukturisasi data. Langkah terakhir dalam analisis SIG adalah pembuatan model yang pada umumnya disertai dengan sejumlah model matematika.

Query dan atau analisis spasial yang dapat dilakukan SIG antara lain meliputi :

- Information retrieval
- Pemodelan topologis
- Jaringan (network)
- Overlay
- Penyajian output

Salah satu kemampuan SIG adalah apabila dilakukan query data dapat dipanggil secara cepat. Misalnya seseorang ingin mengetahui areal

persawahan yang mengalami puso di suatu wilayah Kabupaten, maka informasi tentang areal gagal panen tersebut akan segera muncul.

Pemodelan topologis yang digunakan dalam SIG untuk analisis berdasarkan konsep kedekatan (*adjacency*), dekat dengan (*proximity*) dan hubungan (*connectivity*), misalnya untuk mengetahui lokasi yang paling mudah dijangkau atau untuk mengetahui pengaruh pembangunan suatu proyek industri terhadap lingkungan perumahan disekitarnya. Sedangkan analisis jaringan bila hendak mengetahui analisis jaringan transportasi, sungai dan sebagainya. Analisis overlay (*tumpang susun*) dilakukan apabila hendak mengetahui luas suatu wilayah pada beberapa kondisi misalnya hendak mengetahui luas wilayah di suatu DAS yang dapat diusahakan untuk pertanian konservasi, dan sebagainya.

Keluaran yang dapat dihasilkan oleh GIS bervariasi tergantung kebutuhan dan permintaan. Misalnya divisualisasikan dalam bentuk peta softcopy (*data digital*) atau hardcopy (*cetak peta*), tabel, bar-chart, grafik, dan lain – lain.

Pelaksanaan digitasi peta dijelaskan sebagai berikut :

- a. Scanning peta analog (bila data yang dimiliki masih dalam format analog)
 - Scanning adalah proses mentransfer peta analog ke dalam bentuk digital format raster. Pekerjaan scanning dilakukan dengan menggunakan alat scanner yang dapat men-scan lembar peta blok secara utuh
 - Peta di-scan secara tegak lurus sehingga akan ditampilkan secara tegak lurus pula dalam monitor komputer. Setiap lembar peta di-scan satu persatu, diberi nama sesuai dengan nomor peta atau nama peta, dan disimpan dalam suatu folder penyimpanan
 - Peta yang terdiri dari beberapa lembar peta (lebih dari satu lembar), maka pemberian nama filenya dibuat sedemikian rupa sehingga urutan lembar peta dapat teridentifikasi dengan jelas
 - Melakukan editing raster dengan cara :
 - Membersihkan speckle (*titik-titik*) pada peta yang mengganggu tampilan dan tidak diperlukan dalam proses selanjutnya

- Melakukan pemotongan terhadap unsur-unsur peta yang tidak diperlukan dalam proses digitasi peta, seperti : frame peta, legenda, dan keterangan peta lainnya
- Melakukan penggabungan lembar-lembar peta sehingga untuk peta yang terdiri dari beberapa lembar peta dapat tersusun menjadi satu kesatuan peta yang utuh.

b. Digitasi (vektorisasi)

Digitasi data raster dimaksudkan untuk mengubah data raster hasil scanning atau citra satelit/ foto udara menjadi data format vektor. Proses digitasi dilakukan untuk semua jenis tema yang telah ditentukan yang belum memiliki format vektor. Proses ini dapat dilaksanakan melalui dua macam cara :

- 1) Vektorisasi, konversi format dilaksanakan secara otomatis dengan memanfaatkan perangkat lunak pengolah data raster yang mempunyai kemampuan untuk itu
- 2) Digitasi on screen, yaitu proses digitasi di atas layar monitor komputer dengan perangkat lunak yang mempunyai kemampuan untuk itu.

Digitasi data spasial penggunaan tanah harus dalam zoom skala 1 : 5000 terhadap citra yang digunakan. Klasifikasi kelas penggunaan tanah mengacu pada kelas klasifikasi penggunaan tanah skala 1 : 5.000 yang terdapat dalam NSPK Pemetaan Tematik. Saat proses digitasi, peta indikasi bidang-bidang tanah hasil kolektif harus disertakan sebagai back ground penggunaan tanah sehingga batas kelas penggunaan tanah dan batas indikasi bidang tanah memiliki batas yang sama.

Hasil pekerjaan seluruh pemetaan tematik berupa peta digital dengan sistem proyeksi yang telah ditentukan dan mempunyai spesifikasi teknis. Seluruh file data digital yang diolah harus dalam bentuk format *.shp. Peta digital tersebut harus memiliki basis data dengan atribut yang telah ditentukan dan sistem penamaan file. Hal tersebut untuk memudahkan pertukaran dan integrasi data. Standar pembuatan peta tematik dapat dilihat pada buku Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria Survei dan Pemetaan Tematik Pertanahan yang diterbitkan oleh Direktorat

Pemetaan Tematik, BPN RI. Hal yang harus diperhatikan adalah standar layout, pemberian simbol dan warna dan sistem penyimpanan file.

3. Penyajian Peta Tematik

Menyajikan peta tematik harus mengikuti kaidah – kaidah kartografi (ilmu tentang pembuatan peta). Syarat utama untuk membuat peta adalah :

1. Tidak boleh membingungkan
2. Mudah dimengerti dan ditangkap maknanya
3. Enak dilihat (estetika)

Peta yang tidak membingungkan adalah peta yang dilengkapi dengan :

- Judul Peta
- Petunjuk arah utara (orientasi peta)
- Skala peta
- Legenda / Keterangan
- Petunjuk letak bidang tanah / diagram lokasi
- Sistem koordinat dan sistem proyeksi
- Informasi lain yang penting

Peta yang mudah dimengerti dan ditangkap maknanya harus memperhatikan elemen – elemen berikut ini :

- Tata warna
- Simbol
- Tidak se atau lebih kompleks / rumit dari data / informasi asal
- Memberikan gambaran sebenarnya
- Memberikan gambaran sebenarnya
- Harus cukup teliti sesuai dengan tujuan

Saat ini kartografi sedang mengalami perubahan yang disebabkan oleh perkembangan teknologi di bidang telekomunikasi dan komputer, merupakan tantangan baru bagi dunia kartografi. Tantangan ini datang dalam tiga rangkaian : formalisasi, komunikasi, dan kognisi (pengertian) dan analisis. Visualisasi kartografi akan mempunyai arti penting terhadap fungsi analitis dan kognisi

kartografi, seperti halnya terhadap fungsi komunikasi dan dapat merangsang keseluruhan bidang dari desain kartografi.

Belakangan ini peta sudah menjadi suatu bagian dalam penyebaran informasi melalui web. Kartografi dapat memainkan suatu peranan penting dalam medium baru ini, yaitu untuk komunikasi secara visual dari informasi (geospasial). Komunikasi telah selalu menjadi elemen utama dalam kartografi. Peta dan produk kartografi yang terkait adalah media ideal untuk komunikasi dan presentasi yang efektif dari informasi geografis. Peta bahkan lebih jelas untuk komunikasi informasi geospasial yang tidak bisa cukup disampaikan saja oleh tabel angka-angka dan teks.

Kognisi (pengertian) kartografi adalah suatu proses yang unik. Ini melibatkan penggunaan dari otak dalam mengenali pola spasial dan hubungan antara fenomena-fenomena geografis dari dunia nyata (real world). Visualisasi kartografi bisa sangat membantu dalam meningkatkan proses ini.

Suatu peta skala kecil maupun skala besar selalu terdapat objek-objek yang tidak mungkin digambarkan dengan skala yang bersangkutan sedangkan objek-objek tersebut harus dicantumkan dalam peta. Oleh sebab itu, pemakaian simbol sangat dibutuhkan. Di dalam simbolisasi suatu peta untuk membedakan bermacam-macam data, harus dibuat bermacam-macam kenampakan agar mudah dimengerti oleh pemakai peta (Prihandito, 1989).

Ada tujuh variasi gambar yang mampu/dapat diterima oleh mata sebagai pembentuk gambar dasar utama yang ditampilkan sebagai informasi. Tujuh variasi gambar ini disebut sebagai variabel tampak. Di dalam kartografi ketujuh variabel tampak ini digunakan untuk membuat simbol. Ketujuh buah variabel tampak tersebut antara lain (Riyadi, 1994 dalam Suryotejo, 2007) :

1. Posisi (x,y). Posisi merupakan variabel tampak yang dipakai untuk memberikan informasi lokasi (posisi x, y) di peta. Tidak ada satu simbolpun ditempatkan di peta tanpa menggunakan variabel tampak ini
2. Bentuk. Simbol-simbol mungkin dibuat hanya semata-mata berbeda bentuknya. Sebab dengan menggunakan bentuk, perbedaan simbol satu dengan yang lain mudah digambarkan dan jumlahnya tidak terbatas

3. Orientasi. Arah suatu simbol yang digambarkan di peta merupakan variabel tampak yang digunakan oleh kartografer untuk membedakan simbol satu dengan lainnya, variabel tampak ini disebut dengan orientasi
4. Warna. Warna mungkin variabel tampak yang paling kuat dan sering digunakan untuk merancang simbol. Dengan warna perbedaan antara simbol satu dengan lainnya mudah dilihat dengan jelas
5. Tekstur. Tekstur sebagai variabel tampak yang sebaiknya digunakan pada variasi dari gambar elemen dengan value tetap
6. Value. Value adalah variabel tampak yang menunjukkan besaran derajat keabuan (grey scale), kisarannya dari putih sampai hitam
7. Ukuran (size). Variabel tampak size (besaran) digunakan untuk menunjukkan variasi dari besaran suatu simbol.

Merancang simbol untuk ditampilkan ke peta, kartografer seharusnya tidak hanya mengerti objek dari informasi yang akan dipetakan dan bentuk dasar gambar yang digunakan untuk merancang simbol (variabel tampak), tetapi kartografer juga mempunyai kemampuan yang benar tentang aspek yang muncul dalam membaca dan mengerti peta yang dibaca. Dengan kata lain mempunyai kemampuan untuk memahami suatu gambar yang dilihat. Memahami yang dimaksud adalah kemampuan dalam menjawab dan mengerti arti secara tepat dari objek yang ditampilkan dalam bentuk gambar.

Variabel tampak tersebut digunakan sebagai pedoman untuk membedakan simbol satu dengan yang lainnya. Dalam perancangan simbol peta, seorang kartografer juga harus mempunyai kemampuan pemahaman dalam melihat suatu gambar yang disebut pemahaman dari variabel tampak.

Layout peta adalah sebuah proses menata dan merancang letak unsur-unsur peta (properti peta) seperti judul peta, skala peta, legenda, orientasi (indeks), sumber data, label dan lain-lain, sehingga hasil layout dimaksudkan dapat memperjelas dan memberi keterangan yang benar kepada pengguna peta tersebut.

Sebagaimana telah dijelaskan pada pokok bahasan sebelumnya bahwa format, ukuran dan skala peta sudah distandarisasi dan dibakukan sehingga

penataan dan perancangan unsur-unsur peta harus distandarkan menurut ketentuan tersebut. Tata letak hasil rancangan dimaksud baik yang dilakukan dengan cara manual ataupun dengan cara digital pada prinsipnya sama saja. Apa yang berbeda hanya pada proses pembuatannya saja, di mana dengan cara digital prosesnya dilakukan dengan bantuan teknologi komputer dan sistemnya sehingga akan lebih cepat karena semua unsur-unsur yang diatur tersebut terutama layout dalam format sheet sudah dibuat dalam bentuk template, dan telah menjadi standar baku di lingkungan Direktorat Tematik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan layout untuk format wilayah administrasi ataupun kawasan, harus dikonsepsi terlebih dahulu mengingat format, atau bentuk dan ukuran luas daerahnya tidak ada yang sama.

LATIHAN

Lakukan diskusi dalam kelompok untuk menjawab pertanyaan – pertanyaan berikut :

1. Sebutkan jenis peta – peta tematik yang relevan dengan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan bagaimana peta – peta tersebut digunakan
2. Sebutkan faktor – faktor yang harus diperhitungkan dalam penggunaan peta tematik untuk penyusunan Rencana Detail Tata Ruang

RANGKUMAN

Pengambilan data untuk setiap pembuatan peta secara garis besar terbagi atas pengambilan data primer dan sekunder. Meskipun demikian dalam metodologi pembuatan keduanya mempunyai kesamaan yaitu perlunya penyiapan peta dasar, plotting lokasi, pengolahan data hingga penyajian peta.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pembuatan peta tematik adalah :

- a. Pemetaan tematik berbasis bidang tanah menggunakan Peta Dasar Pertanahan atau peta dasar lainnya yang berskala besar. Sedangkan untuk

- pemetaan tematik berbasis wilayah (region) menggunakan peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) atau peta dasar lainnya yang berskala menengah
- b. Hasil peta tematik berbasis bidang tanah adalah peta berskala besar sedangkan peta tematik berbasis wilayah adalah peta berskala menengah
 - c. Luas minimal yang harus dipetakan adalah $\frac{1}{2}$ cm x $\frac{1}{2}$ cm di peta, atau seluas ukuran pada Tabel 1 di lapang tergantung dari skala yang akan dibuat. Apabila kurang dari luasan tersebut, tidak usah dicantumkan dalam peta
 - d. Khusus untuk pemetaan permukiman atau kampung, maka tingkat ketelitiannya 2 milimeter x 2 milimeter di peta. Hal-hal yang tidak memenuhi minimal unit namun sangat penting artinya untuk pemetaan gambaran umum penguasaan tanah, dicantumkan dalam bentuk plot titik

EVALUASI

1. Urutan pembuatan peta tematik secara umum adalah :
 - a. Pengambilan data-pengolahan data-analisa data-penyajian hasil
 - b. Pengambilan data-analisa data-penyajian hasil-evaluasi
 - c. Persiapan-pengambilan data-analisa data-penyajian hasil
 - d. Persiapan-pengolahan data-pengambilan data-penyajian hasil
 - e. Persiapan-pengambilan data-pengolahan data-penyajian hasil

2. Luas minimal obyek yang harus dipetakan adalah :
 - a. $\frac{1}{2}$ cm x $\frac{1}{2}$ cm
 - b. $\frac{1}{4}$ cm x $\frac{1}{4}$ cm
 - c. $1\frac{1}{2}$ cm x $1\frac{1}{2}$ cm
 - d. 1 cm x 1 cm
 - e. $\frac{1}{2}$ cm x $\frac{1}{4}$ cm

3. Untuk pembuatan peta skala 1 : 25.000, maka luas minimal obyek yang dipetakan adalah :
 - a. 0,25 Ha
 - b. 1,56 Ha
 - c. 25 Ha
 - d. 0,0156 Ha
 - e. 6,25 Ha

4. Untuk pembuatan peta skala 1 : 25.000, maka resolusi satelit penginderaan jauh yang digunakan, minimal :
 - a. 20 m
 - b. 2,5 m
 - c. 1 m
 - d. 10 m
 - e. 30 m

5. Citra satelit yang paling tepat digunakan untuk pembuatan peta skala besar adalah :
 - a. Citra satelit multispektral
 - b. Citra satelit hiperspektral
 - c. Citra satelit pankromatik
 - d. Citra satelit multikromatik
 - e. Citra satelit panspektral

UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT

Lihat kembali materi yang ditanyakan di dalam bab ini. Periksa jawaban anda apakah sudah benar atau belum. Apabila jawaban anda benar semua berarti sudah memenuhi kompetensi yang diharapkan dalam bab ini. Sebaliknya apabila jawaban anda ada yang salah, berarti anda harus mempelajari secara seksama materi pada bab ini. Setelah itu kembali anda jawab dan bandingkan dengan materi pada bab ini

BAB VI

PENATAAN AGRARIA

Setelah mempelajari bab ini peserta diharapkan memahami konsep penatagunaan tanah dan reforma agraria

A. PENATAGUNAAN TANAH

Beberapa pengertian yang terkait dengan penatagunaan tanah berasal dari PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yaitu :

- Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. (Pasal 1 butir 1)
- Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorang, kelompok orang, atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Pasal 1 butir 2)
- Penggunaan tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia. (Pasal 1 butir 3)
- Pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya. (Pasal 1 butir 4)

Landasan penatagunaan tanah adalah Undang – Undang Pokok Agraria yang termuat dalam pasal – pasal sebagai berikut :

a. Pasal 2 Ayat 2

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antaraorang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antaraorang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenaibumi, air dan ruang angkasa.

b. Pasal 14 Ayat 1 dan 2

- Pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai **persediaan, peruntukan dan penggunaan** bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya
- Pemerintah Daerah mengatur **persediaan, peruntukan dan penggunaan** bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing

c. Pasal 15

- Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah

Penatagunaan tanah secara jelas merupakan amanat dari UUPA.

Pelaksanaan penatagunaan tanah harus mencakup asas – asas sebagaimana disebut dalam Pasal 2 PP No. 16 Tahun 2004 sebagai berikut :

- Keterpaduan
- Berdayaguna dan berhasilguna
- Serasi
- Selaras
- Seimbang
- Berkelanjutan
- Keterbukaan
- Persamaan
- Keadilan

- Perlindungan hukum

Penatagunaan tanah merupakan bagian dari penataan ruang wilayah. Keterkaitan antara penatagunaan tanah dengan tata ruang diwujudkan sebagai tujuan penatagunaan tanah sebagaimana disebut dalam Pasal 3 PP No. 16 Tahun 2004 yaitu :

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhankegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai denganarahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan danpemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatantanah;
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanahbagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

1. Kebijakan penatagunaan tanah

Kebijakan penatagunaan tanah secara umum bersumber dari kebijakan nasional mengenai pertanahan yang bersumber pada UUPA. Kebijakan Penatagunaan Tanah sesuai PP Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah tertuang pada Pasa16 sd. Pasa120 meliputi :

- 1). Penyelenggaraan Kebijakan penatagunaan Tanah dilaksanakan terhadap :
 - a. Bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, baik yang sudah atau belum terdaftar
 - b. Tanah Negara
 - c. Tanah Ulayat masyarakat hukum adat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (Pasal 6 PP Nomor 16 Tahun 2004)

2). Kebijakan Penatagunaan Tanah dalam Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Terhadap RTRW dan Perubahannya :

- a. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah harus sesuai dengan RTRW; (Pasal 7 Ayat (1) PP Nomor 16 Tahun 2004).
- b. Kesesuaian Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Terhadap RTRW ditentukan berdasarkan Pedoman, Standard dan Kreitiria Teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah, dan dijabarkan lebih lanjut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan kondisi wilayah masing-masing; (Pasal 7 Ayat (2) dan Ayat (3) PP Nomor 16 Tahun 2004)
- c. Penggunaan Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan RTRW :
 - Penggunaan Tanah tidak dapat diperluas atau dikembangkan; (Pasal 7 Ayat (4) PP Nomor 16 Tahun 2004)
 - Pemanfaatan Tanah tidak dapat ditingkatkan pemanfaatannya; (Pasa17 Ayat (5) PP Nomor 16 Tahun 2004)
 - Pemegang hak atas tanah wajib menggunakan dan dapat memanfaatkan tanah sesuai dengan RTRW, serta memelihara tanah dan mencegah kerusakan tanah (Pasal 8 PP Nomor 16 Tahun 2004)

3). Kebijakan Penatagunaan Tanah Dalam Penguasaan Tanah

- a. Pada Kawasan Budidaya :
 - Penetapan RTRW tidak mempengaruhi status hubungan hukum atas tanah; (Pasa19 Ayat (1) PP Nomor 16 Tahun 2004)
 - Penetapan RTRW tidak mempengaruhi Status hubungan hukum atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasa16 yang di atas dan di bawah tanahnya dilakukan pemanfaatan tanah ; (Pasal 9 Ayat (2) PP Nomor 16 Tahun 2004)
 - Kegiatan dalam rangka Pemanfaatan Ruang di atas dan di bawah tanah yang tidak terkait dengan penguasaan tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (2) dapat dilaksanakan apabila tidak mengganggu penggunaan dan pemanfaatan tanah yang bersangkutan; dan yang mengganggu pemanfaatan tanah harus mendapat persetujuan pemegang hak atas tanah serta harus sesuai dengan peraturan perundang-

undangan (Pasal 19 Ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) PP Nomor 16 Tahun 2004)

- Terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, setelah penetapan RTRW, penyelesaian administrasi pertanahan dilaksanakan apabila pemegang hak atas tanah atau kuasanya memenuhi syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan RTRW; (Pasal 10 Ayat (1) PP Nomor 16 Tahun 2004)
- Tidak dipenuhinya syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1), akan dikenai sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (Pasal 10 Ayat (2) PP Nomor 16 Tahun 2004)

b. Pada Kawasan Lindung :

- Terhadap tanah dalam Kawasan Lindung yang belum ada hak atas tanahnya dapat diberikan hak atas tanah, kecuali pada Kawasan Hutan; (Pasal 11 Ayat (1) PP Nomor 16 Tahun 2004)
- Terhadap tanah dalam Kawasan Cagar Budaya yang belum ada hak atas tanahnya dapat diberikan hak atas tanah tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (Pasal 11 Ayat (2) PP Nomor 16 Tahun 2004)
- Yang berasal dari Tanah Timbul atau Hasil Reklamasi di wilayah Perairan Pantai, Pasang Surut, Rawa, Danau dan Bekas Sungai dikuasai langsung oleh Negara; (Pasal 12 PP Nomor 16 Tahun 2004)

4. Kebijakan Penatagunaan Tanah dalam Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Pada Kawasan Lindung dan Budidaya

- a. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Di Kawasan Lindung atau Kawasan Budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam RTRW; Pasal 13 Ayat (1) PP Nomor 16 Tahun 2004)
- b. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Pada Kawasan Lindung :
 - Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah di Kawasan Lindung tidak boleh mengganggu fungsi alam dan tidak mengubah bentang alam dan ekosistem alami; (Pasal 13 Ayat (2) PP Nomor 16 Tahun 2004)

- Pemanfaatan tanah pada Kawasan Lindung dapat ditingkatkan untuk kepentingan Pendidikan, Penelitian dan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi dan Ekowisata apabila tidak mengganggu fungsi lindung (Pasal 18 PP Nomor 16 Tahun 2004)
 - Kebijakan penatagunaan tanah dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah pada pulau-pulau kecil, dan bidang-bidang tanah yang berada di sempadan pantai, danau, sempadan waduk atau sempadan sungai, harus memperhatikan :
 - ✓ Kepentingan Umum
 - ✓ Keterbatasan Daya Dukung
 - ✓ Pembangunan yang berkelanjutan
 - ✓ Keterkaitan ekosistem
 - ✓ Keanekaragaman hayati
 - ✓ Kelestarian fungsi lingkungan(Pasal 15 PP Nomor 16 Tahun 2004)
- c. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah di Kawasan Budidaya :
- Penggunaan Tanah di Kawasan Budidaya tidak boleh dilerantarkan, harus dipelihara dan dicegah kerusakannya; (Pasal 13 Ayat (3) PP Nomor 16 Tahun 2004)
 - Pemanfaatan Tanah di Kawasan Budidaya tidak saling bertentangan, tidak saling mengganggu, memberikan peningkatan nilai tanah terhadap penggunaan tanahnya (Pasal 13 Ayat (4) PP Nomor 16 Tahun 2004)
 - Ketentuan penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) ditetapkan melalui Pedoman Teknis Penatagunaan Tanah yang menjadi syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1); (Pasal 13 Ayat (5) PP Nomor 16 Tahun 2004)
 - Penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, wajib mengikuti RTRW yang terakhir apabila terjadi perubahan RTRW; (Pasal 16 PP Nomor 16 Tahun 2004);

- Pemegang hak atas tanah wajib mengikuti persyaratan dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; (Pasal 14 PP Nomor 16 Tahun 2004)
- Pemanfaatan tanah dapat ditingkatkan apabila tidak mengubah penggunaan tanahnya, dengan memperhatikan hak atas tanahnya dan kepentingan masyarakat.

(Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 16 Tahun 2004)

- d. Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah yang tidak sesuai dengan RTRW disesuaikan melalui Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah; (Pasal 20 PP Nomor 16 Tahun 2004)

2. Penyelenggaraan penatagunaan tanah

Sejalan dengan penyelenggaraan kebijakan penatagunaan tanah yang tertuang pada pasal 6 PP No. 16 Tahun 2004, penyelenggaraan penatagunaan tanah juga dilakukan terhadap :

- Bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, baik yang sudah atau belum terdaftar;
- Tanah Negara
- Tanah Ulayat masyarakat hukum adat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan ketentuan pada Pasal 22 ayat (1) (PP Nomor 16 Tahun 2004) disebutkan, bahwa dalam rangka penyelenggaraan penatagunaan tanah dilaksanakan kegiatan yang meliputi :

1. Pelaksanaan Inventarisasi Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah
2. Penetapan Perimbangan Antara Persediaan dan Kebutuhan Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Menurut Kawasan
3. Penetapan Pola Penyesuaian Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Adapun jenis kegiatan Inventarisasi Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan tanah, Kemampuan Tanah, Evaluasi Tanah serta data Pendukung;
- b. Penyajian data berupa Peta dan Informasi Penguasaan, Penggunaan Pemanfaatan Tanah, Kemampuan Tanah, Evaluasi tanah serta Data Pendukung;
- c. Penyediaan dan Pelayanan berupa Peta dan Informasi Penguasaan, Penggunaan Pemanfaatan Tanah, Kemampuan Tanah, Evaluasi tanah serta Data Pendukung.

Inventarisasi Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah disajikan dalam peta dengan skala lebih besar dari pada skala peta RTRW yang bersangkutan dan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam Penyusunan dan revisi RTRW. Sesuai penjelasannya dalam Pasal 22 ayat (1) huruf (b) PP Nomor 16 Tahun 2004; Penetapan Perimbangan Antara Persediaan dan Kebutuhan Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Menurut Kawasan tersebut disusun dalam bentuk Neraca Penatagunaan Tanah (NPGT).

Sesuai dengan pasal 23 ayat (4) PP Nomor 16 Tahun 2004, pelaksanaan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan RTRW sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat (1) huruf (c) dilakukan melalui :

- Penataan Kembali; berupa 1). Konsolidasi Tanah; 2). Relokasi, 3). Tukar-menukar, 4). Peremajaan Kota.
- Upaya Kemitraan; yaitu usaha yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah, baik swadaya maupun kerjasama dengan pihak lain untuk mencapai tujuan bersama dengan hak dan kewajiban yang diatur bersama;
- Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah kepada negara atau pihak lain dengan penggantian sesuai dengan perundang-undangan; yaitu antara lain

berupa: 1). Hibah, 2). Jual beli; 3).Tukar menukar dan 4). Bentuk-bentuk lain yang sesuai dengan peraturan perundangundangamn yang berlaku.

Penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah Dengan RTRW dilaksanakan dengan mempertimbangkan :

- Kebijakan Penatagunaan Tanah
- Hak-hak masyarakat pemilik tanah
- Invenstasi pembangunan prasarana dan sarana
- Evaluasi tanah

Usaha melibatkan peran serta masyarakat sesuai dengan peraturan perundangundangan sangat penting untuk mengetahui bagaimana penyesuaianpenguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanahterhadap RTRW dapat dilakukan. Peran serta masyarakat merupakan bentuk kegiatan *bottom-up* yang harus dilakukan agar tidak terjadi gap antara keinginan masyarakat dengan pemerintah.

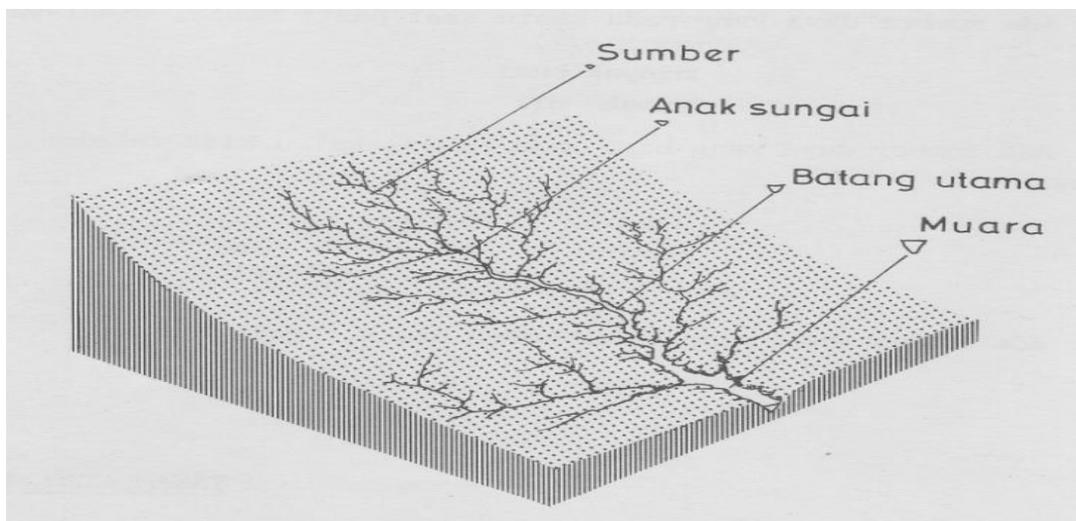
3.1. Karakteristik penggunaan tanah perdesaan

Pengertian kawasan perdesaan dapat dilihat pada Undang – Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Definisi Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Ciri yang paling jelas dari kawasan perdesaan adalah aktivitas yang menonjol adalah pertanian dan tempat tumbuhnya vegetasi liar. Selain itu pola pemukimannya cenderung mengelompok dalam satuan satuan wilayah dusun serta desa. Dinamika ekonomi kawasan perdesaan relatif rendah, dimana penduduk mengandalkan pada penjualan hasil pertanian ke kota. Meskipun demikian untuk kawasan perdesaan di Pulau Jawa khususnya daerah Pantai Utara semakin menunjukkan suasana pinggiran perkotaan.

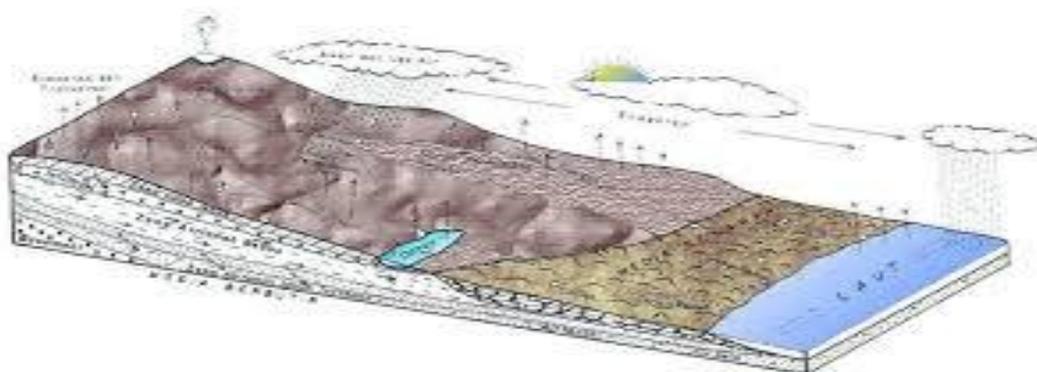
Bentang fisik wilayah perdesaan sangat bervariasi, mulai dari daerah pegunungan hingga pesisir pantai. Wilayah hulu di hampir seluruh pulau

besar adalah daerah pegunungan. Pola aliran sungai di daerah hulu yang mempunyai banyak sumber air kemudian mengumpul ke anak sungai dan berakhir pada sungai utama



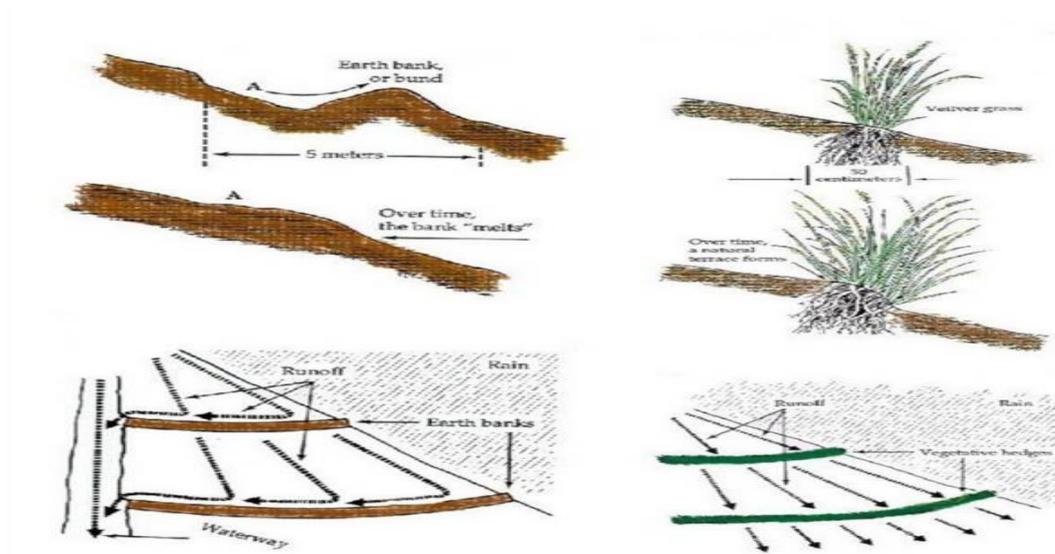
Gambar 20. Pola Umum Sungai

Semakin landai dan curam suatu wilayah akan semakin rentan terjadinya erosi aliran air permukaan (*run-off*). Terjadinya erosi menyebabkan lapisan tanah subur terkikis sehingga dalam jangka waktu tertentu tanah akan kehilangan kesuburannya. Hilangnya kesuburan tanah akibat erosi mengakibatkan terjadinya degradasi lahan (*land degradation*). Larikan air permukaan dari daerah hulu ke hilir yang akan semakin besar juga menghilangkan penyimpanan air tawar. Pola aliran air permukaan dari hulu ke sungai dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 21. Aliran Air Permukaan

Erosi aliran air permukaan harus diminimalisir untuk mencegah kerugian lingkungan akibat hilangnya kesuburan tanah. Pencegahan tersebut dengan penanaman vegetasi dan praktek pengolahan tanah yang lebih ramah lingkungan seperti pembuatan guludan dengan pola yang mengikuti bentuk lereng. Aliran air permukaan akan semakin baik kalau dapat terserap ke dalam tanah karena akan menambah cadangan air tanah permukaan (*aquifer*). Skema pencegahan erosi dapat dilihat sebagai berikut.



Gambar 22. Konservasi Lahan Untuk Mencegah Erosi

Pola penggunaan tanah di kawasan perdesaan yang letaknya relatif jauh dari kota sebagian besar didominasi oleh tanah pertanian. Lebih jauh lagi, di wilayah – wilayah yang ke arah pedalaman atau daerah terpencil masih didominasi oleh hutan belukar dan semak atau padang rumput. Sedangkan areal yang mengelilingi kota (*hinterland*) banyak mengalami perubahan menjadi daerah non pertanian.

Penggunaan tanah yang dianggap paling intensif adalah sawah irigasi teknis. Di dalam sawah irigasi teknis minimal dilakukan 2 kali penanaman baik seluruhnya padi sawah maupun tumpangsari dengan palawija. Pola penanaman di sawah irigasi teknis umumnya 2 x padi sawah setahun dan 2x padi sawah + 1 x palawija. Di tempat yang irigasinya bagus dapat dilakukan 3 x penanaman padi

sawah. Intensitas penanaman sangat tergantung dari suplai air irigasi yang belakangan ini berkurang dan umur varietas tanaman.

Sumber irigasi teknis berasal dari bendungan yang umumnya di daerah dataran rendah dan dari mata air di dataran tinggi. Di tempat yang sumber airnya melimpah bahkan dapat diusahakan budidaya perairan seperti tambak ikan air tawar sebagai selingan. Sebagai contoh sebagian daerah Priangan Timur tanaman padi ditumpang sarikan dengan budidaya ikan dimana umur ikan disesuaikan dengan umur tanaman padi.

Sawah non irigasi terbagi atas sawah tadah hujan (*upland rice*) dan daerah genangan (*wetland rice*). Sawah tadah hujan umumnya hanya dapat ditanami 1 x padi pada waktu masih banyak air dan 1x atau 2 x palawija untuk memanfaatkan sisa air. Untuk sawah yang berada di daerah rawa atau lebak dapat dilakukan 1x atau 2x tergantung dari jenis varietas yang diusahakan. Tidak ada tanaman lain yang diusahakan karena ekosistemnya yang khas terus menerus tergenang oleh air.

Kelompok pertanian lahan kering lainnya adalah tegalan dan ladang. Tegalan diusahakan untuk komoditi tanaman setahun yang umumnya adalah palawija. Di dataran rendah jenis komoditi yang ditanam adalah tanaman pangan seperti ketela pohon, jagung, kacang – kacangan dan tanaman lainnya. Sedangkan di dataran tinggi selain tanaman pangan juga jenis komoditi hortikultura yaitu tanaman sayuran, tanaman bunga dan tanaman buah – buahan semusim.

Ladang umumnya dilakukan oleh masyarakat pedalaman yang membuka hutan belukar atau semak kemudian dijadikan lahan pertanian. Ada yang bersifat permanen dan ada ladang yang bersifat sementara atau ladang berpindah. Jenis komoditi adalah tanaman pangan seperti padi ladang dan tanaman pangan lainnya. Intensitas penanaman masih terbatas dan umumnya dilakukan tumpang sari seperti padi ladang dengan kacang – kacangan atau jagung.

Kebun campur diusahakan mulai dari dataran rendah hingga dataran tinggi. Jenis komoditi beragam sehingga relatif tidak ada yang dominan. Umumnya adalah tanaman tahunan seperti tanaman buah – buahan dan kehutanan.

Misalnya di wilayah pegunungan ditanam pohon albisia atau sengon untuk produk kayudangan pohon aren, nangka, pisang, duren, dan lain – lain. Apabila tajuk tanaman masih belum lebat diselingi dengan tanaman pangan.

Perkebunan secara umum terbagi atas perkebunan rakyat dan perkebunan besar. Perkebunan rakyat adalah areal kebun monokultur yang diusahakan oleh rakyat. Manajemen usaha umumnya masih dilakukan secara tradisional dengan teknologi dan modal yang terbatas. Hal berbeda dengan perkebunan besar baik oleh swasta maupun BUMN yang diusahakan secara manajemen modern sehingga produktivitas maupun kualitas panen jauh lebih baik.

Hutan lebat pada umumnya berada pada kawasan hutan yang umumnya berada pada Taman Nasional dan Hutan Lindung. Namun dengan makin maraknya penebangan liar (illegal logging) dan desakan aktivitas manusia, secara fisik tegakan hutan makin berkurang. Ketentuan mengenai kawasan hutan tunduk pada peraturan perundang – undangan mengenai kawasan hutan.

Hutan belukar dapat berada di dalam kawasan hutan atau di kawasan budidaya. Tegakan hutan belukar di kawasan budidaya umumnya merupakan tanah milik adat yang berada di luar pulau Jawa. Hutan produksi umumnya berada di kawasan hutan dengan status sebagai Hutan Produksi, Hutan Produksi Terbatas dan Hutan Produksi yang Dapat Dikonversi.

Jenis penggunaan tanah perdesaan merujuk pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 1 Tahun 1997 tentang Pemetaan Penggunaan Tanah Perdesaan, Penggunaan Tanah Perkotaan, Kemampuan Tanah Dan Penggunaan Simbol/Warna Untuk Penyajian Dalam Peta. Berikut ini adalah jenis – jenis penggunaan tanah dan definisinya :

1. **Tanah Pemukiman** adalah tanah yang digunakan untuk lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian penduduk dan sarana – sarana penunjangnya.
2. **Tanah Industri** adalah areal tanah yang digunakan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan baku menjadi barang setengah jadi dan atau setengah jadi menjadi barang jadi.



Gambar 23. Pemukiman Perdesaan

3. **Tanah Pertambangan** adalah areal tanah yang digunakan untuk kegiatan eksplorasi dan eksploitasi bahan tambang yang terkandung didalamnya dengan cara terbuka dan atau tertutup.
4. **Tanah Persawahan** adalah areal tanah pertanian yang digenangi air secara periodik dan atau terus menerus dengan tujuan tertentu, ditanami padi dan atau diselingi dengan tanaman lain.



Gambar 24. Tanah Sawah Irigasi

5. **Pertanian tanah kering semusim** adalah areal pertanian yang tidak pernah diairi dan mayoritas ditanami dengan tanaman umur pendek.

6. **Tanah Kebun** adalah areal tanah pertanian yang dimanfaatkan untuk menanam rupa-rupa jenis tanaman keras, tanaman semusim, dan atau kombinasi dari tanaman-tanaman tersebut serta satu tanaman dengan tanaman lainnya tidak ada yang mendominasi.



Gambar 25. Tegalan

7. **Tanah Perkebunan** adalah areal tanah pertanian yang ditanami tanaman keras dengan jenis tanaman tertentu yang dikelola secara khusus.
8. **Padang/Sabana/Stepa** adalah areal tanah yang hanya ditumbuhi oleh tumbuhan rendah dari keluarga rumput dan semak rendah.
9. **Hutan** adalah areal tanah yang ditumbuhi oleh tumbuhan dan atau pepohonan yang tajuk daunnya dapat saling menutupi / bergesekan.



Gambar 26. Hutan Pesisir

10. **Perairan** adalah areal tanah yang secara dominan digenangi air secara permanen alami dan atau buatan dengan tujuan tertentu.

11. **Tanah Terbuka** adalah areal tanah yang tidak digarap karena tidak subur/tandus dan atau menjadi tidak subur/rusak setelah digarap serta tidak ditumbuhi oleh tumbuhan.

Sumberdaya alam di kawasan perdesaan sangat penting bagi perekonomian nasional. Di dalam kawasan perdesaan terdapat 3 besar sektor ekonomi yaitu pertanian, kehutanan dan pertambangan. Ketiga sektor utama tersebut memberikan sumbangsih sebagai :

- Sumber pangan dan protein nabati
- Sumber protein hewani
- Sumber kebutuhan kayu
- Sumber energi dan mineral

3.2. Karakteristik penggunaan tanah perkotaan

Kawasan perkotaan menurut definisi dalam UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Kawasan perkotaan secara jelas menunjuk pada wilayah administrasi Kota. Bentang alam kawasan perkotaan umumnya datar meskipun dengan ketinggian tempat yang bervariasi. Intensitas penggunaan tanah lebih tinggi, pemukiman lebih padat dan sangat bervariasi. Kompleksnya pola penggunaan tanah yang seakan memberikan kesan semrawut lebih banyak disebabkan penegakkan aturan dalam pemanfaatan ruang yang sangat minim atau bahkan tidak ada. Pola pemukiman tumbuh tidak teratur bercampur dengan kawasan lain seperti jasa, industri dan perdagangan.

Masalah pertanahan yang menonjol di kawasan perkotaan adalah sengketa dan perkara pertanahan, okupasi liar di atas tanah negara, pembangunan di atas

jalur hijau dan pembangunan yang kurang berpihak pada masyarakat bawah. Perencanaan ruang dalam skala detail sangat menentukan dalam penataan pertanahan. Hal tersebut karena dalam pemberian hak atas tanah harus jelas di posisi mana suatu bidang tanah dapat dimanfaatkan. Dengan demikian jenis hak yang dapat diberikan akan menyesuaikan dengan jenis peruntukan ruang.

Sebagaimana halnya penggunaan tanah perdesaan, jenis dan definisi penggunaan perkotaan merujuk pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 1 Tahun 1997. Jenis – jenis penggunaan tanah perkotaan adalah sebagai berikut :

1. **Tanah Perumahan** adalah bidang-bidang tanah yang digunakan untuk kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan
2. **Tanah Perusahaan** adalah bidang-bidang tanah yang digunakan untuk suatu badan hukum dan atau badan usaha milik pemerintah maupun swasta untuk kegiatan ekonomi yang bersifat komersial bagi pelayanan perekonomian dan atau tempat transaksi barang dan jasa



Gambar 27. Tanah Perusahaan

3. **Tanah Industri** adalah bidang-bidang tanah yang digunakan untuk suatu badan hukum dan atau badan usaha milik pemerintah maupun swasta untuk

kegiatan ekonomi yang bersifat komersial bagi pelayanan perekonomian dan atau tempat transaksi barang dan jasa.

4. **Tanah Jasa** adalah bidang-bidang tanah yang digunakan untuk suatu kegiatan pelayanan sosial dan budaya bagi masyarakat kota yang dilaksanakan oleh badan dan atau organisasi kemasyarakatan, pemerintah maupun swasta yang menitikberatkan kegiatan bertujuan untuk pelayanan non komersial.
5. **Tanah Tidak Ada Bangunan** adalah bidang-bidang tanah di dalam wilayah perkotaan yang belum atau tidak digunakan untuk pembangunan perkotaan
6. **Tanah Terbuka** adalah bidang-bidang tanah yang tidak dibangun dan berfungsi sebagai ruang terbuka atau tanaman
7. **Tanah Non-Urban** adalah areal tanah/bidang-bidang tanah didalam wilayah perkotaan yang dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian dalam arti luas

B. REFORMA AGRARIA

1. Pengertian Reforma Agraria

Secara etimologis, kata agraria berasal dari kata bahasa Latin *ager* yang artinya sebidang tanah (bahasa Inggris *acre*). Kata bahasa Latin *aggrarius* meliputi arti yang ada hubungannya dengan tanah, pembagian atas tanah terutama tanah umum, bersifat perdesaan. Kata reform merujuk pada perombakan, mengubah dan menyusun/membentuk kembali sesuatu menuju perbaikan. Dengan demikian reforma agraria dapat diartikan secara sederhana sebagai penataan kembali struktur pemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah/wilayah, demi kepentingan petani kecil, penyakap, buruh tani (Rolaswati, tanpa tahun).

Sementara pengertian reforma agraria yang lebih lengkap (Tuma, 1965) adalah suatu upaya sistematis, terencana, dan dilakukan secara relatif cepat, dalam jangka waktu tertentu dan terbatas, untuk menciptakan kesejahteraan dan keadilan sosial serta menjadi pembuka jalan bagi pembentukan masyarakat 'baru' yang demokratis dan berkeadilan; yang dimulai dengan langkah menata ulang

penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dan kekayaan alam lainnya, kemudian disusul dengan sejumlah program pendukung lain untuk meningkatkan produktivitas petani khususnya dan perekonomian rakyat pada umumnya (Bachriadi, 2007)

Landreform atau Reforma Agraria

Istilah landreform pertama kali dicetuskan oleh Lenin dan banyak digunakan di negara komunis atau blok timur pada saat itu dengan adagium “land to the tiller” untuk memikat hati rakyat dan petani yang menderita karena tekanan tuan tanah, untuk kepentingan politis (Sumaya, 2003). Tentu saja pemahaman ini berbeda dengan yang dipergunakan di Indonesia. Pengertian landreform dalam UUPA dan UU Nomor 56 Prp Tahun 1960 merupakan pengertian dalam arti luas sesuai pengertian FAO (Food and Agriculture Organization) yaitu meliputi program tindakan yang saling berhubungan yang bertujuan untuk menghilangkan penghalang di bidang ekonomi, sosial yang timbul dari kekurangan yang terdapat dalam struktur pertanahan (Hermawan, 2003).

Sementara dalam PP Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, dijelaskan bahwa landreform bertujuan mengadakan pembagian yang adil dan merata atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, sehingga dengan pembagian tersebut diharapkan akan dapat dicapai pembagian hasil yang adil dan merata.

Siregar (2008) menjelaskan landreform sebagai usaha sistematis untuk memperbaiki hubungan antara manusia dengan tanah yang dirasakan belum harmonis dan belum mencerminkan keadilan sosial. Usaha perbaikan yang dilakukan melalui penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menjadi tatanan keagrarian baru yang dapat menjamin keadilan, harmoni sosial, produktivitas dan keberlanjutan, berdasarkan prinsip bahwa “tanah pertanian harus dikerjakan dan diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri” (Utami, 2013).

Pelaksanaan landreform dengan demikian bertujuan memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat melalui pembagian yang lebih adil atas sumber

penghidupan petani berupa tanah (Utami, 2013). Namun kemudian disadari bahwa dalam banyak kejadian, petani yang telah memperoleh tanah dari kegiatan landreform kemudian melepaskan kembali tanahnya karena petani tidak memiliki akses kepada kegiatan ekonomi, sumber keuangan, manajemen usaha, dan teknologi pertanian. Akibatnya keberadaan tanah tidak membantu petani meningkatkan kesejahteraannya.

Kondisi ini kemudian mendorong dilaksanakannya konsep reforma agraria, yaitu landreform dalam pengertian redistribusi pemilikan dan penguasaan tanah (reforma aset) yang didukung oleh program penunjang seperti pengairan perkreditan, penyuluhan, pendidikan, pemasaran, dan sebagainya (reforma akses). Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa reforma agraria terdiri dari 2 (dua) pilar yaitu reforma aset dan reforma akses.

Tuma (1965) menyimpulkan bahwa "landreform" dalam pengertian luas akhirnya dapat disamakan dengan reforma agraria, yakni suatu upaya untuk mengubah struktur agraria demi terciptanya tujuan sebagaimana disebutkan di atas. Jadi reforma agraria dapat diartikan sebagai landreform plus (Bachriadi, 2007) Dari pengertian di atas disimpulkan bahwa reforma agraria mengandung 2 pokok, yaitu :

- a. Penataan sistem politik dan hukum pertanahan berdasarkan Pancasila, UUD 45 dan UUPA
- b. Proses penyelenggaraan land reform (redistribusi) dan access reform (AR) secara bersama.

Dengan demikian Reforma Agraria (RA) = Aset Reform + Akses Reform.

2. Dasar Hukum dari Reforma Agraria

a. TAP MPR RI No. IX/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam

Pasal 2

" Pembaruan Agraria mencakup proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya

kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia”

Pasal 5

“Arah Kebijakan pembaruan agraria :

- Penataan hukum dan politik pertanahan.
- Melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T/landreform) yang berkeadilan dengan memperhatikan kepemilikan tanah untuk rakyat.
- Menyelenggarakan pendataan melalui inventarisasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (IP4T) secara komperhensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan landreform.
- Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumberdaya agraria yang timbul selama ini.
- Memperkuat kelembagaan dalam rangka pelaksanaan pembaharuan agrarian (reforma agrarian).”

c. Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Kehutanan Republik Indonesia, Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. : 79 Tahun 2014, No.: PB.3/Menhut-11/2014, No.: 7/PRTM/2014, No.: 8/SKB/X/2014, tanggal 17 Oktober 2014 Tentang Tata Cara Penyelesaian Penguasaan Tanah yang Berada di dalam Kawasan Hutan

3. Latar Belakang Reforma Agraria

Sumber daya agraria harus dikelola dan dimanfaatkan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur, namun kenyataannya banyak masalah yang dihadapi berkaitan dengan pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya agraria, yaitu :

1. Ketimpangan Penguasaan Tanah

Konsentrasi Aset di sekelompok masyarakat. Terdapat Hak Guna Usaha 15.000.000 Ha yang dikelola perusahaan-perusahaan besar, Hak Guna Bangunan yang dikuasai oleh pengusaha-pengusaha property tertentu, Hutan

Tanaman Industri 8.800.000 Ha dan Hak Pengelolaan Hutan 17.380.000 Ha oleh perusahaan tertentu.

Di sisi lain, pada bulan September tahun 2013 Petani Gurem di Indonesia berjumlah 13.700.000 Orang (Sumber: www.bps.go.id/ akses Mei 2015). Ada perumahan mewah, di sisi lain ada perkampungan kumuh.

2. Kemiskinan

Pada bulan Agustus tahun 2013 28,55 Juta Penduduk Indonesia tergolong pada penduduk miskin dengan pendapatan 308 ribu rupiah/ org/ bulan (Sumber: www.bps.go.id/ akses Mei 2015).

3. Pengangguran

Ada 28,55 Juta Penduduk Indonesia tergolong penduduk miskin dengan pendapatan 308 ribu rupiah/ org/ bulan.

4. Pihak ketiga yang berada dalam kawasan

Banyak masyarakat atau suku-suku yang hidup di dalam hutan dan mengandalkan kehidupannya dari alam diantaranya:

- Suku Dayak di Kalimantan
- Suku anak dalam/ kubu di Jambi
- Suku Polohi di Gorontalo
- Suku Dani, Suku Bauzi, Suku Korowai di Papua
- Suku Togothe di Halmahera
- Suku Sakai di Siak Riau, dan lain - lain

5. Ketahanan Pangan

- Konversi tanah sawah ke non sawah
- Setiap Tahun Terdapat sekitar 110.000 Ha Lahan pertanian beralih fungsi menjadi non Pertanian
- Jumlah petani yang tidak memiliki tanah
- Pada 2013, jumlah rumah tangga petani gurem di Indonesia adalah 14.250.000 rumah tangga atau 55,53 % dari total rumah tangga petani di Indonesia.(BPS, 2013)
- Petani sulit mengakses sumber pembiayaan murah

6. Bidang tanah yang belum bersertipikat

Dari jumlah bidang tanah di Indonesia ± 100 juta bidang, sudah bersertipikat 45 juta bidang dan belum bersertipikat 55 juta bidang.

7. Konflik agraria

Dari tahun ke tahun konflik agraria semakin meningkat, sehingga luas areal konflikpun semakin bertambah.

8. Kerusakan Lingkungan Hidup

Daerah Aliran Sungai di Indonesia perlu mendapatkan perhatian serius, karena rentan akan erosi dan banjir. DAS tersebut diantaranya :

- Sungai Ciliwung; Prov. Jabar dan DKI dengan DAS seluas 97.151 ha.
- Sungai Cisadane; Prov. Jabar dan Banten dengan DAS seluas 151.283 ha
- Sungai Citanduy; Prov. Jabar dan Jateng dengan DAS seluas 69.554 ha
- Sungai Bengawan Solo; Prov. Jateng dan Jatim DAS seluas 1.779.070 ha.
- Sungai Progo; Prov. Jateng dan DIY dengan DAS seluas 18.097 ha
- Sungai Kampar; Prov. Sumbar dan Riau dengan DAS seluas 2.516.882 ha
- Sungai Batanghari; Prov. Sumbar dan Jambi DAS seluas 4.426.004 ha
- Sungai Musi; Prov. Bengkulu dan Sumsel dengan DAS seluas 5.812.303 ha
- Sungai Barito; Prov. Kalteng dan Kalsel dengan DAS seluas 6.396.011 ha.
- Sungai Mamasa (Saddang); Prov. Sulbar dan Sulse DAS seluas 846.898 ha.

(Sumber: <http://alamendah.org/kerusakan-sungai-dan-daerah-aliran-sungai-di-indonesia/>)

Tujuan Reforma Agraria adalah sebagai berikut :

1. Menata kembali ketimpangan struktur penguasaan dan penggunaan tanah ke arah yang lebih adil
2. Mengurangi kemiskinan
3. Menciptakan lapangan kerja
4. Memperbaiki akses rakyat kepada sumber-sumber ekonomi, terutama tanah

5. Mengurangi sengketa dan konflik pertanahan
6. Memperbaiki dan menjaga kualitas lingkungan hidup
7. Meningkatkan ketahanan pangan (terutama ketahanan pangan rumah tangga).

Prinsip Keagrarian yang dijalankan dalam Reforma Agraria adalah agraria harus berkontribusi secara nyata :

1. Untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat
2. Untuk menata kehidupan bersama yang lebih berkeadilan
3. Untuk mewujudkan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia
4. Untuk mewujudkan keadilan (terselesaikannya sengketa dan konflik pertanahan).

LATIHAN

Bagi kelas dalam beberapa grup diskusi. Setiap grup memilih satu tema di bawah ini dan lakukan diskusi kelompok. Tema yang dipilih adalah :

1. Kebijakan penatagunaan tanah dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah pada rencana pembangunan kawasan industri
2. Kebijakan penatagunaan tanah dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah pada rencana pembangunan kebun kelapa sawit
3. Kebijakan penatagunaan tanah dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah pada rencana pembangunan perumahan real estate
4. Kebijakan penatagunaan tanah dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah pada rencana pembangunan tempat latihan militer

RANGKUMAN

Salah satu penopang kegiatan penataan agraria adalah penatagunaan tanah. Pengertian penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Penatagunaan tanah merupakan bagian dari penataan ruang wilayah. Keterkaitan antara penatagunaan tanah dengan tata ruang diwujudkan sebagai tujuan penatagunaan tanah sebagaimana disebut dalam Pasal 3 PP No. 16 Tahun 2004 yaitu :

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhankegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai denganarahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah
- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan danpemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatantanah
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanahbagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan

Reforma agraria dapat diartikan secara sederhana sebagai penataan kembali struktur kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah/wilayah, demi kepentingan petani kecil, penyakap, buruh tani.Sementara pengertian reforma agraria yang lebih adalahsuatu upayasisematik, terencana, dan dilakukan secara relatif cepat, dalam jangka waktutertentu dan terbatas, untuk menciptakan kesejahteraan dan keadilan sosial sertamenjadi pembuka jalan bagi pembentukan masyarakat 'baru' yang demokratis danberkeadilan; yang dimulai dengan langkah

menata ulang penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dan kekayaan alam lainnya, kemudian disusul dengan sejumlah program pendukung lain untuk meningkatkan produktivitas petani khususnya dan perekonomian rakyat pada umumnya

EVALUASI

1. Kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya merupakan pengertian dari :
 - a. Penggunaan tanah
 - b. Penatagunaan tanah
 - c. Pemanfaatan tanah
 - d. Penguasaan tanah
 - e. Penilaian tanah

2. Tanah di dalam kawasan lindung yang tidak dapat diberikan hak atas tanah adalah :
 - a. Tanah kawasan pertanian
 - b. Tanah kawasan hutan
 - c. Tanah kawasan pemukiman
 - d. Tanah hasil reklamasi
 - e. Tanah timbul

3. Salah satu penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan RTRW adalah melalui :
 - a. Redistribusi tanah
 - b. Penatagunaan tanah
 - c. Pengadaan tanah
 - d. Konsolidasi tanah
 - e. Pematangan tanah

4. Kebijakan penatagunaan tanah pada sempadan pantai, danau, sempadan waduk atau sempadan sungai, harus memperhatikan salah satunya :
 - a. Keterbatasan daya dukung
 - b. Rencana pembangunan pemukiman
 - c. Rencana pengembangan ekonomi
 - d. Keterbatasan pembiayaan pembangunan
 - e. Kelestarian budaya

5. Salah satu yang mendasari lahirnya program Reforma Agraria adalah :
 - a. Ketimpangan penguasaan tanah
 - b. Ketimpangan ekonomi wilayah
 - c. Ketimpangan struktur sosial
 - d. Ketimpangan pembangunan fisik
 - e. Ketimpangan pendapatan masyarakat

UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT

Lihat kembali materi yang ditanyakan di dalam bab ini. Periksa jawaban anda apakah sudah benar atau belum. Apabila jawaban anda benar semua berarti sudah memenuhi kompetensi yang diharapkan dalam bab ini. Sebaliknya apabila jawaban anda ada yang salah, berarti anda harus mempelajari secara seksama materi pada bab ini. Setelah itu kembali anda jawab dan bandingkan dengan materi pada bab ini

BAB VII

PENUTUP

Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria merupakan tonggak sejarah pemberlakuan hukum agraria nasional. Sebelum UUPA berlaku, hukum agraria yang berlaku adalah produk kolonial Belanda. Jenis hak produk kolonial adalah hak barat dan hak adat. Adanya dualisme hak atas tanah mencerminkan adanya diskriminasi hukum terhadap masyarakat Indonesia dan bernuansa kolonialisme. Berlakunya UUPA menghapus ketentuan hukum hak atas tanah peninggalan Belanda. Sebagai gantinya diberlakukan hukum agraria nasional dan diperkenal berbagai jenis hak atas tanah.

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

Pendaftaran tanah pertama kali diselenggarakan dengan cara sistematis dan sporadis. Saat ini pemerintah sedang gencar menyelenggarakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Diharapkan dengan PTSL, pembuatan sertifikasi atas bidang tanah di wilayah Indonesia lebih cepat terealisasi.

KUNCI JAWABAN

BAB II

1. a

2. c

3. d

4. a

5. e

BAB III

1. a

2. b

3. b

4. a

5. e

BAB IV

1. c

2. b

3. e

4. e

5. d

BAB V

1. e

2. a

3. b

4. d

5. c

BAB VI

1. c

2. b

3. d

4. a

5. a

DAFTAR PUSTAKA

Arsyad, Sitanala. 1989. *Konservasi Tanah dan Air*. Institut Pertanian Bogor.

Badan Pertanahan Nasional. 2004. *Standar Struktur Data Spasial Dxf*.

Murad, Rusmadi. 1997. *Administrasi Pertanahan : Pelaksanaan Hukum
Pertanahan Dalam Praktek*. Mandar Maju, Bandung

Sandy, I Made. 1977. *Penggunaan Tanah (Land Use) di Indonesia*. Publikasi No.
75. Direktorat Tata Guna Tanah Ditjen Agraria Departemen Dalam Negeri