

**ZONA NILAI TANAH BERBASIS ADAT
DI DESA PAKRAMAN KAYUBIHI KECAMATAN BANGLI
KABUPATEN BANGLI PROVINSI BALI**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh:

GEDE WIRA UTAMA
NIM. 13222726 / Perpetaan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
TAHUN 2017**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
D. Kebaruan Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Kerangka Teoritik	16
1. Nilai dan Harga Tanah.....	16
2. Pemaknaan Atas Tanah.....	18
3. Ketentuan Adat di Bali	22
B. Kerangka Pemikiran	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	32
A. Metode dan Pendekatan	32
B. Langkah Kerja Operasional	34
1. Lokasi Penelitian	34
2. Subyek Penelitian	34
3. Jenis dan Sumber Data.....	35
4. Metode Pengumpulan Data.....	37
5. Teknik Analisis Data	40
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	43
A. Gambaran Umum Kabupaten Bangli.....	43
B. Gambaran Umum Kecamatan Bangli	47
C. Gambaran Umum Desa Kayubih	50
1. Kondisi Fisik Wilayah	50
2. Kondisi Sosial Ekonomi Penduduk	54

BAB V NILAI TANAH BERBASIS ADAT DI DESA KAYUBIHI	57
A. Integrasi Pelaksanaan Awig-awig di Desa Kayubihi.....	57
1. Desa adat dan desa dinas Kayubihi	57
2. Awig-awig Desa pakraman Kayubihi.....	60
3. Perbandingan Awig-awig di desa Kayubihi	65
B. Dampak Awig-awig Terhadap Nilai Tanah di Wilayah Desa Kayubihi.....	73
C. Sebaran Nilai Tanah Berbasis Adat di Desa Kayubihi	85
1. Deskripsi Nilai Tanah Berbasis Adat	85
2. Pemetaan Nilai Tanah Berbasis Adat	89
 BAB VI PENUTUP	 106
A. Kesimpulan	106
B. Saran	107
 DAFTAR PUSTAKA	 109
LAMPIRAN.....	112

ABSTRACT

Determining land values usually based on physical appearance and location. The land value that is gained by looking from that two factors then mapped in a Land Value Zoning to show their economic value. Seeing a land from its economic side sometimes make an inequivalent value in different locations. So that we need to formulate a new regulation that can accommodate the other value.

The objectives of this research are (1) to know the integration between *desa dinas* and *desa pakraman* in carrying out *awig-awig* in their region by comparing the application of *awig awig* in some adjacent villages, (2) to know the impact of the implementation of the customary law in *desa pakraman* Kayubihi, Bangli, in Bangli Regency to the land value in its territory, and (3) Establishing a map and descriptions of customary based land value zonation in the *desa pakraman* Kayubihi. In order to achieve the desired objectives, researcher uses qualitative research methods with ethnographic approaches to gain an emic view from the community regarding their meaning on the lands in the *desa pakraman* that are tied to *awig-awig*. A modified participatory mapping concept is used in mapping process of the land value in *desa pakraman* Kayubihi, that is based on the perception of *krama desa pakraman*.

The results of this study are the different physical, social, and economic conditions of the villages that are tied with different customary law (*awig-awig*). As a direct impact that occurs due to the application of *awig-awig* in the *desa pakraman* is a protected value of land so that the market policy can't be applied and homogeneous tendency of society with a high level of social life. The bonding of the land with the community in the form of *ayahan* raises a unique relationship between them and raises a land value that exceeds the economic land value in general.

Keywords: Customary based Land value zoning, Participatory mapping, *Desa pakraman*, *Awig-awig*.



BAB

I

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Secara ekonomis harga tanah cenderung meningkat dari hari ke hari, mengingat tanah memiliki fungsi yang sangat strategis bagi kelangsungan hidup manusia. Pada kondisi ini tak heran jika semua orang berlomba-lomba untuk memperoleh tanah seluas-luasnya. Hal ini berpengaruh pada ketersediaan tanah, yang semakin terbatas akibat jumlah permintaan yang tinggi namun tidak berimbang dengan luasan tanah yang cenderung tetap. Kondisi permintaan yang lebih tinggi dari ketersediaannya menimbulkan suatu kondisi kelangkaan yang berakibat pada kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali (Astuti, 2014). Lonjakan nilai tanah yang tidak terkendali juga dapat disebabkan karena situasi pasar tanah yang tidak transparan, yang terkesan tertutup bagi kalangan umum. Oleh karena itu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) melalui Direktorat Survei Potensi Tanah (SPT) merumuskan Standar Operasional Prosedur Internal Survei Potensi Tanah tahun 2014 yang selanjutnya disebut SOPI 2014 guna pembuatan informasi nilai tanah yang dituangkan dalam Peta Zona Nilai Tanah (ZNT).

Informasi akan nilai tanah belakangan ini semakin dirasakan manfaatnya, misal sebagai referensi dalam penentuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pemanfaatan lain yang tidak kalah pentingnya bagi masyarakat adalah sebagai acuan dalam membeli tanah di suatu wilayah yang digambarkan dalam Peta ZNT, karena pada umumnya nilai pada Peta ZNT mencerminkan nilai pasar

nyata (*present market value*) (SOPI 2013). Nilai pasar nyata ini diperoleh melalui beberapa metode pendekatan. Pada Pasal 1 ayat (3) UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, terdapat tiga macam pendekatan yang umum dilakukan dalam menaksir estimasi nilai tanah, yaitu perbandingan harga pasar (*sales comparation approach*), pendekatan biaya (*cost approach*), dan pendekatan pendapatan (*income approach*) yang diperoleh dari tanah.

Ketiga model pendekatan di atas biasanya didasari atas faktor fisik dan lokasi dari obyek yang dinilai. Misalnya harga tanah yang dipengaruhi oleh variabel lokasi seperti yang diungkapkan Von Thunen dalam konsepnya “*distance decay principle from the center*” yang dapat dimaknai bahwa nilai lahan akan semakin tinggi bila semakin dekat dengan pusat kota (Yunus, 2000). Konsep di atas dapat dimaknai semakin jauh dari pusat kota nilai tanah akan berkurang akibat biaya transportasi yang meningkat, begitu juga sebaliknya apabila tanah berada dekat dengan pusat kota nilainya akan meningkat karena biaya transportasi yang rendah dan fasilitas yang memadai.

Pemahaman yang memaknai nilai tanah yang hanya didasari atas faktor fisik dan lokasi saja kadang menimbulkan nilai yang bias (Sukada, 2014). Pada beberapa kasus, pembeli rela membayar melebihi harga pasar untuk sebidang tanah karena faktor kepentingan, atau ada faktor non fisik lain yang dijadikan pertimbangan. Spekulasi biasanya turut serta menjadi pihak yang memanfaatkan kesempatan ini, misalnya saja dalam program-program pemerintah yang

memerlukan tanah yang kemudian mengakibatkan persaingan yang tidak sempurna akibat kekeliruan informasi (Sukanto, 1994), sehingga memunculkan nilai yang tidak wajar. Jika nilai ini dijadikan sebagai pembanding harga pasar dalam pembuatan peta ZNT, tentu akan mempengaruhi nilai-nilai tanah di sekitarnya dikarenakan peta ZNT yang dibuat dalam bentuk zonasi.

Pemaknaan nilai yang kurang tepat juga dapat dilihat dalam proses pemberian ganti kerugian akibat kesalahan prosedural pengeboran “Lumpur Lapindo” yang dimulai sejak 29 Mei 2006. Penilaian yang dilakukan pada aset dan properti milik korban yang didasarkan atas kondisi fisik sebelum dan sesudah terjadinya bencana cenderung tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya, karena unsur yang dinilai bukanlah unsur fisik dan lokasi semata. Tentu ada unsur lain yang semestinya diperhitungkan juga oleh tim *appraisal* ketika melakukan ganti kerugian untuk peristiwa luar biasa semacam itu, karena yang terjadi bukanlah hanya bencana alam, namun juga dikategorikan sebagai bencana sosial (Novenanto, 2009). Aspek sosial di sini yaitu hubungan struktur sosial dan proses sosial sebagai penyebab dan konsekuensi dari peristiwa itu. Dengan kata lain, struktur sosial dan proses sosial dalam suatu komunitas yang rutinitasnya terganggu akibat peristiwa alam (lumpur panas) juga turut menentukan apakah komunitas itu terkena bencana atau tidak.

Semestinya nilai-nilai dari aspek sosial tersebut juga turut menjadi pertimbangan tim *appraisal* dalam menentukan besaran ganti kerugian dan juga pihak dari Kementerian ATR/BPN khususnya dalam pembuatan peta ZNT. Nilai-nilai pada aspek sosial tersebut termasuk dalam kategori penilaian non-fisik yang

biasanya juga diterapkan dalam penilaian untuk ganti kerugian akibat pengadaan tanah (SOPI 2013). Hal ini didukung dengan teori sumber daya tanah yang kita tahu memiliki 6 (enam) jenis nilai, yaitu: (1) nilai produksi, (2) nilai lokasi, (3) nilai lingkungan, (4) nilai sosial, (5) nilai politik serta (6) nilai hukum (Wiguna, 2009), yang mana dalam kepentingan penilaian ganti kerugian hendaknya dilakukan konversi terlebih dahulu terhadap keenam nilai tersebut. Dengan memperhatikan konsep di atas, nilai kehilangan, nilai sosial, nilai pewarisan lainnya semestinya juga ikut diperhitungkan oleh tim *appraisal*, sehingga nantinya menghasilkan nilai ganti rugi yang sesuai dan tidak bias.

Perubahan struktur sosial dan proses sosial tidak hanya dapat terjadi di daerah bencana, sebagaimana kita ketahui bahwa kehidupan ini tidak pernah lepas dari perubahan, yang berarti setiap kehidupan akan membawa perubahan, karena perubahan adalah bagian dari kehidupan. Kondisi ini juga dapat diamati di Bali, yang telah banyak mengalami perubahan seiring perkembangan jaman. Semua perubahan itu terjadi tidak terlepas dari posisi Bali sebagai destinasi wisata, yang banyak dikunjungi wisatawan domestik maupun internasional. Tentu hal ini sangat menguntungkan Bali dari sisi ekonomi, dimana pemasukan dari sektor pariwisata dapat dijadikan andalan untuk meningkatkan pendapatan bagi masyarakat, pemerintah daerah, serta badan usaha swasta. Seperti halnya sekarang ini pemodal besar tidak hanya berwisata, melainkan sudah mampu mendirikan berbagai macam usaha di sektor pariwisata di Bali.

Deskripsi di atas merupakan sedikit uraian tentang perubahan yang terjadi di Bali belakangan ini. Masuknya pemodal memberikan gambaran mengenai

kehidupan *krama* (warga) desa-desa di Bali yang kini menjadi heterogen. *Krama* asli Bali yang dulunya homogen sedikit demi sedikit mulai berbaur dengan warga pendatang yang menyebabkan Bali kini terdiri dari bermacam suku, ras, agama, bahkan berasal dari negara yang berbeda. Keadaan ini tentunya akan memberikan beragam unsur dan corak yang berbeda di Bali, yang berakibat adanya beragam unsur kebudayaan, kepercayaan, mata pencaharian, dan cara hidup yang berbeda. Kebutuhan masyarakat pendatang akan tanah yang tidak hanya digunakan untuk tempat tinggal namun juga untuk lahan usaha perlahan-lahan mulai menyingkirkan keberadaan *krama* asli Bali di daerah perkotaan karena tidak mampu mengimbangi biaya hidup yang tinggi. Keragaman yang timbul tidak jarang mengakibatkan gesekan-gesekan sosial di antara masyarakat atau bahkan meruntuhkan kharisma Bali sebagai pulau wisata.

Penerapan *awig-awig* (peraturan) desa pakraman dalam menyikapi kondisi Bali sekarang ini dirasa cukup pantas, mengingat *awig-awig* desa adat merupakan benteng pertahanan paling kuat di Bali (Aryawan, 2006). Ini menggambarkan perubahan suatu desa adat di Bali adalah juga perubahan yang terjadi di desa adat lain di Bali, seperti yang disebutkan di atas bahwa heterogenitas *krama* yang dikarenakan membaur dengan lingkungannya. Keadaan tersebut memberikan berbagai perbedaan pola pikir, hingga gaya hidup. Beberapa desa adat di Bali bahkan menerapkan *awig-awig* yang mengatur tentang penguasaan dan pemilikan tanah di wilayahnya, mulai dari pembatasan jual beli tanah hingga batasan penguasaan tanah bagi setiap warganya. Hal ini sesuai dengan amanat Undang-undang Dasar (UUD) tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa

“bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” yang intinya tanah digunakan untuk memakmurkan rakyat, bukan golongan tertentu. Sehingga dengan berbagai pembatasan yang diatur dalam *awig-awig* tentunya membatasi pihak luar untuk masuk ke wilayah desa adatnya.

Salah satu desa adat yang memiliki *awig-awig* yang mengatur tentang kepemilikan dan penguasaan tanahnya adalah *desa pakraman* Kayubihi, di Kecamatan Bangli, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali. Adanya batasan yang diatur dalam *awig-awig* tidak hanya berdampak pada kehidupan sosial *krama* desanya, namun juga pada harga tanahnya. Secara geografis letak desa Kayubihi yang dekat dengan pusat kota Kabupaten Bangli dan berbatasan langsung dengan desa wisata Penglipuran seharusnya mampu meningkatkan harga tanahnya. Namun fakta yang ada di lapangan menunjukkan kondisi harga tanah yang rendah namun minim transaksi jual beli.

Kenyataan di lapangan yang diperoleh penulis selama bertugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli pada tahun 2011-2013 menunjukkan perbedaan harga tanah yang signifikan antar desa yang bersebelahan. Sebagai contoh salah satu desa yang bersebelahan yaitu desa Kubu yang berada di Selatan *Desa Pakraman* Kayubihi yang harga tanahnya melebihi Rp 1.000.000,- per m² untuk tanah yang berada di pinggir jalan arteri, namun ketika masuk batas wilayah *desa pakraman* Kayubihi, harga tanah menurun menjadi Rp 100.000-500.000 per m². Tentu fenomena yang ada mematahkan konsep yang diutarakan Thunen, yang tidak terpengaruh oleh faktor fisik dan lokasi. Sajian pemandangan yang indah

dan potensi ekonomi yang dimiliki seharusnya berpengaruh signifikan terhadap gradasi peningkatan nilai tanah. Semakin dekat dengan obyek wisata, semakin tinggi pula nilai tanahnya, begitu pula sebaliknya untuk daerah pinggiran kota dan pedesaan yang minim akses dan jauh dari pusat keramaian, nilai tanahnya semakin menurun. Kondisi ini juga berlaku hampir di semua tempat dengan karakteristik yang sama.

ZNT yang dimaksudkan di bagian awal ini adalah nilai yang memandang tanah sebagai komoditi ekonomi. Pemahaman seperti ini tentu tidak dapat diberlakukan di semua tempat, karena masing-masing tempat memiliki karakteristik yang berbeda. Selain faktor yang telah disebutkan di atas, sebenarnya banyak faktor lagi yang bisa mempengaruhi nilai tanahnya, termasuk di dalamnya ketentuan adat yang berlaku di dalamnya. Harga tanah pada peta ZNT Kabupaten Bangli yang hanya didasari pada faktor fisik dan lokasi cenderung tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya dari nilai tanah di wilayah *desa pakraman* Kayubih. Ini tidak sebanding dengan bagaimana *krama desa pakraman* Kayubih memaknai tanahnya dari aspek non ekonomis/nilai non guna yang memandang tinggi nilai tanah di wilayah *desa pakraman*-nya, yang mungkin saja melebihi nominal yang tertera dalam peta ZNT jika dikonversi menjadi nilai dalam satuan Rupiah. Melihat kondisi yang demikian, penulis tertarik untuk merumuskan suatu zonasi nilai tanah yang berbasis adat sebagai pembanding dari Peta ZNT yang menggambarkan wilayah *desa pakraman* Kayubih melalui tulisan dengan judul “ZONA NILAI TANAH BERBASIS ADAT DI *DESA PAKRAMAN KAYUBIHI* KECAMATAN BANGLI KABUPATEN BANGLI PROVINSI BALI”.

B. Permasalahan

Penentuan harga tanah pada peta ZNT didasarkan atas faktor fisik dan lokasi bidang tanah yang dibandingkan dengan harga pasar. Hal ini juga didukung berdasarkan konsep yang diutarakan Von Thunen bahwa nilai tanah akan semakin tinggi bila semakin dekat dengan pusat kota. Dapat dilihat dari kondisi peta ZNT Kabupaten Bangli secara umum yang semakin dekat dengan pusat keramaian, gradasi peningkatan warna akan semakin mendekati warna merah (gambar 1). Dalam peta ZNT Kabupaten Bangli (dapat dilihat pada lampiran 2) nampak warna merah menunjukkan wilayah dengan harga tanah yang paling mahal yang kemudian semakin menjauhi pusat kota warnanya memudar seiring menurunnya harga tanah.

Desa pakraman Kayubihi berada dekat dengan pusat kota di Kabupaten Bangli, dan memiliki akses jalan yang memadai, seharusnya daerah ini memiliki nilai tanah yang mendekati wilayah perkotaan karena berbatasan langsung dengan desa Kubu yang terkenal dengan Obyek Wisata Desa Penglipurannya. Namun kenyataan berbeda ditemui di lapangan yang harga tanahnya berada di bawah harga pasar. Nampak pada peta ZNT (lampiran 2), gradasi pewarnaan zona nilai di wilayah *desa pakraman* yang tidak merata, dan cenderung tidak masuk akal. Kondisi lain yang diperoleh penulis selama bertugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli menunjukkan minimnya jumlah transaksi di wilayah dengan harga tanah yang rendah, namun dekat dengan pusat kota.

Secara sederhana, peta ZNT yang berbasis kawasan dapat dimaknai semua bidang yang ada di dalam kawasan tersebut berada dalam rentang nilai yang

tertera dalam tabel pengklasifikasian ZNTnya. Berikut ini contoh klasifikasi zonasi nilai tanah pada peta ZNT Kabupaten Bangli:

No.	Nilai Tanah (M ²)	Simbol
1.	< Rp. 100.000	
2.	Rp. 100.001 - Rp. 200.000	
3.	Rp. 200.001 - Rp. 300.000	
4.	Rp. 300.001 - Rp. 400.000	
5.	Rp. 400.001 - Rp. 500.000	
6.	Rp. 500.001 - Rp. 600.000	
7.	Rp. 600.001 - Rp. 700.000	
8.	> Rp. 700.000	

Gambar 1. Contoh klasifikasi Zona Nilai Tanah Peta ZNT Kabupaten Bangli tahun 2016.

Sumber: Peta ZNT Kabupaten Bangli Tahun 2016.

Permasalahan muncul ketika tanah yang dimaksud adalah tanah yang berada di lingkungan *desa pakraman* yang terikat akan ketentuan dalam *awig-awig*. Tentu harga yang dibutuhkan untuk memperoleh tanah tersebut jauh melebihi dari nilai yang tertera pada peta ZNT yang ada. Pemaknaan atas tanah adat yang memandang tanah sebagai komoditi ekonomi semata cenderung tidak memunculkan nilai yang sebenarnya atas bidang tanah yang dimaksud. Sebagai contoh bagaimana sudut pandang pengembang menilai sebidang tanah dengan sudut pandang *desa pakraman* memaknai tanah di wilayahnya cenderung akan berbeda. Asumsi sementara penulis memperkirakan ada faktor lain yang mempengaruhi nilai tanah di wilayah *desa pakraman* kayubih yang tidak tercermin dalam peta ZNT-nya, oleh karena itu dirasa perlu untuk merumuskan suatu Peta ZNT yang mampu menampilkan nilai yang dimaksud. Dari paparan di atas, penulis merumuskan tiga buah pertanyaan penelitian yaitu:

1. Bagaimana integrasi penerapan *awig-awig* di wilayah desa dinas dan *desa pakraman* Kayubih?
2. Bagaimana dampak penerapan ketentuan adat di *desa pakraman* Kayubih terhadap nilai tanah di wilayahnya?
3. Bagaimana merumuskan suatu zona nilai tanah berbasis adat di *desa pakraman* Kayubih?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui integrasi antara desa dinas dan *desa pakraman* dalam menjalankan *awig-awig* di wilayahnya dengan membandingkan penerapan *awig-awig* tersebut di beberapa desa yang bersebelahan.
- b. Mengetahui dampak penerapan ketentuan adat *desa pakraman* Kayubih, Kecamatan Bangli, Kabupaten Bangli terhadap nilai tanah di wilayahnya.
- c. Membuat suatu zonasi nilai tanah yang berbasis adat di wilayah *desa pakraman* Kayubih dalam bentuk peta dan deskripsi.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini nantinya, yaitu:

- a. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya ilmu dan pengalaman. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi penulis dalam menyelesaikan masalah pertanahan terkait nilai tanah ketika kembali bertugas sebagai aparatur sipil negara di bidang pertanahan.

- b. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan usulan dalam merumuskan suatu peta ZNT berbasis adat misalnya dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan penyediaan bank tanah oleh pemerintah di wilayah desa adat. Melalui penelitian ini pula dapat dijadikan alternatif solusi dalam pembuatan regulasi yang dapat diterapkan di tempat lain dalam kaitannya dengan nilai tanah.
- c. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), penelitian ini diharapkan dapat memperkaya keilmuan di bidang ketentuan adat di berbagai daerah yang mengatur tentang pertanahan dengan berbagai variasi permasalahan, sehingga dapat menambah pengetahuan kepada seluruh komponen STPN.

D. Kebaruan Penelitian

Penilaian terhadap keaslian penelitian ini dilakukan dengan cara membandingkan penelitian ini dengan penelitian-penelitian serupa terkait pemetaan partisipatif yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Metode perolehan data yang menggunakan sudut pandang emik menjadikan penelitian ini identik dengan penelitian terkait pemetaan partisipatif yang ada. Dalam pemetaan partisipatif, sudut pandang masyarakat akan lebih dominan daripada pandangan penulis karena segala sesuatunya bersumber dari masyarakat. Begitu juga dengan rencana penelitian ini yang sepenuhnya berusaha memahami pemaknaan atas tanah *desa pakraman* yang bersumber dari sudut pandang *krama desa*. Hal-hal yang dipertimbangkan dalam proses

ini adalah nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, dan tujuan penelitian. Proses perbandingan ini dimulai dari mengidentifikasi nama peneliti, tahun, judul, lokasi, dan tujuan, atau hasil penelitian yang dilakukan oleh Utama (2017), untuk selanjutnya diperbandingkan dengan hal-hal yang sama dalam beberapa penelitian sebelumnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Utama (2017) berjudul “Zona Nilai Tanah Berbasis Adat di *Desa Pakraman* Kayubihi Kecamatan Bangli Kabupaten Bangli Provinsi Bali”, dengan tujuan penelitian untuk: (1) Mengetahui integrasi antara desa dinas dan *desa pakraman* dalam menjalankan *awig-awig* di wilayahnya dengan membandingkan penerapan *awig-awig* tersebut di beberapa desa yang bersebelahan, (2) Mengetahui dampak penerapan ketentuan adat desa pakraman Kayubihi, Kecamatan Bangli, Kabupaten Bangli terhadap nilai tanah di wilayahnya, serta (3) Membuat suatu zonasi nilai tanah yang berbasis adat di wilayah desa pakraman Kayubihi dalam bentuk peta dan deskripsi. Pengumpulan data dilakukan melalui inventarisasi dokumen dan wawancara di *desa pakraman* Kayubihi terkait peraturan desa setempat dan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli. Metode analisis kualitatif dengan pendekatan etnografi digunakan dalam menganalisis data yang nantinya diperoleh setelah melakukan survey lapang. Karakteristik penelitian Utama (2017) tersebut dibandingkan dengan hasil-hasil penelitian serupa, yang diuraikan dalam tabel berikut:

Tabel 1. Kebaruan Penelitian

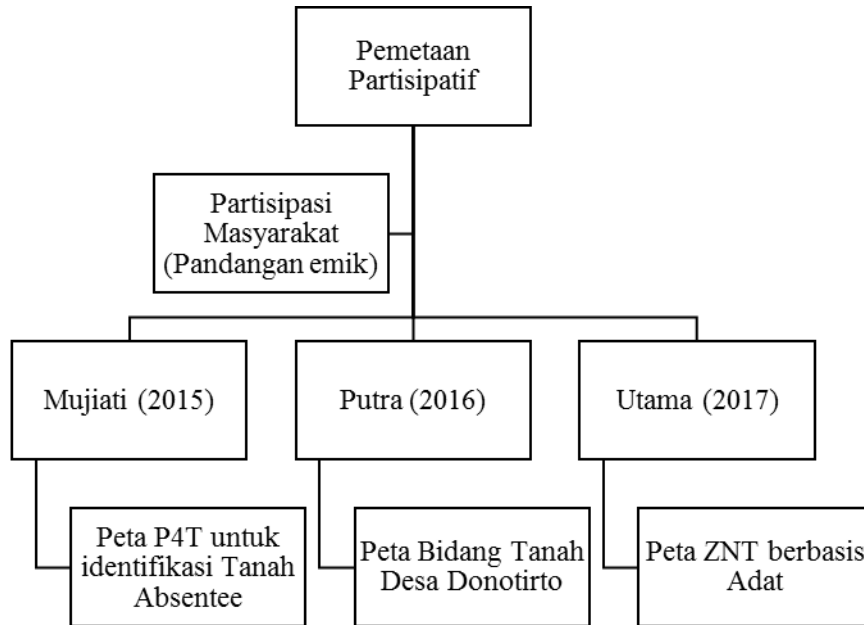
No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1	2	3
1.	a. Mujiati b. 2015 c. Peta P4T Hasil Pemetaan Partisipatif Sebagai Instrumen Identifikasi Tanah Absentee. d. Sampel data diambil dari beberapa Kantor Pertanahan di Jawa Tengah.	a. Untuk mengidentifikasi tanah obyek landreform yang berasal dari tanah <i>absentee</i> melalui kegiatan pemetaan partisipatif. b. Peta P4T hasil pemetaan partisipatif melalui kegiatan Manajemen Pertanahan Berbasis Masyarakat dapat menjadi instrumen untuk mengidentifikasi adanya tanah absentee
2	a. Robby Dwi Putra b. 2016 c. Pemetaan Partisipatif di Desa Donotirto Kecamatan Kretek Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta d. Desa Donotirto Kecamatan Kretek Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	a. (1) Untuk mengetahui penyelenggaraan kegiatan pemetaan partisipatif di Desa Donotirto Kecamatan Kretek Kabupaten Bantul, (2) Untuk mengetahui manfaat pemetaan partisipatif dalam rangka pemberdayaan masyarakat di Desa Donotirto Kecamatan Kretek Kabupaten Bantul. b. Penyelenggaraan pemetaan partisipatif di Desa Donotirto belum terlaksana dengan baik. Kurangnya koordinasi antara pihak PPPM-STPN sebagai fasilitator dengan masyarakat Desa Donotirto sebagai pelaksana pemetaan partisipatif pada saat pelaksanaan kegiatan pelatihan teknik pemetaan partisipatif dan pengambilan data lapangan di Desa Donotirto. Manfaat penyelenggaraan pemetaan partisipatif di Desa Donotirto antara lain: (1) Masyarakat Desa Donotirto berkontribusi secara langsung terhadap penyelenggaraan pemetaan partisipatif. (2) Keterbatasan prasarana pemetaan di Desa Donotirto dapat terpenuhi. (3) Meningkatkan kemampuan masyarakat Desa Donotirto dalam mengelola sumberdaya lokal yang mereka miliki.

bersambung...

Tabel 1 (sambungan...)

3	<p>a. Gede Wira Utama b. 2017 c. Zona Nilai Tanah Berbasis Adat di <i>Desa pakraman</i> Kayubihi Kecamatan Bangli Kabupaten Bangli Provinsi Bali d. <i>Desa pakraman</i> Kayubihi, Kecamatan Bangli, Kabupaten Bangli.</p>	<p>a. (1) Mengetahui integrasi antara desa dinas dan <i>desa pakraman</i> dalam menjalankan <i>awig-awig</i> di wilayahnya dengan membandingkan penerapan <i>awig-awig</i> tersebut di beberapa desa yang bersebelahan, (2) Mengetahui dampak penerapan ketentuan adat <i>desa pakraman</i> Kayubihi, Kecamatan Bangli, Kabupaten Bangli terhadap nilai tanah di wilayahnya, serta (3) Membuat suatu zonasi nilai tanah yang berbasis adat di wilayah <i>desa pakraman</i> Kayubihi dalam bentuk peta dan deskripsi. b. (1) Terdapat perbedaan kondisi fisik, sosial, dan perekonomian dari desa-desa dengan ketentuan adat (<i>awig-awig</i>) yang berbeda. (2) Sebagai dampak langsung yang terjadi akibat penerapan <i>awig-awig</i> di wilayah <i>desa pakraman</i> adalah harga tanah yang cenderung terproteksi akibat pasar yang tidak bisa masuk ke wilayah <i>desa pakraman</i> sehingga kecenderungan masyarakat yang masih homogen dengan tingkat kehidupan sosial yang tinggi. (3) Ikatan tanah dengan masyarakat dalam wujud <i>ayahan</i> memunculkan suatu hubungan yang unik di antara keduanya dan memunculkan suatu nilai yang melebihi nilai ekonomis pada umumnya.</p>
---	---	---

Berikut ini akan digambarkan dalam bagan letak perbedaan penelitian yang dilaksanakan dengan penelitian yang sudah ada,



Gambar 2. Bagan Kaitan penelitian yang dilaksanakan dengan penelitian yang sudah ada

Sumber: Pengolahan data sekunder tahun 2017

STPN

BAB

VI

BLUMIH AKTI A FIGUNA



BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Munculnya fenomena tanah sebagai “komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai sangat tinggi meningkatkan minat masyarakat untuk berlomba-lomba berinvestasi dalam bentuk tanah. Sebagai gambaran sebaran nilai tanah di tiap Kabupaten/Kota dapat dilihat di peta ZNT yang ada di masing-masing Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun informasi yang ditampilkan hanyalah informasi nilai tanah dari sudut pandang ekonomi semata, tanpa memperhitungkan nilai lainnya. Desa Kayubihi yang dijadikan lokasi penelitian mampu membuktikan bahwa ketentuan adat yang ada turut mempengaruhi harga tanah yang ada, selain faktor fisik dan lokasi yang melekat pada bidang tanah tersebut. Adapun beberapa simpulan dari penelitian yang telah dilakukan, yaitu:

1. Terdapat perbedaan fisik, sosial dan ekonomi antara *desa pakraman* yang memiliki *awig-awig* pembatasan jual-beli tanah dengan *desa pakraman* yang membebaskan jual-beli tanah di wilayahnya. Nampak dari perkembangan desa yang cenderung lebih lambat dari desa lain yang tidak memiliki *awig-awig* yang mengatur jual beli tanah. Penggunaan tanah yang didominasi oleh perkebunan dan lahan kosong masih nampak di sepanjang jalan utama dengan kondisi minim pertokoan dan kompleks perekonomian skala besar. Homogenitas penduduk yang juga masih tinggi

dikarenakan minimnya penduduk pendatang dan investor di wilayah *desa pakraman*, sehingga tingkat kehidupan bermasyarakat yang masih tinggi.

2. Dampak dari penerapan ketentuan adat di wilayah *desa pakraman* di Kayubih i yaitu kecenderungan nilai tanah yang terproteksi, dikarenakan pasar tidak bisa masuk dan masyarakat bebas menentukan harga tanahnya saat bertransaksi. Sehingga memungkinkan *krama desa* untuk memiliki tanah di wilayahnya sendiri karena harga tanah yang tidak terlalu tinggi dan akses yang sangat besar dengan jaminan *awig-awig* terhadap tanah-tanah di wilayah *desa pakraman*.
3. Masyarakat cenderung menilai tinggi tanah dengan fungsi sosial yang paling tinggi berdasarkan pemaknaan atas tanah-tanah di wilayah adatnya daripada membandingkannya dengan tanah di lokasi lain dengan kondisi fisik yang lebih baik.

Krama desa di Kayubih i meyakini bahwa konsep tanah yang bersifat komunalistik religius ini harus dijaga, sehingga tanah adat desa diberikan dalam rangka memberikan kesejahteraan kepada masyarakat dengan ikatan kewajiban *ngayah* terhadap agama dan lingkungannya. Ketaatan akan adat yang masih kuat memunculkan suatu ikatan antara tanah dengan masyarakatnya meskipun secara yuridis formal tidak kuat.

B. Saran

Dari penelitian yang dilakukan, sebagai masukan bagi lembaga, pemerintah daerah dan pihak-pihak yang memanfaatkan informasi nilai tanah, diajukan beberapa saran dan masukan sebagai berikut:

1. Guna kepentingan pemanfaatan informasi nilai tanah, dapat mengadopsi ketentuan adat serupa guna memproteksi nilai tanah yang ada di wilayah tersebut. Sehingga ketika instansi pemerintah membutuhkan tanah untuk kegiatan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum nantinya tidak perlu mengeluarkan dana dalam jumlah yang besar karena nilai tanah yang sudah terproteksi.
2. Konsepsi penilaian yang selama ini termuat dalam SOPI 2013 dan 2014 tidak berlaku secara universal, apalagi di daerah-daerah yang masih terikat kuat dengan ketentuan adat. Faktor fisik dan lokasi yang selama ini digunakan sebagai pendekatan penentu nilai terkadang memunculkan nilai yang tidak sebenarnya di daerah-daerah yang menilai tanahnya berdasarkan makna dari fungsi tanah tersebut. Harapannya peta informasi zona nilai tanah dibuat tidak hanya menampilkan nilai tanah dari segi ekonomis saja, namun juga menampilkan nilai-nilai lain yang melekat pada tanah tersebut.
3. Perlu diadakan studi/kajian yang lebih mendalam terkait dengan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah di seluruh wilayah sehingga dapat menjadi penyeimbang atau masukan dalam merumuskan kebijakan pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melalui Direktorat Survei Potensi Tanah (SPT) di masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adharinalti. (2012). Eksistensi Hukum Adat dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Desa di Bali. *Rechtsvinding - Media Pembinaan Hukum Nasional Vol. 1 Nomor 3*, 409-418.
- Aryawan, B. K. (2006). Penerapan Sanksi Terhadap Pelanggaran Awig-awig Desa Adat Oleh Krama Desa di Desa Adat Mengwi Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung Propinsi Bali. *Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro (UNDIP) Semarang*.
- Astiti, T. P., Windia, W., Sudantara, I. K., Wijaatmaja, I. M., & Dewi, A. A. (2011). Implementasi Ajaran Tri Hita Karana Dalam Awig-awig. *The Excellence Research Universitas Udayana 2011*, 28-33.
- Astuti, A. (2014). *Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah (Studi Kasus: Kecamatan Banyumanik Kota Semarang)*. Semarang: Fakultas Teknik Program Studi Teknik Geodesi Universitas Diponegoro (UNDIP).
- BADAN PUSAT STATISTIK. (2016). *Kecamatan Bangli Dalam Angka 2016, Katalog No. 1102001.5106020*. Jakarta: BPS.
- _____. (2016). *Statistik Daerah Kecamatan Bangli 2016, Katalog No: 1101002.5106020*. Jakarta: BPS.
- Dharma, I. H. (1996). *Keputusan Seminar XII Kesatuan Tafsir Terhadap Aspek-aspek Agama Hindu*. Denpasar: Proyek Daerah Tingkat I Bali.
- Dharmayuda, I. (1987). *Status dan Fungsi Tanah Adat Bali Setelah Berlakunya UUPA*. Denpasar: CV. Kayu Mas.
- Gunawan, D. H. (2014). *Perubahan Sosial di Pedesaan Bali (Dualitas, Kebangkitan Adat, dan Demokrasi Lokal)*. Tangerang: CV. Marjin Kiri.
- Guntur, I. N., Yahman, & Puri, W. H. (2013). Dinamika Pengelolaan Tanah Adat di Kabupaten Gianyar dan Bangli Provisini Bali. In T. P. STPN, *Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (Hasil Penelitian Strategis STPN) 2013* (pp. 9-39). Yogyakarta: STPN Press.
- Jaringan Kerja Pemetaan Partisipatif. (2005). *Seri Panduan Pemetaan Partisipatif*. Bandung: Garis Pergerakan.

- Mahardika, d. (2016). *Civic Culture Dalam Nilai-nilai Budaya dan Kearifan Lokal Masyarakat Bali Aga Desa Trunyan*. Denpasar: Jurnal Humanika Vol. 23 No. 1 (2016) ISSN 1412-9418.
- Novenanto, A. (2009). *Melihat Kasus Lapindo Sebagai Bencana Sosial*. Malang: Jurusan Sosiologi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Brawijaya.
- Nugroho, A. (2012). *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: STPN Press.
- Parwata, A. (2007). *Memahami Awig-awig Desa Pakraman*. Denpasar: dalam I Ketut Sudantara dan AA Gede Oka Parwata (ed): Wicara Lan Paminanda, Pemberdayaan Desa Pakraman dalam Penyelesaian Perkara di Luar Pengadilan, Upada Sastra Denpasar.
- Polanyi, K. (2003). *Transformasi Besar (Asal-usul Politik dan Ekonomi Zaman Sekarang)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Reuter, T. A. (2005). *Custodians of the sacred mountains: budaya dan masyarakat di pegunungan Bali*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Sanjaya, D. B., & Sugiarta, W. (2013). Harmonisasi, Integrasi Desa Pakraman dengan Desa Dinas yang Multi Etnik dan Multiagama Menghadapi Pergeseran, Pelestarian, dan Konflik di Bali. *Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 265-274.
- Sudantara, I. K. (2007). *Pelaksanaan Fungsi Hakim Perdamaian Desa dalam Kondisi Dualisme Pemerintahan Desa di Bali*. Denpasar: Tesis Program Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana.
- Sudiana, I. N. (2017, April 27). Bendesa Desa Pakraman Kayang. (G. W. Utama, Interviewer)
- Sudira, P. (2012). SMK Kearifan Lokal Tri Hita Karana. *Jurnal ADGVI Vol. 2 No. 2: Program Pascasarjana UNY*.
- Sudirman, S. (2013). *Valuasi Ekonomi Dampak Konversi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian di Pinggiran Kota Yogyakarta*. Yogyakarta: Dikti-UGM.
- Sugiyono. (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sukada, I. (2014, Desember 31). *Pengumpulan Harga Pasar Tanah Dalam Rangka Penentuan NJOP*. Retrieved from Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan: <http://www.bppk.kemenkeu.go.id/publikasi/artikel/167-artikel->

pajak/20340-pengumpulan-harga-pasar-tanah-dalam-rangka-penentuan-njop

- Sukanto, e. a. (1994). *Ekonomi Perkotaan Edisi Ke-tiga*. Yogyakarta: BPFRR.
- Sulastri, N. A. (2013). *Tradisi Penguasaan dan Pemilikan Tanah Pekarangan di Desa Pakraman Beng Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar Provinsi Bali*. Yogyakarta: Skripsi Sekolah Tinggi Pertanian Nasional.
- Sunu, I. A., Sanjaya, D. B., & Sugiarta, W. (2014). Harmonisasi, Integrasi Desa Pakraman Dengan Desa Dinas yang Multietnik dan Multiagama Menghadapi Pergeseran, Pelestarian, dan Konflik di Bali. *Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora Vol. 3*, 446-458.
- Tiles, I. N. (2017, Mei 4). Bendesa Desa Pakraman Bangklet. (G. W. Utama, Interviewer)
- Wibowo, W. (2011). *Cara Cerdas Memilih Artikel Ilmiah*. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.
- Wiguna, I. G. (2009). *Hak-hak Atas Tanah Pada Masa Bali Kuna Abad X dan XI Masehi*. Denpasar: Udayana University Press.
- Yunus, H. S. (2000). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 06 tahun 1968 tentang
Kedudukan, Fungsi dan Peranan Desa Adat sebagai Kesatuan Masyarakat
Hukum Adat Dalam Prop. Daerah Tingkat I Bali

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2001 tentang Desa Pakraman

Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2003 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah
Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2001 tentang Desa Pakraman

Standar Operasional Prosedur Internal Survei Potensi Tanah tahun 2013

Standar Operasional Prosedur Internal Survei Potensi Tanah tahun 2014