

ISSN 2614 - 7211



BADAN INFORMASI
GEOSPASIAL

PROSIDING

SEMINAR NASIONAL

GEOMATIKA 2020

***"Informasi Geospasial untuk Inovasi
Percepatan Pembangunan Berkelanjutan"***

IPB International Convention Center (IICC) dan Daring
Bogor, 15 – 16 Oktober 2020



**#INOVASI
INDONESIA**



**BADAN INFORMASI GEOSPASIAL
2021**



SEMINAR NASIONAL

GEOMATIKA 2020

*"Informasi Geospasial untuk Inovasi
Percepatan Pembangunan Berkelanjutan"*

PROSIDING

Seminar Nasional Geomatika 2020: "INFORMASI GEOSPASIAL UNTUK INOVASI PERCEPATAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN"

Penyunting:

Ati Rahadiati, Sri Lestari Munajati, Tia Rizka Nuzula Rachma, Intan Pujawati, Hanik Nurdiana Sabita, Ayu Nur Safi'i, Florence Elfriede Sinthauli Silalahi, Aninda Wisaksanti Rudiastuti, Munawaroh, Prayudha Hartanto, Mochamad Irwan Hariyono, Susilo, Jaka Suryanta

Hak Cipta ©2021 pada Badan Informasi Geospasial
Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang mengutip dan memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku tanpa izin tertulis dari penerbit
All right reserved

Diterbitkan oleh Badan Informasi Geospasial
Tata Letak & Desain Sampul: Yochi Citra Pramesti

Badan Informasi Geospasial RI. Data Katalog Dalam Terbitan (KDT)

Rahadiati, Ati (Editor).

Prosiding Seminar Nasional Geomatika 2020: Informasi Geospasial untuk Inovasi Percepatan Pembangunan Berkelanjutan / Ati Rahadiati, Sri Lestari Munajati, Tia Rizka Nuzula Rachma dkk (Editor). – Cibinong : Badan Informasi Geospasial RI, 2021. xx, 946 hlm.: illus.; 26,5 cm.

ISSN 2614-7211

1. Informasi Geospasial – Seminar Nasional Geomatika. I. Judul. II. Badan Informasi Geospasial

910.285

BADAN INFORMASI GEOSPASIAL
Jl. Raya Bogor KM. 46 Cibinong 16911, INDONESIA
Telp. 021-875-3155
Fax. 021-8790-8988/875-3155
Website: www.big.go.id
Email: info@big.go.id

PROSIDING

SEMINAR NASIONAL GEOMATIKA 2020 "INFORMASI GEOSPASIAL UNTUK INOVASI PERCEPATAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN"

Reviewer:

Prof. Dr. Dewayany, M.AppSc.
Prof. Dr. Ing Fahmi Amhar
Prof. Dr. Widiatmaka, DAA.
Dr. Ir. Wiwin Ambarwulan, MSc.
Dr. Ratna Sari Dewi, S.Pi, M.Sc.
Dr. Ir. Mulyanto Darmawan, M.Sc.
Dr. Agustan, M.Sc
Dr. Anang Wahyu Sejati, M.T.
Dadan Ramdani, ST., M.T.
Ir. Yatin Suwarno, M.Sc .
Ir. Irmadi Nahib, M.Si
Ir. Sri Lestari Munajati, M.Agr.
Dr. Susilo, ST., M.T.
Drs. Turmudi, M.Si.
Drs. Jaka Suryanta, M.Sc.
Dr. Ati Rahadiati, S.Si., M.Sc
Dr. Yosef Prihanto, S.Si., M.Si.
Dr. Theresia Retno Wulan, S.Hut., M.Agr.

Edisi Vol. 5, April 2021

ISSN 2614-7211 Pusat Data dan Dokumentasi Ilmiah-LIPI
Prosiding Seminar Nasional Geomatika 2020
Cibinong: Badan Informasi Geospasial
Badan Informasi Geospasial
www.semnas.big.go.id

PEMANFAATAN DATA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP UNTUK PENYUSUNAN PRODUK PENATAAN RUANG BERBASIS BIDANG TANAH

Studi Kasus di Desa Alo, Kecamatan Bone Raya, Kabupaten Bone Bolango

*(The Utilization of Systematic Land Registration Data for Spatial Planning Arrangement
Based on Parcel, Case Study in Alo Village, Bone Raya, Bone Bolango)*

Susilo Widiyantoro, Sutaryono

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
Jl. Tata Bumi No.5 Yogyakarta
E-mail: susilo@stpn.ac.id

ABSTRAK

Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR-PZ) saat ini dipandang sebagai kebutuhan yang mendesak dalam operasional pemberian izin untuk pemanfaatan ruang. Kedua produk tata ruang tersebut dianggap mampu meminimalkan konflik spasial karena pengaturan perencanaan dan pengendalian pemanfaatan ruang yang relatif detail. Persoalannya adalah terbatasnya ketersediaan data yang detail berkenaan dengan kebutuhan penyusunan RDTR-PZ. Naskah ini bertujuan untuk merancang penyusunan RDTR-PZ menggunakan data-data bidang tanah hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Metode *desk study* digunakan sebagai landasan untuk memastikan bahwa pemanfaatan data bidang tanah hasil PTSL memenuhi persyaratan untuk digunakan dalam penyusunan RDTR-PZ. Metode simulasi digunakan sebagai bagian dari *trial* untuk mendapatkan produk RDTR-PZ yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) data pertanahan hasil PTSL dapat digunakan sebagai input dalam penyusunan RDTR-PZ; (2) produk RDTR-PZ hasil simulasi menunjukkan standar kualitas yang baik; dan (3) pemanfaatan data hasil PTSL dapat dilakukan dengan syarat datanya lengkap dalam satu wilayah Bagian Wilayah Perencanaan (BWP), terjamin validitasnya, dan dilengkapi kajian lingkungan hidup.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, RDTR-PZ, bidang tanah

ABSTRACT

Currently, Detailed Spatial Planning and Zoning (called RDTR-PZ) are urgently needed in the process of spatial use approval. Both are capable to minimize spatial conflicts because of the detailed arrangements on planning and controlling. The problem is the limitation on detailed data for the RDTR-PZ arrangement. This paper aims to arrange the RDTR-PZ based on parcel data from Systematic Land Registration (called PTSL) program. The desk study method is used for ensuring that the utilization of parcel data from PTSL meets the requirements of the RDTR-PZ arrangement. Another method is the simulation method, that used to obtain RDTR-PZ products that comply with statutory regulations. The results show that: (1) the PTSL data can be used on RDTR-PZ arrangement; (2) the quality of RDTR-PZ simulation is up to standard; and (3) the PTSL data can be used if it is complete in the whole Planning Area (called as BWP), valid, and completed with environmental studies.

Keywords: Systematic Land Registration, RDTR-PZ, parcel

PENDAHULUAN

Ruang yang bisa digunakan dan dimanfaatkan manusia memiliki sifat terbatas. Oleh karena keterbatasannya maka ruang perlu diatur sedemikian rupa agar dapat memberikan manfaat yang optimal bagi seluruh manusia yang ada di dalamnya. Hal tersebut sebagaimana yang menjadi dasar terbentuknya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 (RI, 2017) bahwa penataan ruang merupakan hal yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan mengingat sifat ruang yang terbatas. Beberapa hal terkait penataan ruang yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2017 (RI, 2017) dan ditetapkan sebagai sasaran nasional RPJMN 2015-2019 antara lain: (1) penetapan kawasan pertanian pangan berkelanjutan; (2) pengelolaan daerah aliran sungai terpadu; (3) penyediaan kawasan yang aman, nyaman, dan layak

huni; (4) optimalisasi sejumlah daerah sebagai pengendali arus urbanisasi; (5) pembangunan kawasan metropolitan baru di luar Jawa; dan (6) penyediaan ruang terbuka hijau. Dalam rangka mewujudkan sejumlah sasaran tersebut, Williamson et al. (2010) memandang bahwa diperlukan paradigma *land management* yaitu terintegrasinya data-data mengenai *land tenure*, *land use*, *land value*, dan *land development* yang kemudian didukung dengan *land information infrastructure* dan dibingkai dalam sebuah *land policy*.

Paradigma *land management* adalah suatu keniscayaan untuk diimplementasikan di Indonesia mengingat telah terintegrasinya aspek tata ruang dan pertanahan dalam sebuah lembaga bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Sutaryono (2016) berpendapat bahwa integrasi tata ruang dan pertanahan merupakan suatu hal yang tepat karena beberapa alasan, antara lain: (1) banyak terjadi ketidakpastian hukum dan konflik sebagai dampak dari pengaturan pertanahan, agraria, dan sumberdaya lain yang sebelumnya dilakukan secara sektoral; (2) keterbatasan wilayah pengaturan lembaga BPN pada areal non kawasan hutan; dan (3) amanat konstitusi (UUD 1945) dan regulasi (UUPA) yang sebelumnya tidak dapat dijalankan secara utuh.

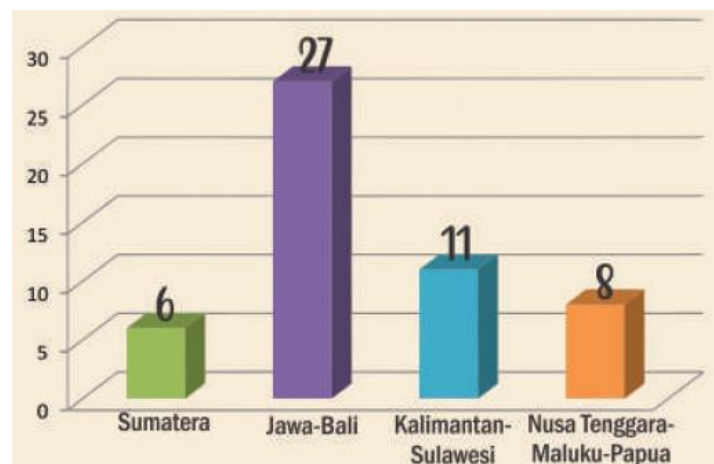
Salah satu tugas Kementerian ATR/BPN untuk mendukung pembangunan nasional dan telah ditetapkan sebagai salah satu isu strategis nasional dalam RPJMN 2015-2019 adalah percepatan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (Kementerian PPN/Bappenas, 2015). Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) menurut Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2018 (Kementerian ATR/BPN, 2018b) adalah rencana terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi (PZ). Sedangkan pengertian PZ menurut Kementerian ATR/BPN (2018b) tersebut adalah ketentuan yang berisikan pengaturan tentang persyaratan pemanfaatan dan pengendalian ruang untuk setiap blok/zona yang ditetapkan dalam RDTR. Dilihat dari pengertian keduanya, RDTR dan PZ adalah dua hal yang tidak bisa saling dipisahkan.

Percepatan RDTR-PZ saat ini menjadi suatu keharusan mengingat tata ruang sudah memasuki era pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang (Kementerian ATR/BPN, 2016). Urgensi kebutuhan RDTR-PZ semakin menguat dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 (RI, 2018). Sesuai dengan amanat dalam PP 24 Tahun 2018, RDTR digunakan sebagai acuan operasional dalam perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik atau dikenal sebagai *Online Single Submission* (OSS). Terhadap daerah kabupaten/kota yang belum memiliki RDTR maka diwajibkan untuk segera menetapkan RDTR paling lama 6 (enam) bulan pasca PP 24 Tahun 2018 diundangkan yaitu jatuh pada tanggal 21 Desember 2018.

Tuntutan masing-masing daerah kabupaten/kota untuk segera menetapkan RDTR tidak bisa dilepaskan dari dampak positif keberadaan RDTR-PZ, antara lain:

1. Iklim investasi yang kondusif. Kondusifitas tersebut terjadi karena investor mendapatkan kejelasan status bidang tanah yang dikuasainya. Riyadi (2019) menunjukkan fakta bahwa keberadaan RDTR dapat berperan untuk mendongkrak investasi di Kabupaten Malang dan Kabupaten Badung. Di Kabupaten Malang, berdasar data BPS pada tahun 2017 terdapat investasi sejumlah Rp 129.161.657.582,- (seratus dua puluh sembilan milyar seratus enam puluh satu juta enam ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh dua rupiah) dan hal ini menjadikan Malang dalam peringkat total realisasi investasi PMA dan PMDN berada pada urutan ke-25 terbesar dari 514 kabupaten/kota di Indonesia. Kemudian untuk di Kabupaten Badung, dari data BKPM per September 2018 tercatat memiliki investasi dari sektor pariwisata sebesar Rp 19,2 triliun dan hal ini menjadikan Badung sebagai incaran investasi pariwisata di Provinsi Bali.
2. Terwujudnya lingkungan yang lebih berkualitas. Pengaturan ruang di dalam RDTR-PZ yang dilakukan secara detail dan mengacu pada kualitas lingkungan hidup strategis (KLHS) setempat berdampak pada peningkatan kualitas lingkungan setempat. Contoh adanya perbaikan kualitas lingkungan dikemukakan oleh Maulana (2016). Dalam tulisannya, Maulana memberikan *best practice* pengelolaan kawasan lindung Zhangjiajie-Wulingyuan di Cina. Pengaturan di kawasan tersebut dilakukan langsung oleh pemerintah Cina dengan melibatkan peran masyarakat sebagai subyek pengembangan. Dampak dari pengelolaan tersebut adalah terciptanya kelestarian lingkungan hidup dan sektor pariwisata yang dikembangkan di sekitar kawasan mampu berkontribusi terhadap perekonomian masyarakat setempat sebesar 54,4%.

Kendati Pemerintah telah memerintahkan masing-masing kabupaten/kota untuk menetapkan RDTR 6 bulan pasca diundangkannya pada RI (2018) dan adanya sejumlah manfaat keberadaan RDTR, masih banyak daerah yang belum mengundang bahkan belum memiliki RDTR. Dari target 1.838 RDTR di Indonesia, sampai dengan bulan April 2019 hanya 52 atau 2,83% RDTR yang sudah diundangkan sebagai Perda di masing-masing kabupaten/kota (Kementerian PPN/Bappenas, 2019). Sebaran kepemilikan RDTR terbanyak ada di regional Jawa Bali yaitu sebanyak 27 RDTR, selanjutnya disusul dengan regional lainnya (Lihat **Gambar 1**). Jumlah kepemilikan RDTR di kawasan Jawa Bali tersebut tidak terlepas dari tingginya tingkat investasi di kedua pulau tersebut, kepedulian terhadap tata ruang yang lebih tinggi, dan jumlah sumber daya manusia yang memadai di bidang tata ruang yang lebih besar.



Sumber: Kem. PPN/Bappenas (2019)

Gambar 1. Sebaran jumlah RDTR berdasar regional.

Minimnya jumlah RDTR yang ada di Indonesia disebabkan oleh sejumlah faktor. Windyawati (2019) mengemukakan bahwa terdapat sejumlah kendala dan tantangan dalam penyusunan RDTR. Salah satu kendala yang disampaikan adalah integrasi data pertanahan dalam RDTR. Belum terintegrasinya data mengenai bentuk, letak, penguasaan, dan pemilikan dalam rencana tata ruang ditengarai menjadi salah satu pemicu munculnya konflik-konflik pemanfaatan ruang. Pemerintah daerah yang sampai saat ini masih mengurus pengaturan tata ruang kesulitan untuk membuat RDTR karena tidak memiliki data pertanahan yang notabene dikelola oleh Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat. Di sisi lain, Kantor Pertanahan di seluruh kabupaten/kota di Indonesia telah melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sebuah program nasional dengan target terdaftar dan tersertifikasinya seluruh bidang tanah di Indonesia pada tahun 2025 (Mujiburohman, 2018). Dengan target yang selalu meningkat dari tahun ke tahun, semestinya PTSL mampu memberikan sumbangsih data pertanahan secara detail dalam penyusunan RDTR. Berdasarkan kondisi tersebut di atas, penulis bertujuan untuk melakukan simulasi penyusunan RDTR-PZ berdasarkan data pertanahan yang dihasilkan dari kegiatan PTSL.

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah *desk study* dan simulasi data. *Desk study* melalui pendekatan sejumlah pustaka digunakan untuk memastikan data pertanahan hasil PTSL dapat dimanfaatkan dalam penyusunan RDTR, sedangkan metode simulasi digunakan untuk merancang RDTR yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Metode simulasi menggunakan data pertanahan hasil kegiatan PTSL pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango tahun 2019. Data pertanahan yang dijadikan sampel untuk ujicoba adalah data di Desa Alo Kecamatan Bone Raya Kabupaten Bone Bolango Provinsi Gorontalo. Data di Desa Alo dipilih sebagai bahan kajian dengan pertimbangan: (1) hasil pekerjaan yang pernah dilakukan oleh penulis pertama; (2) terukur secara lengkap satu desa utuh; (3) diukur dengan prinsip kadaster; (4) diukur dengan GNSS Geodetik metode RTK Radio dengan ketelitian horizontal data pengukuran

<10 cm. Data lain yang digunakan adalah RDTR Kota Bandung SWK Bojonegara. Data RDTR tersebut digunakan sebagai dasar analisis perbandingan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

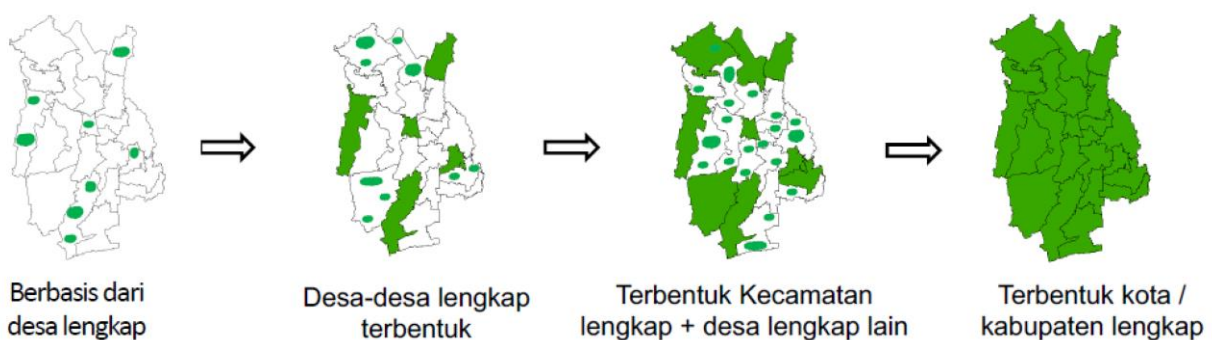
Kelayakan Pemanfaatan Data PTSL

Kegiatan PTSL telah dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN sejak tahun 2017. Sebagai salah satu Proyek Strategis Nasional maka PTSL wajib didukung oleh seluruh *stakeholder* dan hal ini tertuang dalam Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 (RI, 2018). Pengertian PTSL menurut Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 (Kementerian ATR/BPN, 2018a) adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Data-data yang dikategorikan data fisik antara lain letak, batas, dan luas bidang tanah termasuk keterangan mengenai keberadaan bangunan, sedangkan yang dikategorikan sebagai data yuridis antara lain status penguasaan, pihak yang menguasai, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebani bidang tanah tersebut.

Tujuan utama dari kegiatan PTSL adalah terwujudnya kepastian hukum bagi masyarakat sehingga terwujud kesejahteraan, kemakmuran, dan mencegah terjadinya sengketa dan konflik pertanahan. Berhubung untuk memberikan kepastian maka pengumpulan data fisik dan yuridis dilakukan secara detail. Pada data fisik dilakukan pengukuran secara kadastral dengan tingkat toleransi ketelitian 10-20 cm dan mensyaratkan telah dilakukan pemasangan patok batas atas sepengetahuan tetangga berbatasan, sedangkan pada data yuridis dilakukan pengumpulan alas hak dan pengisian sejumlah daftar isian yang wajib diisi oleh pemilik bidang tanah dan panitia adjudikasi untuk selanjutnya diumumkan selama 14 hari kalender. Data bidang tanah hasil dari kegiatan PTSL selanjutnya dibagi dalam 4 kluster sebagai berikut (Kementerian ATR/BPN, 2020):

1. Kluster 1 (K.1), yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah;
2. Kluster 2 (K.2), yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan hak atas tanah namun terdapat perkara di Pengadilan atau sedang bersengketa;
3. Kluster 3 (K.3), terbagi menjadi: (a) 3.1, yaitu bidang tanah yang tidak dapat diterbitkan sertifikatnya karena subyek dan/atau obyeknya tidak memenuhi syarat tertentu; (b) 3.2, yaitu bidang tanah yang tidak dapat diterbitkan sertifikatnya karena objeknya tidak termasuk dalam kelompok tertentu; dan (c) 3.3, yaitu bidang tanah yang hanya diukur dan dipetakan karena kondisi tertentu; dan
4. Kluster 4 (K.4), yaitu bidang tanah yang sudah bersertifikat namun belum terpetakan dalam sistem peta pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat.

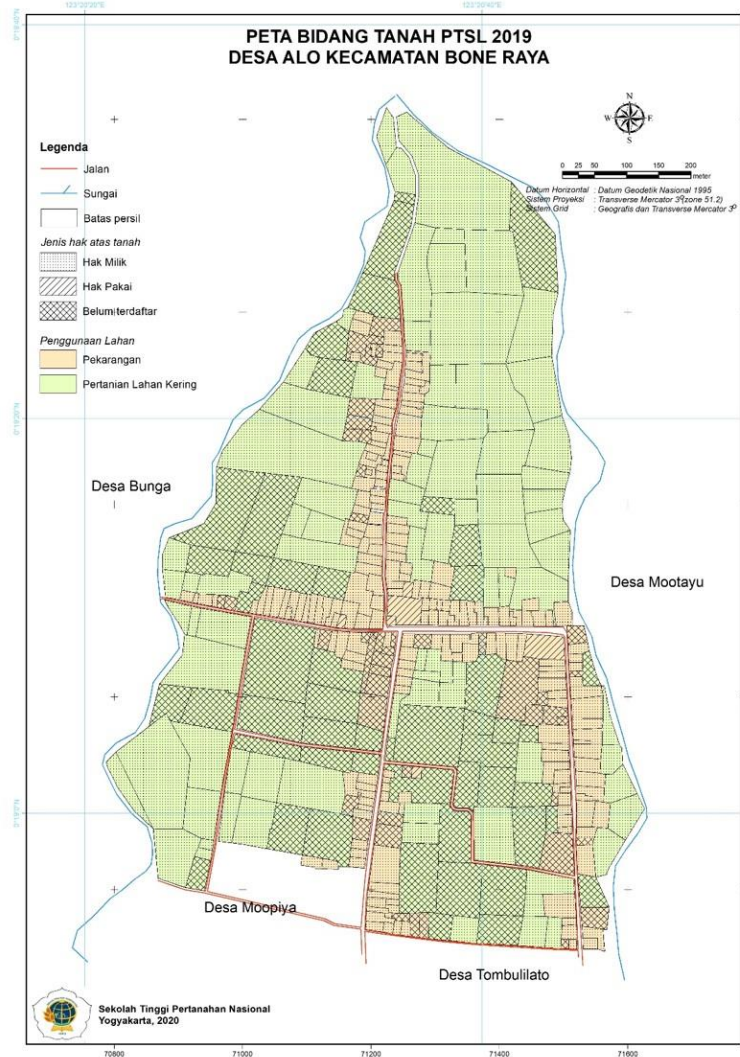
Dengan adanya 4 macam kluster tersebut diharapkan semua bidang tanah dapat terpetakan dan terekam data-datanya sehingga menghasilkan basis data bidang tanah dalam satu wilayah administrasi secara lengkap (Lihat **Gambar 2**).



Sumber: Kementerian ATR/BPN, 2020:13

Gambar 2. Tahapan terbentuknya kota/kabupaten lengkap melalui PTSL.

Salah satu desa yang ditetapkan sebagai lokasi PTSL Tahun Anggaran 2019 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango adalah Desa Alo, Kecamatan Bone Raya, Kabupaten Bone Bolango, Provinsi Gorontalo (Lihat **Gambar 3**). Pelaksanaan PTSL yang dilakukan di desa tersebut sesuai dengan prosedur dan standar yang telah diatur pada Juknis PTSL 2019. Dari hasil PTSL tersebut diperoleh beberapa data pertanahan, antara lain: (1) jumlah bidang tanah sebanyak 405 bidang; (2) jumlah bidang tanah terdaftar atau bersertifikat sebanyak 309 bidang; (3) jumlah bidang tanah belum bersertifikat sebanyak 96 bidang; (4) jumlah bidang tanah berupa pekarangan sebanyak 270 bidang; (5) jumlah bidang tanah berupa pertanian sebanyak 135 bidang; (6) rata-rata penguasaan bidang tanah seluas 1.514 m²; dan (7) nama-nama pemilikan atau penguasaan bidang tanah. Selain sejumlah data pertanahan, data spasial yang dihasilkan dapat disajikan hingga skala 1:250.



Sumber: Hasil analisis, 2020

Gambar 3. Peta bidang tanah Desa Alo hasil kegiatan PTSL 2019.

Dengan hasil ukuran yang teliti dan informasi pertanahan yang lengkap maka data pertanahan hasil kegiatan PTSL layak digunakan sebagai data dasar dalam penyusunan RDTR. Penilaian kelayakan tersebut dinilai dari prasyarat utama penyusunan RDTR yang diatur dalam Kementerian ATR/BPN (2018b), yaitu menggunakan data dasar peta dengan ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi dengan skala 1:5.000. Di dalam peraturan tersebut juga dinyatakan bahwa apabila dalam hal data dasar dengan tingkat skala 1:5.000 tidak tersedia maka dapat digunakan skala yang lebih rendah dan diberikan catatan bahwa produk RDTR masih memerlukan koreksi.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) 3 Tahun 1997 (Kementerian Negara Agraria, 1997), pemetaan dari kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan hingga skala 1:250.

Dengan kondisi tersebut, maka data dasar yang diambil dari kegiatan PTSL akan memberikan tingkat ketelitian yang lebih tinggi dibandingkan prasyarat data dasar RDTR. Hal ini dibuktikan dengan hasil hitungan tingkat ketelitian peta yang menggunakan rumus sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Informasi Geospasial Nomor 15 Tahun 2014 (BIG, 2014) seperti tersaji pada **Tabel 1**. Data dasar yang bersumber dari PTSL memberikan tingkat ketelitian geometri sebesar 0,05-0,125 m. Berikutnya dari aspek ketelitian kedetailan informasi atau ketelitian atribut, adanya tambahan informasi pertanahan seperti aspek pemilikan, penguasaan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah menunjukkan bahwa data PTSL adalah lengkap dan dapat digunakan sebagai dasar dalam penyusunan RDTR.

Tabel 1. Hitungan perbandingan tingkat ketelitian peta.

Kelas	Rumus	1:5.000 (m)	1:250 (m)
1	0,2 mm x bilangan skala	1	0,05
2	0,3 mm x bilangan skala	1,5	0,075
3	0,5 mm x bilangan skala	2,5	0,125

Sumber: BIG (2014) dianalisis

Kualitas RDTR Menggunakan Data PTSL

Sebuah pengaturan tata ruang yang berkualitas berpotensi untuk menghasilkan tatanan lingkungan yang berkualitas pula. Cullingworth & Caves (2003) menampilkan contoh keberhasilan Amerika Serikat dalam menekan laju pengendalian alih fungsi lahan pertanian. Keberhasilan tersebut tidak terlepas dari sistem zonasi yang digunakan, yaitu berbasis blok. Levy (1997) mengungkapkan bahwa sistem regulasi zonasi yang ada di Amerika terdiri atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) *zoning text*, yaitu berisikan aturan spesifik dan detail mengenai konstruksi dan struktur yang dapat dibangun di suatu zona; dan (2) *zoning map*, yaitu peta pembagian zona secara detail bahkan dengan tingkat kedetailannya dapat menginformasikan letak sebuah bidang tanah dalam suatu zona.

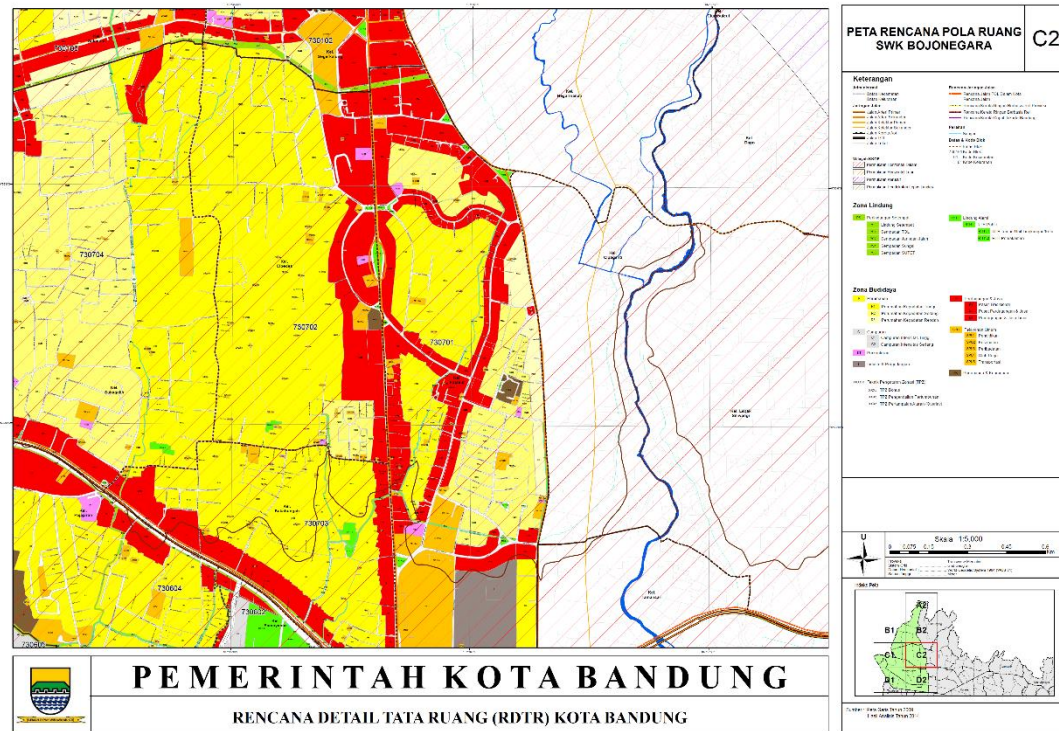
Kondisi sebagaimana terjadi di Amerika Serikat tersebut kini tengah diadopsi di Indonesia. Berdasarkan (Kementerian ATR/BPN, 2018b) disebutkan bahwa dalam penyusunan RDTR meliputi prosedur penyusunan dan prosedur penetapan yang keduanya menggunakan dan menghasilkan peta dengan kedetailan informasi skala 1:5.000. Dari kedua macam prosedur tersebut, prosedur penyusunan memegang peranan penting untuk menghasilkan sebuah RDTR yang berkualitas karena pada proses inilah kajian-kajian penyusunan RDTR dilakukan. Adapun tahapan di dalam prosedur penyusunan RDTR adalah sebagai berikut:

1. Persiapan, meliputi kegiatan: (a) pembentukan tim penyusun; (b) kajian awal data sekunder; (c) penetapan deliniasi awal BWP; (d) persiapan teknis pelaksanaan; dan (e) pemberitaan kepada publik.
2. Pengumpulan data dan informasi, yaitu pengumpulan data-data primer dan sekunder.
3. Pengolahan dan analisis data, yaitu kegiatan pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR dan PZ.
4. Perumusan konsep RDTR dan muatan PZ, meliputi kegiatan: (a) pembuatan alternatif dan pemilihan konsep rencana; (b) perumusan rencana terpilih menjadi muatan RDTR; (c) pembuatan peta rencana pola ruang yang memuat kode PZ; dan (d) pembuatan aturan dasar dan/atau teknik pengaturan zonasi.
5. Penyusunan dan pembahasan rancangan peraturan daerah tentang RDTR, meliputi kegiatan: (a) penyusunan naskah akademik; (b) penyusunan rancangan peraturan daerah; dan (c) pembahasan rancangan peraturan daerah.

Dari 5 tahapan utama prosedur penyusunan RDTR, penetapan awal BWP menjadi alasan atau tujuan dasar disusunnya RDTR. Lokasi yang dipilih sebagai Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) didasarkan pada 3 hal, yaitu: (a) arah capaian dalam RTRW; (b) isu strategis BWP seperti potensi, masalah, dan urgensi penanganan; dan (c) karakteristik BWP. Terhadap lokasi di dalam BWP yang memerlukan prioritas penanganan maka dapat ditetapkan sebagai Sub BWP. Dalam hal penentuan batas lokasi Sub BWP mempertimbangkan beberapa hal seperti batas fisik, fungsi kawasan, wilayah administrasi, sosio kultural, karakteristik tematik tertentu, dan jenis kawasan. BWP maupun Sub BWP

selanjutnya digambarkan dalam sebuah peta rencana pola ruang skala 1:5.000. Di dalam peta rencana pola ruang inilah kualitas sebuah produk RDTR akan terlihat.

Salah satu indikasi RDTR berkualitas adalah peta rencana pola ruang yang dapat menunjukkan batasan bidang tanah/persil dengan detail. Hal ini sesuai yang diatur dalam Kementerian ATR/BPN (2018). Namun kondisi saat ini, secara umum RDTR yang telah terbit belum mampu menampilkan hal tersebut. **Gambar 4** adalah salah satu contoh produk RDTR yang tidak dapat menampilkan batasan masing-masing bidang tanah secara detail, kendati SWK Bojonegara yang ada di Kota Bandung ditetapkan sebagai wilayah perlindungan Kawasan Bandara dan Industri Strategis atau *Aerobiopolis*. Pada produk RDTR daerah lain, Prabowo (2019) juga menemukan adanya perbedaan antara RDTR Kecamatan Mantrijeron dan kondisi di lapangan. Hal tersebut terjadi akibat pola penyusunan RDTR yang tidak berbasiskan bidang melainkan dengan penarikan garis lurus.

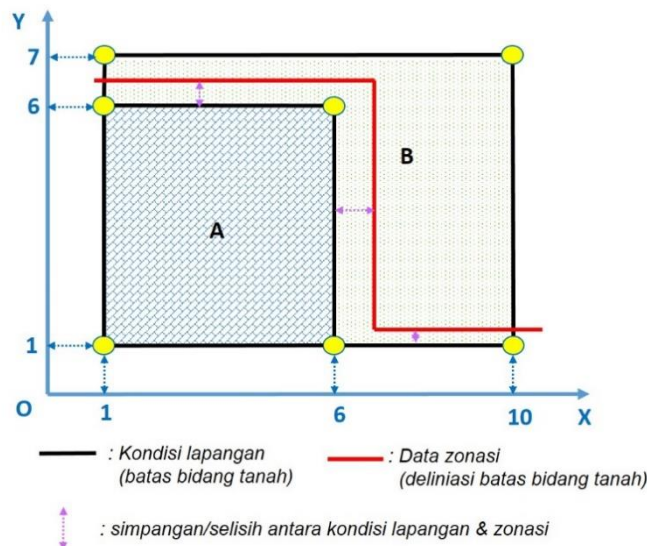


Sumber: Pemkot Bandung (2015)

Gambar 4. Peta rencana pola ruang SWK Bojonegara di Kota Bandung.

Dengan demikian sistem zonasi RDTR yang dibuat hingga saat ini masih didasarkan pada deliniasi blok atau tidak berdasar pada batas penguasaan dan pemilikan bidang tanah. Kondisi demikian berbeda dengan sistem *zoning map* di Amerika Serikat sebagaimana disampaikan Levy (1997), yaitu tingginya tingkat kedetailan zonasi hingga membuat letak sebidang tanah dapat diketahui posisinya. Apabila hal ini tidak dibenahi maka dampak yang berpotensi muncul adalah:

1. Konflik spasial. Konflik ini terjadi sebagai akibat terjadinya perbedaan antara kondisi di lapangan dengan hasil pembuatan zonasi. **Gambar 5** merupakan ilustrasi konflik spasial yang dimungkinkan terjadi apabila zonasi dilakukan dengan cara deliniasi, tanpa memperhatikan data koordinat posisi batas bidang tanah. Dalam ilustrasi tersebut digambarkan penarikan batas zona, yaitu garis warna merah, yang semestinya terletak di antara zona permukiman/bidang tanah A dan pertanian/bidang tanah B (tanah pertanian) namun terjadi penyimpangan. Hal tersebut senada dengan temuan Prabowo (2019), bahwa terdapat sebuah bangunan yang masuk pada dua atau lebih zona. Konflik spasial terjadi karena adanya simpangan atau selisih jarak, garis warna ungu, antara batas deliniasi zona dan batas bidang tanah.



Sumber: Hasil analisis (2020)

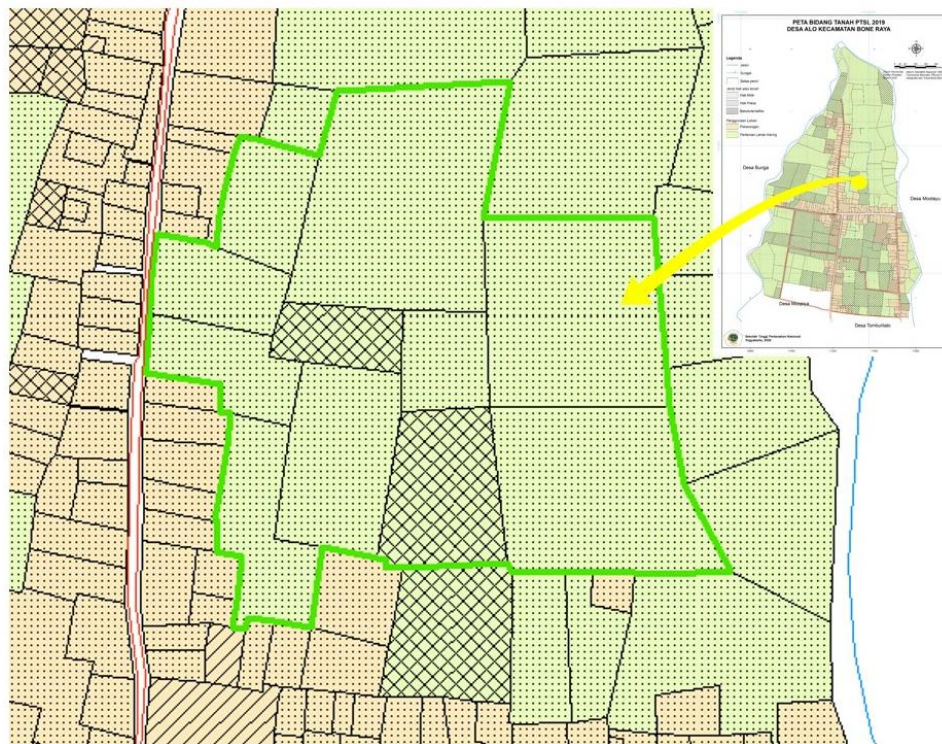
Gambar 5. Deliniasi batas zona yang tidak mempertimbangkan batas bidang tanah.

2. Mekanisme perizinan tidak jelas. Mekanisme perizinan terutama yang terkait dengan pertanahan diatur dalam PP 24 Tahun 2018 *jo.* Permen ATR/KBPN 17 Tahun 2019 (Kementerian ATR/BPN, 2019a). Dalam peraturan tersebut tidak diatur mengenai kegiatan peninjauan lapang. Namun, sebagai upaya untuk mencegah terjadinya konflik spasial dan memberikan kepastian antara subjek dan objek target pembangunan dilakukanlah survey atau peninjauan lapangan. Hal inilah yang membuat mekanisme perizinan menjadi tidak jelas.
3. Investasi terhambat. Masih adanya potensi konflik spasial dan ketidakjelasan dalam perizinan berimbas pada terhambatnya investasi. RDTR tidak mampu menjadi instrumen untuk mendukung percepatan proses investasi karena data dasar/inputan yang tidak detail.

Dengan menggunakan data PTSL maka akan meningkatkan kualitas produk RDTR. **Gambar 6** adalah simulasi penunjukkan zona pertanian. Dengan adanya data batas bidang tanah maka batas zona akan mengikuti pola batas bidang tanah dan batas bidang tersebut tetap ditampilkan dalam peta pola ruang. Adanya batasan bidang tanah maka: (1) batasan antar zona menjadi lebih jelas dan dengan tegas dapat membatasi perluasan suatu zona; (2) perhitungan kebutuhan dan ketersediaan ruang untuk pembangunan maupun rencana teknis lainnya menjadi lebih akurat; (3) batasan zona di peta akan lebih mudah direkonstruksi di lapangan karena batas-batas di lapangan jelas; dan (4) mempercepat proses layanan perizinan pemanfaatan ruang.

Walaupun penggunaan data PTSL menjadi hal yang urgen untuk dapat diadopsi dalam RDTR, data PTSL dapat dimanfaatkan dalam RDTR apabila:

1. Lengkap dalam 1 (satu) BWP. Penyusunan BWP mengacu pada RTRW sehingga akan terwujud keselarasan antara RDTR dan RTRW serta keseimbangan dalam hal pembangunan antar bagian dalam kabupaten/kota. Data PTSL yang lengkap dalam 1 BWP merupakan prasyarat agar data tersebut dapat dimanfaatkan dalam penyusunan RDTR.
2. Terjamin validitasnya. Tujuan akhir dari PTSL adalah peningkatan jumlah bidang tanah terdaftar dengan kualitas KW1 dan valid (Kementerian ATR/BPN, 2020). KW1 yaitu bidang tanah terpetakan dalam peta pendaftaran, data GS/SU spasial dan tekstual lengkap, dan data Buku Tanah lengkap sedangkan valid yaitu posisi, bentuk, dan luasnya benar. Dengan adanya PTSL maka bidang-bidang tanah yang telah bersertifikat dan belum terpetakan, atau masuk dalam KW4-6, sebagian besar dapat ditingkatkan kualitasnya menjadi KW1 dan valid (Handono et al., 2020; Artika & Westi, 2020). Pada akhirnya, data yang lengkap dan valid tersebut dapat digunakan sebagai bahan masukan penyusunan RDTR (Artika & Westi, 2020).
3. Dilengkapi dengan data kajian lingkungan dari instansi lain yang terkait. Data hasil PTSL digunakan sebatas sampai penyediaan data spasial dan informasi atribut pertanahan, masih dibutuhkan kajian lingkungan dari instansi lain yang membidangi urusan lingkungan hidup untuk mendapatkan RDTR yang lebih berkualitas.



Sumber: Hasil analisis (2020)

Gambar 6. Simulasi zonasi dengan menggunakan batas bidang tanah.

KESIMPULAN

Pemanfaatan data PTSL menjadi hal yang urgen untuk digunakan sebagai dasar penyusunan RDTR. Hal ini dengan pertimbangan bahwa data PTSL memiliki tingkat ketelitian tinggi dan sesuai syarat penyajian peta pola ruang. Di samping itu, dapat dipastikan bahwa data PTSL tersedia di sebagian besar atau bahkan di seluruh wilayah kabupaten dan kota di Indonesia.

Berdasarkan hasil simulasi pemanfaatan data PTSL untuk penyusunan RDTR-PZ dapat disimpulkan bahwa: (1) data pertanahan hasil PTSL dapat digunakan sebagai input dalam penyusunan RDTR-PZ; (2) produk RDTR-PZ hasil simulasi menunjukkan standar kualitas yang baik; dan (3) pemanfaatan data hasil PTSL dapat dilakukan dengan syarat datanya lengkap dalam satu wilayah Bagian Wilayah Perencanaan (BWP), terjamin validitasnya, dan dilengkapi kajian lingkungan hidup.

UCAPAN TERIMAKASIH

Dalam tulisan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango yang telah berkenan untuk memberikan data dan kesediaannya agar data tersebut ditampilkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Artika, IG.K., & Utami, W. (2020). Percepatan pembenahan data bidang tanah kluster 4 melalui survei data pertanahan. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 6(1), 66-79.
- BIG (Badan Informasi Geospasial). (2014). Peraturan Kepala Badan Informasi Geospasial Nomor 15 Tahun 2014 tentang Pedoman Teknis Ketelitian Peta Dasar. Badan Informasi Geospasial. Bogor.
- Cullingworth, B.J. & Caves, R.W. (2003). *Planning in the USA: Policies, issues, and processes*. Routledge. London.
- Handono, A.B., Suhattanto, M.A., & Nugroho, A. (2020). Strategi percepatan peningkatan kualitas data pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Tunas Agraria*, 3(3), 120-131.
- Kementerian ATR/BPN (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional). (2016). Rapat Kerja Regional Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional. *Buletin Tata Ruang: Penguatan Instrumen*

- Penataan Ruang Dalam Rangka Percepatan Pembangunan Nasional*. Edisi V, hlm. 12-23. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- Kementerian ATR/BPN (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional). (2018a). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- Kementerian ATR/BPN (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional). (2018b). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- Kementerian ATR/BPN (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional). (2019a). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- Kementerian ATR/BPN (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional). (2019b). Status Penyelesaian Rencana Tata Ruang Daerah. *Buletin Penataan Ruang: Percepatan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)*. Edisi 2, hlm. 39. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- Kementerian ATR/BPN (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional). (2020). *Petunjuk Teknis PTSL*. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- Kementerian Negara Agraria. (1997). Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kementerian Negara Agraria. Jakarta.
- Kementerian PPN/Bappenas (Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional). (2015). *Buku Saku Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2015-2019: Rangkuman Buku I dan Buku II terkait Tata Ruang dan Pertanahan*. Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. Jakarta.
- Levy, J.M. (1997). *Contemporary Urban Planning*. Prentice-Hall, Inc. New Jersey.
- Maulana, A. (2016). Memberdayakan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Strategis Hutang Lindung Sungai Wain dan Sungai Manggar Tahun 2015-2035 dalam mereduksi ancaman kelestarian lingkungan. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, 4(2), 123-132.
- Mujiburohman, D.A. (2018). Potensi permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(2), 190-207.
- Prabowo, H.L. (2019). Study of parcels-based land use planning in urban areas and rural areas-case study of Mantrijeron Sub-district, Yogyakarta City and Bambanglipuro Sub-district, Bantul Regency. *Journal of Geospatial Information Science and Engineering (JGISE)*, 2(1), 171-184.
- Pemkot (Pemerintah Kota) Bandung. (2015). Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035. Pemerintah Kota Bandung. Bandung.
- RI (Republik Indonesia). (2007). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Sekretariat Negara. Jakarta.
- RI (Republik Indonesia). (2017). Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan. Sekretariat Negara. Jakarta.
- RI (Republik Indonesia). (2018). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik. Sekretariat Negara. Jakarta.
- RI (Republik Indonesia). (2018). Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Riyadi, D.S. (2019). Percepatan penetapan RDTR dan dampaknya terhadap peningkatan investasi. *Buletin Penataan Ruang: Percepatan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)*. Edisi 2, hlm. 18-24. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- Sutaryono. (2016). *Neraca Penatagunaan Tanah: Instrumen Integrasi Tata Ruang dan Pertanahan Dalam Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi*. Prosiding Seminar Nasional 3rd CGISE dan FIT ISI. Departemen Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta
- Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). *Land Administration for Sustainable Development*. Esri Press Academic. Redlands, California.
- Windyawati, R. (2019). Mewujudkan pemanfaatan ruang yang berkualitas dengan percepatan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). *Buletin Penataan Ruang: Percepatan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)*. Edisi 2, hlm. 25-32. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.