

Kajian Teknis Reposisi Bidang Tanah Untuk Pembuatan Peta Desa Lengkap (Studi Kasus : Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat)

ANGGISTNA ALAMULHUDA, MOHAMMAD ABDUL BASYID

Jurusan Teknik Geodesi, Institut Teknologi Nasional, Bandung
Email: aalamulhuda57@gmail.com

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah merupakan salah satu upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, segala bentuk kegiatan pengukuran dan pemetaan dalam rangka Pendaftaran Tanah harus mengacu pada sistem koordinat nasional. Permasalahan yang banyak dijumpai adalah masih adanya peta-peta bidang basil pengukuran sporadik yang menggunakan sistem koordinat lokal sehingga tidak sesuai dengan Tertib Administrasi Pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk mereposisi bidang tanah dari hasil pengukuran sopradik ke dalam koordinat TM-3 ° dengan menggunakan citra yang terhubung dengan Komputerisasi Kantor Pertanahan (Geo-KKP) di desa cibatu, 6°20'12.6"S 107°09'22.2"E Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Penelitian ini dilakukan dalam dua tahap, tahap pertama yaitu mengolah data bidang tanah dengan bantuan citra yang terhubung dengan Geo-KKP. Tahap yang kedua yaitu validasi data hingga pengelompokan kualitas data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari total 11.392 bidang tanah yang sudah dipetakan, terdapat 710 bidang tanah yang perlu ditindak lanjuti.

Kata kunci: PTSL, Kualitas data pertanahan, Geo-KKP

ABSTRACT

Land registration is one of the government's efforts to ensure legal certainty of ownership of land rights. Based on the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs Number 3 of 1997, all forms of measurement and mapping activities in the context of Land Registration must refer to the national coordinate system. The problem that is often encountered is that there are still sporadic field maps that use the local coordinate system so that they are not in accordance with the Land Administration Order. This study aims to reposition the plot of land from the results of sporadic measurements into TM-3 ° coordinates using images connected to the Computerized Land Office (Geo-KKP) in Cibatu village, 6°20'12.6"S 107°09'22.2"E Bekasi Regency, West Java Province. This research was carried out in two stages, the first stage was processing land parcel data with the help of images connected to the Geo-KKP. The second stage is data validation to data quality grouping. The results showed that from a total of 11,392 plots of land that had been mapped, there were 710 plots of land that needed to be followed up.

Keywords: PTSL, Quality of land data, Geo-KKP

1. PENDAHULUAN

Konflik pertanahan yang sering terjadi disebabkan karena ketidakselarasan dalam administrasi pertanahan. Layanan administrasi pertanahan belum mendukung tersedianya data yang valid serta akurat, misalnya suatu kawasan diklaim sebagai kawasan pemukiman, namun fakta empirik di kawasan tersebut adalah kawasan industri. Di sinilah pentingnya administrasi pertanahan, karena administrasi pertanahan yang baik akan menghapuskan kesenjangan sosial di masyarakat. Penyebab terjadinya konflik pertanahan di Desa Cibatu yang pertama akibat pengajuan surat yang berlebihan / ingin cepat selesai. Kedua jumlah bidang tanah yang terdaftar menjadi tidak sesuai akibat dari permohonan yang berlebih. Ketiga terdapat hak yang bukti kepemilikan tanahnya beragam, dan belum terdaftar menjadi sertifikat tanah. Tidak tertibnya administrasi pengelolaan aset tanah, baik dari pemerintah, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), serta putusan pengadilan yang berbeda-beda atas bidang tanah yang sama, juga menjadi alasan munculnya konflik pertanahan. (Sekretariat Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta, 2017)

Dalam rangka mewujudkan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu tanah, maka Pemerintah Republik Indonesia membuat sebuah kebijakan Proyek Nasional Agraria (Prona), Sekarang berganti nama menjadi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL merupakan program sertifikat gratis dari BPN kepada masyarakat. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mulai dijalankan pada tahun 2018. Program ini ditangani langsung oleh Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting karena pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum pemilik tanah. Kedua, pemberian sertifikat dimaksud untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Ketiga, dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, serta mempunyai nilai ekonomi.

Untuk mendorong penggunaan Informasi Geospasial guna pelaksanaan pembangunan, maka pada Tahun 2016 tepatnya tanggal 1 Februari 2016 Presiden Joko Widodo menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Kebijakan Satu Peta (KSP) pada Tingkat Ketelitian Peta Skala 1:50.000 yang mengacu pada referensi geospasial, satu standar, satu basis data, dan satu geoportal guna percepatan pelaksanaan pembangunan nasional. (Peraturan Presiden No.9, 2016)

Penelitian ini mengkaji bidang tanah pada Desa Cibatu untuk mengetahui lebih rinci status klasifikasi tanah dari segi hukum dan fakta- fakta yang ada atau yang sebenarnya pada Desa Cibatu.

Berdasarkan dengan latar belakang yang telah dijelaskan, keberadaan bidang tanah di Desa Cibatu memungkinkan memiliki Status Hak Tanah yang berbeda berdasarkan Status Hak Tanahnya yaitu ada Hak milik, guna usaha, pakai, dan sewa. Maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk mengkaji jenis kualitas data yang ada di Desa Cibatu Kabupaten Bekasi berdasarkan Hasil Reposisi Bidang Tanah.

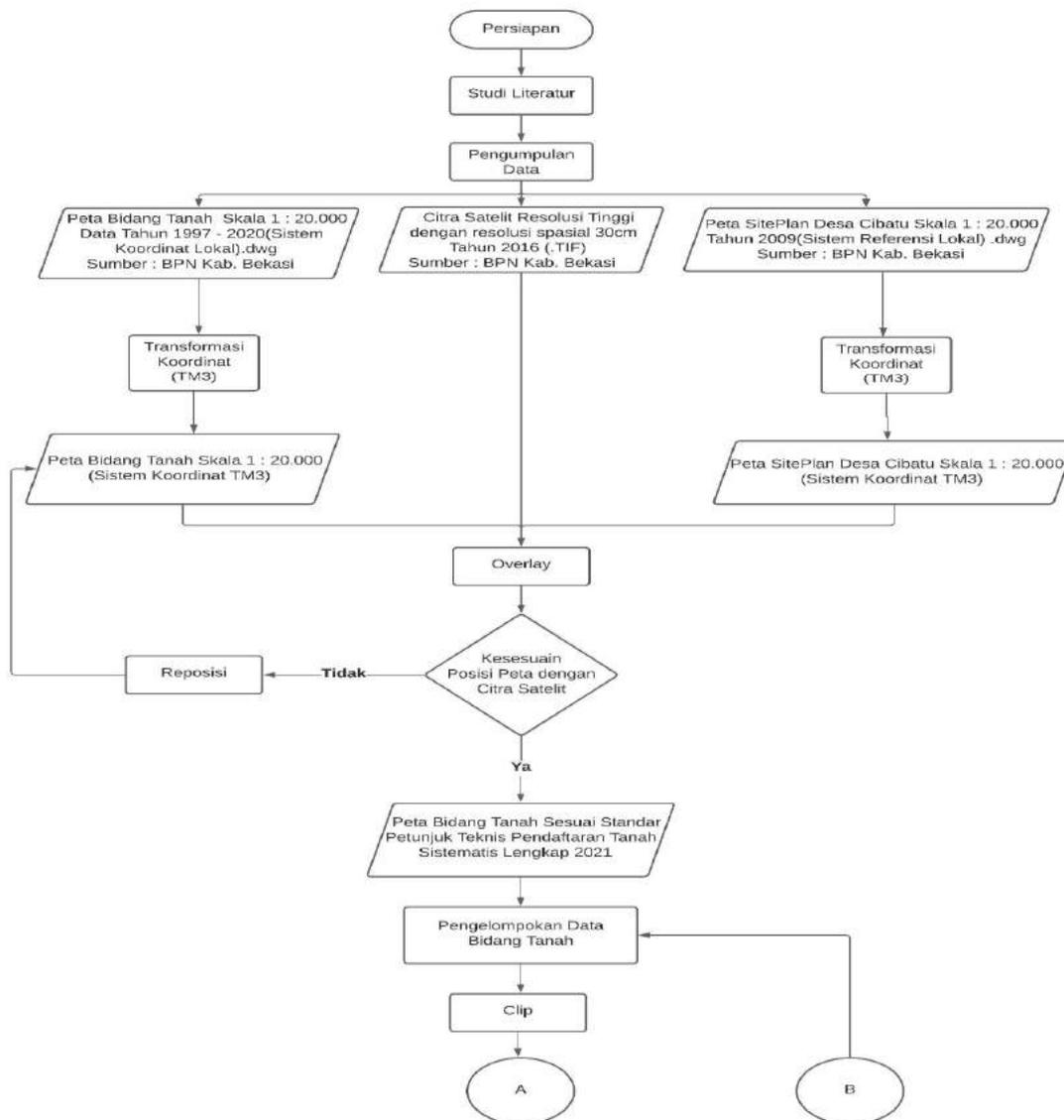
2. METODOLOGI

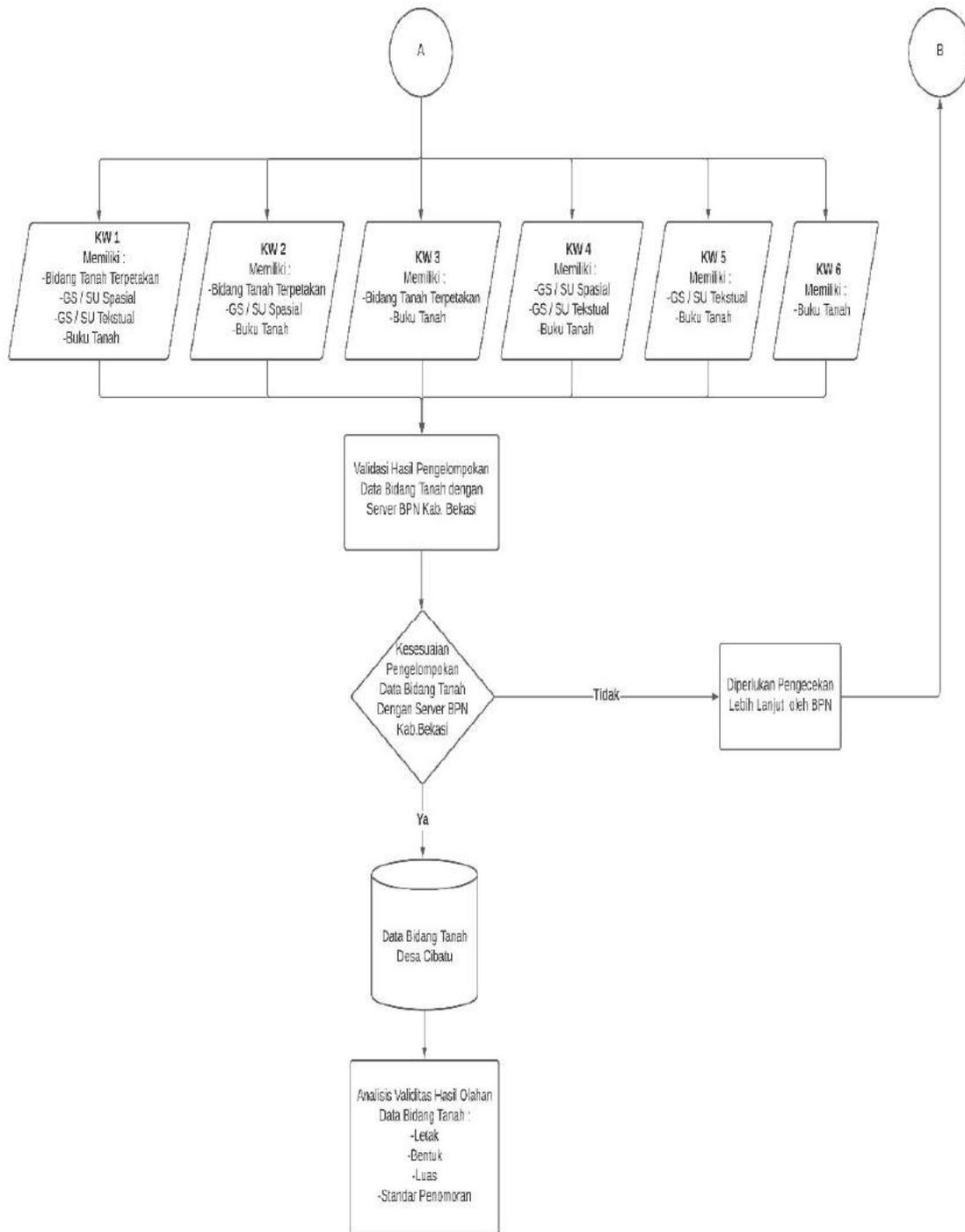
2.1 Data, Peralatan, dan Lokasi Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data bidang tanah Desa Cibatu, Data SitePlan Desa Cibatu, Gambar Citra Satelit Desa Cibatu, Serta Petunjuk Teknis Pengolahan data yang didapat dari kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi. Peralatan yang digunakan berupa software Autocad Land Dekstop 2009 dan Geo-KKP yang sudah saling terhubung serta software excel untuk mendata bidang yang bermasalah. Lokasi penelitian ini dilakukan di Desa Cibatu, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

2.2 Metode Penelitian

Metode penelitian dimulai dari pengumpulan data, transformasi koordinat data, mereposisi data sesuai dengan yang ada dilapangan atau yang terlihat pada citra, yang selanjutnya dilakukan validasi serta menyusun *klasifikasi* data yang telah diolah, setelah data telah *terklasifikasi* dilakukan analisis validasi, kemudian dilakukan analisis perbedaan koordinat. Diagram alir metodologi penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.



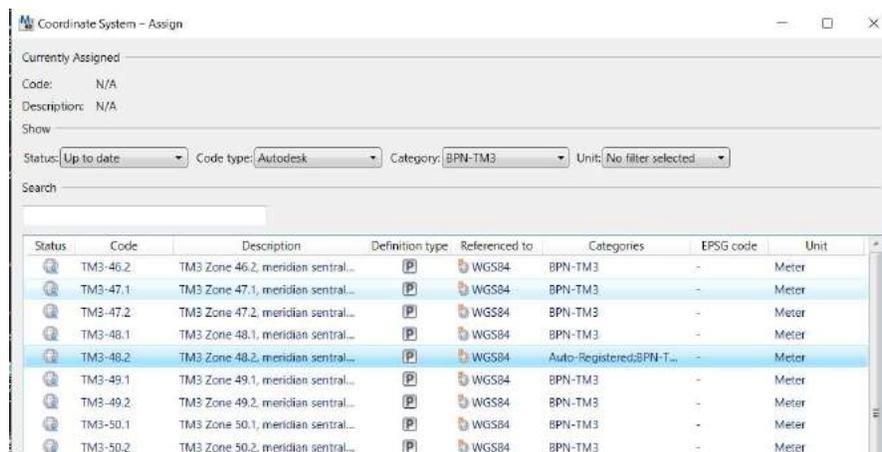


Gambar 1 Metodologi Penelitian

3. URAIAN SISTEM

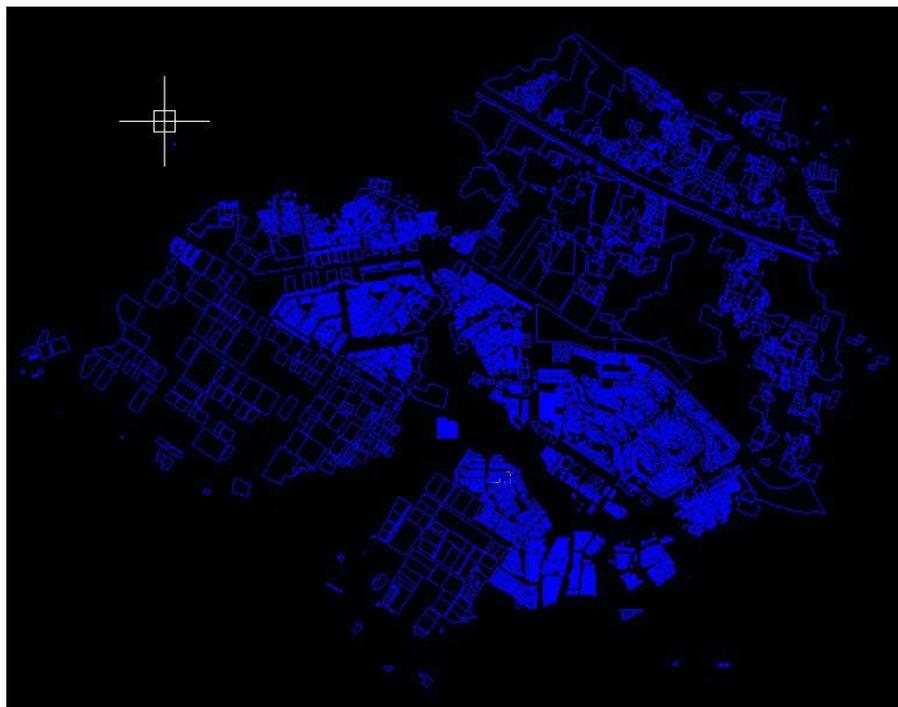
3.1 Transformasi Sistem Koordinat TM3

Data yang diperoleh dari ATR/BPN Kabupaten Bandung Barat seperti bidang tanah masih dalam sistem koordinat yang berbeda beda sesuai dari hasil pengukurannya dari tahun 1997-2020, sehingga perlu di transformasi ke dalam sistem koordinat TM3. Sedangkan data Site Plan memiliki koordinat TM3 namun perlu dicek kembali pergeserannya. Adapun dilakukan perhitungan dengan metode helmert untuk mengetahui standar deviasi. Hasil Transformasi Koordinat dari Lokal ke TM3 dapat dilihat pada Gambar 2 dan Gambar 3.



Status	Code	Description	Definition type	Referenced to	Categories	EPSG code	Unit
	TM3-46.2	TM3 Zone 46.2, meridian sentral...	P	WGS84	BPN-TM3	-	Meter
	TM3-47.1	TM3 Zone 47.1, meridian sentral...	P	WGS84	BPN-TM3	-	Meter
	TM3-47.2	TM3 Zone 47.2, meridian sentral...	P	WGS84	BPN-TM3	-	Meter
	TM3-48.1	TM3 Zone 48.1, meridian sentral...	P	WGS84	BPN-TM3	-	Meter
	TM3-48.2	TM3 Zone 48.2, meridian sentral...	P	WGS84	Auto-Registered-BPN-T...	-	Meter
	TM3-49.1	TM3 Zone 49.1, meridian sentral...	P	WGS84	BPN-TM3	-	Meter
	TM3-49.2	TM3 Zone 49.2, meridian sentral...	P	WGS84	BPN-TM3	-	Meter
	TM3-50.1	TM3 Zone 50.1, meridian sentral...	P	WGS84	BPN-TM3	-	Meter
	TM3-50.2	TM3 Zone 50.2, meridian sentral...	P	WGS84	BPN-TM3	-	Meter

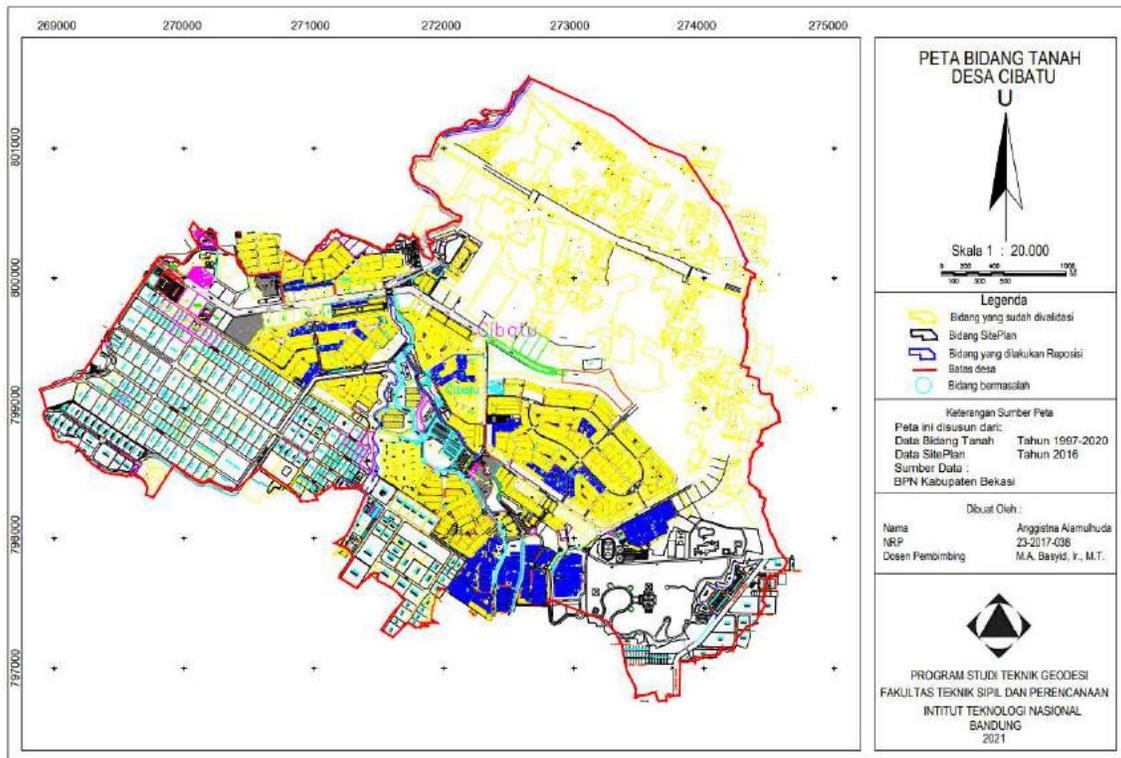
Gambar 2. Proses Transformasi Koordinat



Gambar 3. Hasil Transformasi Koordinat

3.2 Hasil Reposisi Data Bidang Tanah

Hasil dari reposisi bidang tanah yang ditempatkan pada posisi yang sesuai dengan citra satelit maka didapatkan hasil data bidang tanah yang sudah rapih. Pada Gambar 4 dapat dilihat hasil bidang tanah yang sudah tersusun rapih.



Gambar 4. Hasil Reposisi Bidang Tanah

3.3 Validasi Data Bidang Tanah

Berdasarkan validasi yang dilakukan dengan cara melihat data yang ada pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi dapat dilihat pada Gambar 5, dimana hasil validasi sudah sesuai antara data yang di olah dengan data yang ada pada kantor Badan Pertanahan Nasional.



Gambar 5. Hasil Validasi Bidang Tanah antara data yang diolah (kiri) dengan Dokumen Surat Ukur (kanan)

3.4 Klasifikasi Data Bidang Tanah

Proses Klasifikasi merupakan proses pengelompokan data untuk mengetahui kualitas data yang ada pada Desa Cibatu yang nantinya kualitas data tersebut dapat diperbaiki atau mendapat peningkatan kualitas data dengan ketentuan tertentu sesuai dengan petunjuk teknis yang telah diterbitkan oleh ATR/BPN. Hasil Klasifikasi dapat dilihat pada Tabel 1

Tabel 1 Hasil Klasifikasi Data Bidang Tanah

Desa	Bidang Tanah	KW 1	KW 2	KW 3	KW 4	KW 5	KW 6
Cibatu	11379	7.088	3.090	7	584	496	114

3.5 Analisis Validitas Data Hasil Pengolahan Bidang Tanah

Validasi data pertanahan bertujuan untuk mendapatkan data bidang tanah yang berkualitas. Terwujudnya peta desa lengkap dengan data-data bidang tanah yang valid di dalamnya menjadi dasar bagi layanan pertanahan yang modern seperti layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), pemeliharaan data pendaftaran tanah, pembangunan sistem informasi berbasis bidang tanah, penataan ruang, dan pertukaran data dengan instansi lain untuk keperluan perencanaan pembangunan wilayah dan pengelolaan pajak daerah. Analisis validitas data hasil peningkatan kualitas data bidang tanah di Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi dilakukan dengan cara membandingkan antara data yang ada pada KKP dan data dokumen fisik SU. Adapun hal - hal yang diperbandingkan adalah sebagai berikut:

1. Letak

Analisis kesesuaian letak mengacu pada Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kota/Kabupaten Tahun 2021, yaitu sebuah bidang tanah dikatakan sesuai apabila minimal 2 (dua) tetangga bersebelahan telah sesuai posisinya (Gambar 4.2). Dari 100 sampel bidang tanah yang ada di Desa Cibatu ditemukan bahwa keseluruhan bidang tanah atau 100% bidang tanah telah sesuai letaknya.



Gambar 4. 1 Perbandingan letak bidang tanah antara peta pendaftaran KKP (kiri) dan dokumen SU (kanan)

Sumber : Hasil pengolahan peneliti 2021

2. Bentuk

Berdasarkan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kota/Kabupaten Tahun 2021, sebuah bidang tanah dikategorikan valid apabila antara Peta Pendaftaran KKP dan dokumen SU memiliki kemiripan secara geometri (Gambar 4.3). Dari 100 sampel bidang tanah terdapat 8 (delapan) bidang tanah atau 8% dari total sampel yang tidak memenuhi kriteria valid secara geometri, sedang 92 bidang tanah sisanya dikategorikan valid. Ketidaksesuaian bentuk tersebut dimungkinkan terjadi karena adanya kesalahan pengukuran pertama kali, mengingat keterbatasan alat ukur pada masa itu. Ketidakvalidan bentuk berkorelasi pada ketidakvalidan luas, dari 8 (delapan) bidang yang tidak valid secara bentuk didapatkan 3 (tiga) bidang yang tidak valid secara luas. Terhadap kondisi seperti ini maka dilakukan pengecekan atau pengukuran ulang terhadap bidang dimaksud.



Gambar 4. 3 Perbandingan letak bidang tanah antara peta pendaftaran KKP (kiri) dan dokumen SU (kanan)

Sumber : Hasil pengolahan peneliti 2021

3. Luas

Di dalam Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kota/Kabupaten Tahun 2019 disebutkan bahwa bidang tanah dikategorikan valid secara luas apabila nilai perbedaan luas antara Peta Pendaftaran KKP dan dokumen fisik SU sebesar $\leq 5\%$. Berdasarkan hitungan toleransi perbedaan luas terhadap 100 bidang tanah sampel dengan menggunakan model hitungan pada persamaan , diperoleh hasil bahwa seluruh sampel dikategorikan valid secara luasan.

$$\text{Toleransi}(\%) = \frac{\text{Luas Peta} - \text{Luas SU}}{\text{Luas SU}} \times 100\% \dots\dots\dots (1)$$

Keterangan:

Luas Peta : luas hasil hitungan di peta pendaftaran

Luas SU : luas bidang tanah yang tercantum pada halaman pertama SU

Gambar 4. 2 Rumus Toleransi Luas Bidang Tanah

Sumber : Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2021

4. Standar Penomoran

Standar penomoran bidang tanah dikategorikan valid menurut Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kota/Kabupaten Tahun 2021 apabila nomor Hak, nomor SU, dan NIB pada data KKP sesuai dengan dokumen fisik yang ada di Kabupaten Bekasi dan masih aktif. Dari 100 bidang tanah yang dijadikan sampel, sebanyak 95 bidang (95%) dikategorikan valid. Kondisi demikian terjadi karena Kabupaten Bekasi belum melakukan kegiatan validasi Buku Tanah, SU, dan NIB pada Desa Cibatu sebelum kegiatan penelitian ini dimulai.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari penelitian tentang Kajian Teknis Reposisi Bidang Tanah untuk Pembuatan Peta Desa Lengkap di Desa Cibatu dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kendala dalam kegiatan peningkatan kualitas data bidang tanah pada Desa Cibatu dalam Aspek Teknis Pelaksanaan yaitu sulitnya memetakan bidang tanah sertipikat lama (Tahun 1997) yang tidak diketahui subyeknya di lapangan dan sulitnya memetakan bidang tanah sertipikat lama yang tidak ada SU/GSnya.
2. Strategi dalam mengatasi kendala dalam Aspek Teknis Pelaksanaan diperlukan *crosscheck* lapangan dan mencari tokoh masyarakat yang dituakan di Desa tersebut untuk memberikan informasi letak bidang tanah yang memiliki sertipikat lama. Apabila letak bidang tanah tetap tidak bisa dipetakan maka sertipikat harus dilakukan blokir internal sementara pada system KKP kantor pertanahan.
3. Berdasarkan hasil dari reposisi data bidang tanah pada 11.379 bidang tanah yang telah terpetakan, telah dilakukan 4621 bidang tanah yang perlu direposisi sehingga peta pendaftaran bidang tanah Desa Cibatu sesuai dengan standar pada Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021.
4. Berdasarkan hasil validasi data pada 11.379 bidang tanah yang telah terpetakan, sebanyak 710 bidang tanah yang perlu dilakukan pengecekan lebih lanjut oleh pihak BPN Kabupaten Bekasi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh orang yang telah berkontribusi baik dari segi materi, moril, serta doa terutama kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi yang telah membantu dalam menyediakan data untuk penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. (1997). *Pendaftaran Tanah*. Jakarta : Asisten Deputi Bidang Perekonomian, Deputi Bidang Hukum dan perundang-undangan.
- Kusmiarto 2017, '*Problematika pembenahan data spasial bidang tanah di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*', Prosiding Seminar: Problematika Pertanahan dan Strategi Penyelesaiannya, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional dan Pusat Studi Hukum Agraria- Fakultas Hukum Universitas Trisakti.
- Sekretariat Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta. (2016). Tentang PKSP. <http://satupeta.go.id>
Diakses pada 6 Mei 2021
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN 2019, *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kota/Kabupaten Nomor 003/JUKNIS-300.UK.01.01/II/2019*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.
- Handono Bayu Aditty dkk. 2020. Strategi Percepatan Peningkatan Kualitas Data Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 3 No.3