Penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang berkelanjutan dan berkeadilan sangat diperlukan agar dampak ketimpangan terhadap akses, kontrol, dan kepemilikan tanah untuk rakyat kecil dapat dikurangi. Dalam konteks ini, tanah merupakan sumber penghidupan yang harus dikelola untuk kepentingan masyarakat luas, sehingga penataan dan pengelolaan pertanahan, antara lain untuk pemerataan ekonomi, pengurangan kemiskinan, pengendalian alih fungsi lahan, pencegahan konflik, penyelesaian sengketa, dan pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum, sosial, pembangunan berkelanjutan, dan kemakmuran rakyat.

Penerbit
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Kampus Yogyakarta

# MENUJU PENATAAN RUANG DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN YANG BERKELANJUTAN DAN BERKEADILAN



# MENUJU PENATAAN RUANG DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN YANG BERKELANJUTAN DAN BERKEADILAN

STPN PRESS
Bekerja sama dengan
Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
2022

Menuju Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Berkelanjutan dan Berkeadilan

**Penulis:**
I G. Nyoman Guntur, Widhiana H. Puri, Lintang Titis Sabrina, Rakhmat Riyadi, Sudibyanung, Rosye Villanova Christine, Agung Nugroho Bimasena, Koeswidarbo, M. Nur Kamila Amrullah, Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung Senthot Sudirman, Aristiono Nugroho, Sri Kistiyah, Eko Suharto, Rochmat Martanto, Sapardiyono, Setiowati, Antonius Imbiri, Vida Andriani, Dian Dewi Khasanah, Nur Rahmanto, Haryo Budiawan, Sutaryono, Sugiasih, Novita Dian Lestari, Eko Budi Wahyono , Muh Arif Suhattanto

**Editor:**
Dwi Wulan Pujiriyani, Dian Aries Mujiburohman, Trismanti Widi Rineksi, Mujiati,, A.Haris Farid

**Layout:**
Ridlo Ilwafa

Desain Cover
**Kiagus M. Iqbal**

**Diterbitkan oleh:**
Oleh STPN Press, Desember 2022
Gedung Administrasi Akademik Lt. II
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, 55293
Telpon (0274) 587239, ext: 351
Faxs: (0274) 587138

Menuju Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Berkelanjutan dan Berkeadilan
STPN Press, 2022
viii + 310 hlm.: 15x 23 cm
ISBN: 978-602-7804-48-8

Buku ini tidak diperjualbelikan, diperbanyak untuk kepentingan pendidikan, pengajaran, dan penelitian

# MENUJU PENATAAN RUANG DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN YANG BERKELANJUTAN DAN BERKEADILAN

**Penulis:**
I G. Nyoman Guntur, Widhiana H. Puri, Lintang Titis Sabrina, Rakhmat Riyadi, Sudibyanung, Rosye Villanova Christine, Agung Nugroho Bimasena, Koeswidarbo, M. Nur Kamila Amrullah, Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung Senthot Sudirman, Aristiono Nugroho, Sri Kistiyah, Eko Suharto, Rochimat Martanto, Sapardiyono, Setiowati, Antonius Imbiri, Vida Andriani, Dian Dewi Khasanah, Nur Rahmanto; Haryo Budiawan, Sutaryono, Sugiasih, Novita Dian Lestari, Eko Budi Wahyono , Muh Arif Suhattanto

**Penyunting:**
Dwi Wulan Pujiryani, Dian Aries Mujiburohman, Trisnanti Widi Rineksi, Mujiati,, A.Haris Farid

**STPN PRESS**
**Bekerja sama dengan**
**Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat**
2022

# SAMBUTAN
# KETUA SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional adalah satu-satunya perguruan tinggi kedinasan di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN. Sebagai perguruan tinggi tempat di mana ilmu dan pengetahuan dikembangkan dengan mengedepankan budaya kritis dan juga akademis, STPN mendapatkan amanah untuk menyumbangkan gagasan dan pemikirannya sebagai masukan dalam penyusunan kebijakan bagi Kementerian ATR/BPN. Melalui kegiatan penelitian yang merupakan bagian dari Tri Dharma Perguruan Tinggi, pada tahun 2022 dilaksanakan penelitian yang berfokus untuk merespon isu-isu kebijakan strategis nasional utamanya di bidang pertanahan, agraria dan tata ruang. Hasil dari penelitian tersebut salah satu diantaranya adalah Monografi Hasil Penelitian. Penyusunan monografi hasil penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran ringkas hasil penelitian mendalam terhadap kebijakan strategis nasional, perubahan regulasi terkait pertanahan, agraria dan tata ruang serta implementasi kebijakan di tataran tapak hingga masyarakat.

Penyajian hasil penelitian ini semoga mampu memberikan informasi secara sistematis, padat dan ringkas terkait problematika serta arahan rekomendasi kebijakan. Dan terlebih semoga monografi hasil penelitian ini mampu memberikan kebermanfaatan terhadap perumusan kebijakan pertanahan, agraria dan tata ruang

bagi *stakeholder* terkait agar tanah, ruang dan sumber daya lahan mampu memberikan keadilan, kesejahteraan, keberlanjutan serta mewujudkan Indonesia maju yang mandiri dan berdaulat.

Desember, 2022
Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Dr. Ir. Senthot Sudirman, MS

# DAFTAR ISI

**Sambutan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional** ..... iv

**Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Ulayat di Kabupaten Sijunjung, Sumatera Barat** ..... 1
*I Gusti Nyoman Guntur, Widhiawan H. Puri, dan Listung Ellis Sabrina*

**Akses Reform dan Analisis Ekonomi Berbasis Potensi Wilayah: Studi Kasus di Kalurahan Genjahan, Gunung Kidul** ..... 35
*Rokhmat Riyadi, Sudibyomung, Rosye Vilkinova Christine*

**Potensi dan Prospek Pembangunan Kadaster Multiguna Melalui Peningkatan Kemanfaatan Basis Data Pendaftaran Tanah *Sistematis Lengkap*** ..... 70
*Agung Nugroho Ilmasena: Koeswidarbo M. Nur Kamila Amrullah*

**Optimalisasi Akses Reform Dalam Rangka Kesejahteraan Rakyat di Desa Rawajaya Kecamatan Bantarsari Kabupaten Cilacap** ..... 90
*Priyo Kuton Prasetyo, Sudibyomung*

**Perumusan Rencana Aksi Penataan Akses Reforma Agraria Berbasis Potensi Wilayah Desa dan Analisis Ekonominya Guna Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat** ..... 135
*Santhot Sudirman, Aristiono Nugroho, dan Sri Kistiyah*

**Kajian Penyelesaian Kluster 4 (K4) Dalam Rangka Percepatan Penetapan Desa/Kelurahan Lengkap** ..... 158
*Eko Suharto, Rochmat Mariantio, Supardiyono*

**Pemulihan Kehidupan Pascapengadaan Tanah Pembangunan Kilang Minyak Tuban** ..... 184
*Setiawati, Antonius Ambiri, Vida Andriani*

**Efektifitas *Alternative Dispute Resolution* Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Pertanahan** ..... 211
*Dian Dewi Khoiriah, Nur rahmanto, Haryo Budiawan*

**Implementasi Aplikasi *Online Single Submission* untuk Layanan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Semarang** ..... 225
*Sutaryono, Sugiasih, Novita Dian Lestari*

**Membangun Marine Kadaster di Kota Batam (Tinjauan Terhadap Aspek Kesiapan: *Institusional Frame Work, Legal Frame Work* dan *Spatial Frame Work*)** .... 239
*Eko Budi Wahyono , Muh Arif Suhattanto*

**Sengketa Tumpang Tindih Penguasaan dan/atau Kepemilikan Hak Guna Usaha (HGU) Dengan Kawasan Hutan (KH) Studi di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara** ..... 259
*Sarjita, Abdul Haris Farid*

**Analisis Yuridis Atas Pembatalan Sertipikat Karena Cacat Administrasi dan Usaha Preventif Guna Mencegah Terjadinya Cacat Administrasi Dalam Penerbitan Sertipikat** ..... 275
*Yohanes Suparno, Rofiq Laksamana, Nur Rahmanto*

# PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH ULAYAT DI KABUPATEN SIJUNJUNG, SUMATERA BARAT

*I Gusti Nyoman Guntur, Widhiana H. Puri, dan Lintang Titis Sabrina*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Tanah ulayat sebagai salah satu bentuk obyek hak atas tanah tunduk pada hukum adat yang memiliki ciri utama sebagai hukum yang sebagian besar tidak tertulis. Karakter tidak tertulis ini kemudian berseberangan dengan sistem hukum tanah nasional yang menganut paham positivistik yang menghendaki segala sesuatunya tertulis untuk memberi kepastian hukum. Persoalan muncul manakala terhadap pranata tanah ulayat yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat, berpotensi tidak akan mempunyai kepastian dan perlindungan hukum dari negara, karena terkendala dalam pendaftarannya oleh otoritas pertanahan.

Berdasarkan Surat Edaran Kepala BPN RI kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia tanggal 4 April 2014, Nomor 3/SE/IV/2014 tentang Penetapan Eksistensi Masyarakat Hukum Adat dan Tanah Ulayat, tanah ulayat yang sudah ditetapkan dengan Peraturan Daerah ditindaklanjuti dengan pencatatan pada peta dasar pendaftaran dengan membubuhkan suatu tanda kartografi, dan menggambarkan batas-batasnya serta mencatatnya dalam daftar tanah. Terbitnya Surat Edaran dimaksud, sejalan dengan ketentuan bahwa tanah ulayat tidak dijadikan sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.[1]

---

1 Dalam Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa: (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi: a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan

Hal ini dapat dimaknai bahwa tujuan pendaftaran (pembukuan/pencatatan) tanah ulayat dimaksud bukan untuk tujuan kepastian hukum, karena tidak sampai pada penerbitan alat bukti kepemilikan (sertipikat) yang kuat, tetapi ditujukan untuk tertib administrasi dan tersedianya data informasi sebagaimana tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dilaksanakannya pendaftaran atas tanah ulayat hanya untuk tujuan tertib administrasi dan tersedianya data informasi saja, yang berarti juga tidak dengan tujuan kepastian hukum dan perlindungan hukum, maknanya hanya untuk memberikan kepastian yang menyangkut obyek bidang tanahnya saja, serta tidak memberikan kepastian perihal apa status tanahnya dan siapa subyek haknya.

Terhadap kebijakan nasional pendaftaran tanah ulayat tersebut di atas, ternyata dalam operasional di lapangan terdapat perbedaan perlakuan pengakuan terhadap tanah ulayat yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat. *Pertama*, terhadap pelaksanaan pensertipikatan tanah di Provinsi Kalimantan Tengah semuanya dilakukan melalui proses pemberian hak menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya. Menurut ketentuan dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a UUPA dan Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997, penetapan pemberian hak dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang belum ada haknya (sering disebut dengan tanah negara). Dengan demikian, dapat diasumsikan bahwa semua tanah di Kalimantan Tengah dianggap sebagai tanah negara, sehingga proses pendaftarannya dilakukan melalui penetapan pemberian hak. Di sisi lain pada kenyataannya (secara *de facto*) tanah ulayat itu masih ada, sesuai dengan Penjelasan Umum Romawi II angka (3) UUPA, sebagai bentuk pengakuan hak ulayat masyarakat adat dilakukan dengan cara "*recognitie*", kepada pegang hak ulayat itu.

dan hak pakai; b. tanah hak pengelolaan; c. tanah wakaf; d. hak milik atas satuan rumah susun; e. hak tanggungan; f. tanah Negara. (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah. Pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat.

*Kedua*, terhadap tanah *Druwe Desa* (ditafsirkan sebagai tanah ulayat) di Bali disertipikatkan menjadi hak milik atas nama *Desa Pakraman* atau Pura melalui proses konversi hak lama atas tanah. Surat Edaran Dirjen Agraria Nomor: DA-6980/III/2P/1983 tentang Penyelesaian Permohonan Penegasan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Tanah Adat, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada Dalam Kawasan Tertentu, Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 556/DJA/1986 tentang Penunjukan Pura Sebagai Badan Hukum Keagamaan yang Dapat Mempunyai Tanah dengan Hak Milik, dan Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN No. 276/Kep-19.2/X/2017 tentang Penunjukan Desa *Pakraman* di Provinsi Bali Sebagai Subyek Hak Kepemilikan Bersama (Komunal) atas Tanah. Dengan demikian, keberadaan tanah adat/ulayat (tanah *druwe desa*) di Bali "*diakui*" sebagai hak lama atas tanah, sehingga proses pensertipikatannya menjadi hak milik yang subyeknya tetap komunal masyarakat adat, dalam hal ini atas nama lembaga adatnya yaitu *Desa Pakraman*. Berarti praktik PTSL untuk tanah ulayat di Bali tidak sejalan dengan Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997.

*Ketiga*, terhadap tanah ulayat di Sumatera Barat diproses menjadi beragam jenis hak atas tanah dan melalui pemberian hak dan/atau melalui proses konversi hak lama atas tanah dan beragam subyek hak yaitu: 1) Nama dan kedudukan (selaku MKW dalam *kaum*); 2) Nama, kedudukan (MKW) dan nama seluruh anggota *kaum*; 3) Nama seluruh anggota *kaum*; 4) nama (satu orang) baik laki-laki atau perempuan. Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, sesungguhnya keberadaan tanah ulayat sudah diakui yang jenisnya yaitu ulayat *nagari*, ulayat suku, ulayat *kaum*, dan ulayat *rajo*. Rupanya, masih sedikitnya tanah-tanah di Sumatera Barat terdaftar diduga karena otoritas pertanahan masih mengalami kesulitan dalam menentukan status bidang-bidang tanah yang sudah lama secara turun temurun dikuasai oleh masyarakat adat setempat, dan kesulitan dalam menentukan siapa subyek hak sesungguhnya,

apakah komunal nagari atau komunal suku atau komunal kaum atau komunal *jorong* ataukah sudah menjadi pemilikan perorangan/ bersama atau korporasi atau subyek lainnya.

Terdapat pro dan kontra pendaftaran tanah ulayat. Adanya pro kontra tersebut secara makro terkait dengan warisan budaya masyarakat adat utamanya tanah ulayat dengan segala aspek ikutannya. Pemerintah Daerah Kabupaten Sijunjung berupaya melakukan Konservasi Nasional menuju Warisan Dunia (*World Heritage*) untuk Kawasan Perkampungan Adat Padang Ranah di Nagari Sijunjung.[2] Konservasi ini dapat diartikan sebagai tindakan pemeliharaan, pengawetan, atau *treatment* tertentu yang diaplikasikan pada material cagar budaya. Di satu sisi terdapat upaya untuk tetap kokoh untuk mempertahankan warisan budaya adat Minangkabau berupa tanah ulayat, namun di sisi lainnya bahwa perubahan itu tidak dapat dihindari.

Terdapat urgensi dilakukan kajian dan analisis secara lebih mendalam terhadap hal-hal yang menjadi fokus kajian tulisan ini: (1)Bagaimana dinamika penguasaan tanah ulayat di Kabupaten Sijunjung dewasa ini?, (2) Bagaimana pola peralihan penguasaan tanah ulayat masyarakat hukum adat? dan (3) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah ulayat di Kabupaten Sijunjung? Dalam upaya menjawab permasalahan tersebut, metode penelitian yang digunakan termasuk jenis penelitian yuridis yang merupakan gabungan antara penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris. Lokasi pelaksanaan penelitian ini adalah di Kabupaten Sijunjung, Provinsi Sumatera Barat. Dalam pengumpulan data penelitian, digunakan metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan dalam penelitian yang bersifat yuridis normatif yang dipadukan dengan pengumpulan data melalui observasi serta wawancara dalam penelitian yang bersifat yuridis sosiologis.

2 https://jurnalsumbar.com/?s=Konservasi+Nasional+menuju+Warisan+Dunia+%22World+Heritage%22+untuk+Kawasan+Perkampungan+ Adat+Padang+Ranah, dilihat tanggal 17 September 2021. Pukul 14.00 WIB.

## B. Kabupaten Sijunjung "*Ranah Lansek Manih*"

Kabupaten Sijunjung merupakan salah satu dari 19 kabupaten yang berada di Provinsi Sumatera Barat. Julukan "*ranah lansek manih*" menggambarkan keberadaannya sebagai penghasil buah *lansek* yang terkenal sangat manis. Hal ini juga menunjukkan basis perekonomian masyarakat pada sektor pertanian yang potensial untuk dikembangkan. Kabupaten ini memiliki luas wilayah 3.169,03 km2 atau 316.903,36 ha berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 113 tahun 2019 tentang Batas Daerah Antara Kabupaten Sijunjung dengan Kabupaten Darmasraya, Provinsi Sumatera Barat. Jumlah penduduk tahun 2021 sebanyak 240.079 jiwa. Secara administratif (lihat Gambar 1), Kabupaten Sijunjung memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

a Sebelah Selatan : Kabupaten Solok dan Kabupaten Darmasraya
b Sebelah Utara : Kabupaten 50 Kota, Kampar, dan Kuantan Singingi, Provinsi Riau
c Sebelah Timur : Kabupaten Dharmasraya dan Kuantan Singingi, Provinsi Riau
d Sebelah Barat : Kabupaten Tanah Datar dan Kota Sawahlunto



Gambar 1. Peta Administrasi Kabupaten Sijunjung
Sumber: Lampiran Peraturan Daerah Kabupaten Sijunjung No. 2 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2021-2026, hlm. 33.

Secara astronomis Kabupaten Sijunjung terletak pada 0° 18' 43,6666" Lintang Selatan (LS) - 0° 59' 18,261" Lintang Selatan (LS) dan 100° 47' 14,061" Bujur Timur (BT) - 101° 32' 57,395" Bujur Timur (BT). Kabupaten Sijunjung terletak di bagian timur Provinsi Sumatera Barat pada jalur utama 3 (tiga) provinsi, yaitu Sumatera Barat, Riau, dan Jambi. Lokasi yang begitu strategis membuat Kabupaten Sijunjung memiliki potensi dan prospek dalam pengembangan sektor ekonomi dan didukung tatanan sosial budaya masyarakat yang cukup kuat. Berikut ini disajikan tabel data luas wilayah administrasi kecamatan di Kabupaten Sijunjung tahun 2020.

Tabel 1.
Luas dan Pembagian Wilayah Administrasi di Kabupaten Sijunjung
Tahun 2020

| No | Kecamatan | Luas | | Jumlah | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | km² | Persentase (%) | Nagari | Jorong |
| 1 | Kamang Baru | 914,13 | 28,84 | 11 | 61 |
| 2 | Tanjung Gadang | 516,52 | 16,29 | 9 | 41 |
| 3 | Sijunjung | 562,79 | 17,75 | 9 | 56 |
| 4 | Lubuk Tarok | 192,12 | 6,06 | 6 | 24 |
| 5 | IV Nagari | 125,32 | 3,95 | 5 | 17 |
| 6 | Kupitan | 69,81 | 2,20 | 3+1 desa | 9+5 dusun |
| 7 | Koto VII | 136,41 | 4,30 | 6 | 36 |
| 8 | Sumpur Kudus | 651,89 | 20,57 | 11 | 55 |
| | Jumlah | 3.169,03 | 100 | 61 | 304 |

Sumber: Permendagri No. 67 Tahun 2015 dan Permendagri 23 Tahun 2019.

Berdasarkan interpretasi citra satelit yang dilaksanakan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang bekerja sama dengan Badan Informasi Geospasial (BIG), maka proporsi penggunaan lahan di Kabupaten Sijunjung pada tahun 2020 didominasi oleh hutan seluas 154.493 Ha atau 48,75%, perkebunan seluas 129.602 Ha atau 40,90% dan tegalan/ladang seluas 14.544 Ha atau 4,5%. Kondisi ini menunjukkan penggunaan lahan di Kabupaten Sijunjung belum dapat dioptimalkan karena didominasi oleh kawasan hutan. Berikut

ini rincian luas penggunaan lahan menurut kecamatan di Kabupaten Sijunjung pada tahun 2020.

Tabel 2.
Luas Penggunaan Lahan Menurut Kecamatan di Kabupaten Sijunjung
Tahun 2020

| No | Kecamatan | Luas | | Jumlah | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | km² | Persentase (%) | Nagari | Jorong |
| 1 | Kamang Baru | 914,13 | 28,86 | 11 | 61 |
| 2 | Tanjung Gadang | 516,52 | 16,29 | 9 | 41 |
| 3 | Sijunjung | 562,79 | 17,75 | 9 | 56 |
| 4 | Lubuk Tarok | 192,12 | 6,06 | 6 | 24 |
| 5 | IV Nagari | 125,32 | 3,95 | 5 | 17 |
| 6 | Kupitan | 69,81 | 2,20 | 3+1 desa | 9+5 dusun |
| 7 | Koto VII | 136,41 | 4,30 | 6 | 36 |
| 8 | Sumpur Kudus | 651,89 | 20,57 | 11 | 55 |
| | Jumlah | 3.169,05 | 100 | 61 | 304 |

Sumber: Interpretasi Citra Satelit, 2020.

1. Masyarakat Hukum Adat: Wilayah dan Sistem Klarasan

Salah satu misi pemerintah Provinsi Sumatera Barat adalah meningkatkan tata kehidupan yang harmonis, agamis, beradat, dan berbudaya berdasarkan falsafah *"Adat Basandi Syarak, Syarak Basandi Kitabullah"*. Hal ini mengindikasikan perhatian besar yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk menjaga eksistensi hukum adat sebagai pilar keharmonisan hidup masyarakat. Adat istiadat diperankan oleh unsur-unsur penting dalam tatanan masyarakat yang meliputi *penghulu, ulama, cadiak pandai*, dan *bundo kanduang*.[2]

Mayoritas masyarakat di Sumatera Barat adalah masyarakat Minangkabau yang menjunjung tinggi adat istiadatnya yang bersumber dari Agama Islam. Adat dan agama tidak dapat dipisahkan termasuk juga dalam bidang pertanahannya. Hal ini sebagaimana gambaran masyarakat yang ada di Kabupaten Sijunjung. Masyarakat

2 Zulfahmi, 2021, https://sumbar.aspirasirakyat.com/gubernur-sumber-data-adat-menjadi-penjaga-adat-dan-tradisi, 26 November 2021.

di Kabupaten Sijunjung merupakan bagian dari masyarakat Minangkabau yang mendominasi wilayah Sumatera Barat. Secara teritorial, Minangkabau terbagi atas 3 (tiga) bagian wilayah, yaitu:[4]

a. *Darek* (Daerah Dataran Tinggi) yang terdiri dari Luhak Agam, Luhak Tanah Datar, dan Luhak Lima Puluh Koto. Wilayah *darek* adalah wilayah daratan yang pertama kali ditinggali oleh masyarakat Minangkabau[5].
b. *Pasisia* yaitu daerah yang berada di sepanjang pantai bagian barat/tengah Pulau Sumatera, dimulai dari perbatasan daerah Bengkulu, sampai perbatasan Tapanuli bagian Selatan;
c. *Rantau* yaitu daerah tempat aliran sungai dan bermuara ke sebelah timur yang berbatasan dengan selat Malaka dan laut Cina Selatan.

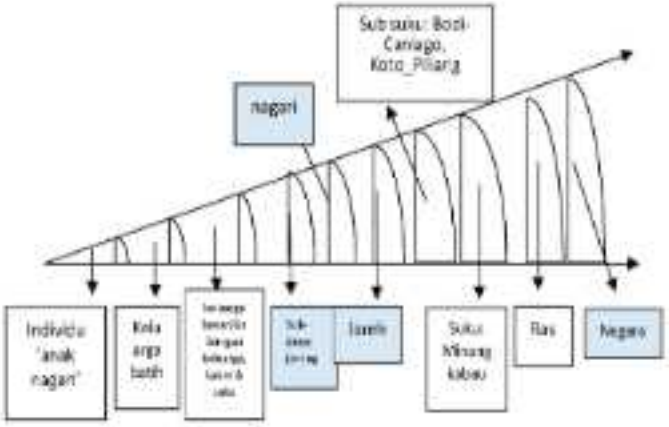
Berbeda dengan pembagian wilayah geografis tersebut di atas, Minangkabau juga dapat dikelompokkan menurut sistem pemerintahan adatnya yang dikenal dengan kelarasan. Sistem pemerintahan kelarasan adalah suatu tata cara turun temurun dari pendiri adat Minangkabau yang pertama yaitu Datuk Perpatih Nan Sabatang dan Datuk Ketumanggungan. Sistem pemerintahan Datuk Perpatih Nan Sabatang dinamakan kelarasan "Bodi Caniago" yang menggunakan sistem demokrasi dalam pemerintahan adat dimana semua penghulu memiliki kedudukan yang sama. Sistem pemerintahan Datuk Ketumanggungan dinamakan kelarasan "Koto Piliang" yang menggunakan cara pengambilan keputusan secara berjenjang naik bertangga, hierarki, sehingga penghulu mempunyai kedudukan yang tidak sama melainkan ada tingkatannya seperti adanya penghulu andiko, penghulu suku, dan penghulu pucuk.

## 2. Kekerabatan pada Masyarakat Adat Sijunjung

4 Helmy Panuh, 2012, *Peranan Kerapatan Adat Nagari Dalam Proses Pendaftaran Tanah Adat di Sumatera Barat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hlm: 11.

5 Gamari Handiko, diunggah tanggal 1 November 2020, https://dutadamaisumaterabarat.id/mengenal-luhak-nan-tigo-asal-mula-budaya-minangkabau/, diakses tanggal 3 Agustus 2021 pukul 07.32 WIB.

Masyarakat di Kabupaten Sijunjung sebagaimana masyarakat Minangkabau pada umumnya, merupakan gambaran masyarakat adat yang didasarkan pada ikatan genealogis atau keturunan serta teritorial. Jika disusun unit-unit organisasi sosial tersebut secara berurutan dari yang terkecil sampai yang terbesar, maka susunan masyarakatnya terdiri dari: 1) Samande; 2) Paruik; 3) Suku; dan 4) Nagari (lihat Gambar 2). Kesatuan unit sosial Samande, saparuik, suku merupakan unit genealogis sedangkan Nagari merupakan unit teritorial. Sehingga masyarakat hukum Minangkabau disebut bersifat genealogis teritorial, karena warga masyarakat tersebut hidup bersama dalam wilayah / ulayat tertentu merasakan adanya pertalian darah antara sesamanya. Sedangkan tata susunan nagari ini ada dua macam yang lahir menurut ajaran kedua ninik moyang yang pemimpin[6].




Gambar 2. Visualisasi Unit Sosial Genealogis dan Territorial di Sijunjung

Masyarakat Minangkabau menggunakan garis keturunan matrilineal sebagai dasar ikatan keturunan dan hukum adatnya, yaitu berdasarkan garis ibu atau perempuan. Namun, dengan mendasarkan tata hukum adatnya pada Agama Islam, meskipun garis keturunan yang digunakan adalah dari ibu khususnya dalam hal pengaturan harta dan pewarisan, namun hukum Islam erat

6 Soerjo Wignjodipoero, 1994, *Pengantar Azas-azas Hukum Adat*, CV. Haji Masagung, Jakarta. Hlm. 73.

digunakan oleh masyarakat dimana seorang anak tetap bernasab kepada ayahnya atau laki-laki. Berikut ini ciri-ciri sistem matrilineal yang berlaku di Minangkabau:[7] a) Keturunan dihitung menurut garis ibu; b) Suku terbentuk menurut garis ibu; c) Tiap orang diharuskan kawin dengan orang luar sukunya (exogami); d) Balas dendam adalah kewajiban seluruh anggota kaum; e) Kekuasaan di dalam suku, menurut teori terletak di tangan "ibu" tetapi jarang sekali digunakan, sedang; f) Yang berkuasa adalah saudara laki-lakinya; g) Perkawinan bersifat matrilokal, yaitu suami mengunjungi rumah istrinya; dan h) Hak-hak dan pusaka diwariskan oleh *mamak* kepada kemenakannya dari saudara laki-laki ibu kepada anak dari saudara perempuan.

Pendapat lain dikemukakan oleh Kato yang dikutip dalam Thalib bahwa ada 4 (empat) ciri utama sistem matrilineal Minangkabau, yaitu[8]: (1) Keturunan dan suku ditarik menurut garis ibu; (2) Sistem perkawinan sejalan dengan sistem suku, harus dengan orang yang mempunyai suku berbeda; (3) Pola tempat tinggal ganda setelah perkawinan yaitu sama besar kemungkinan tinggal di rumah kaum istri atau di rumah (tempat tinggal) lain; dan (4) Kekuasaan ada ditangan *mamak*. Dalam struktur tetua adat di Minangkabau, dikenal adanya *ninik mamak*. *Ninik mamak* berhubungan dengan gelar *pusako* yang diterima secara turun temurun di dalam suatu kaum yang fungsinya sebagai kepala kaum atau sebagai kepala adat (penghulu) yang harus dipegang oleh seorang laki-laki yang bertalian darah dalam gelar *pusako* yang bersangkutan.[9]

Sebagai sebuah komunitas, dalam setiap suku di Sijunjung terdapat pemimpin adat yang disebut empat *jinih* yaitu[10]: (1) Penghulu selaku pemimpin suku; (2) *Monti* bertindak sebagai bidang penerangan/kehumasan; (3) *Dubalang* berwenang dalam bidang keamanan; dan (4) *Malin* berperan sebagai ulama atau mengurusi

7 Hakmy Bansah, Op. Cit. Hlm: 40

8 Thalib, Sirfjan, 1980, Perkembangan Beberapa Ciri Masyarakat Minangkabau, dalam "*Dinamika Masyarakat dan Adat Minangkabau*", Firman Hasan (Penyunting). Pusat Penelitian Universitas Andalas, Padang. Hlm: 45

9 Hakmy Bansah, Op. Cit. Hlm: 43

10 Hasil wawancara dengan Datuk Rajokin Alam, Ketua LKAAM Kab. Sijunjung pada hari Jumat 27 Mei 2022 Pukul 19.00 WIB

bidang keagamaan. Para *ninik mamak* atau penghulu dipilih dan diangkat oleh anak kemenakan sebagai pemimpin dari anggota kaumnya mempunyai kedudukan yang tinggi dan peranan yang sangat penting dan menentukan dalam kaum dan segala persoalan adat dan hukum adat nagari yang bersangkutan.

Lembaga Kerapatan Adat Nagari (KAN) adalah himpunan dari ninik mamak atau penghulu yang mewakili suku atau kaum dan dibentuk berdasarkan hukum adat nagari setempat. Ninik mamak atau penghulu merupakan pimpinan tunggal dalam kaumnya, namun keputusan tidak diambil sendiri namun berdasarkan mufakat melalui musyawarah dalam kerapatan kaum/suku. KAN merupakan institusi rapat yang dihadiri oleh kepala suku yang sudah berdiri dalam nagari. Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 13 Tahun 1983.

## C. Dinamika Penguasaan Tanah Ulayat

1. Karakteristik Tanah Ulayat

*"Mulai tanah nan sabingka,*
*Ate nan satitiak,*
*Umpuik nan sahalai,*
*Capo nan sabatang,*
*Kabawah Takasiak bulan,*
*Ka ateh sa ambun jantan,*
*Adolah Penghulum nan punyo pangkat,*
*Di jua ndak makan bali. Gadai ndak makan sando".*

Filosofi adat ini bermakna: bahwa seluruh wilayah baik darat, air, maupun udara di wilayah Minangkabau merupakan bagian wilayah ulayat yang dimiliki oleh penghulu. Tidak diizinkan untuk di jua, dan hanya dapat digadaikan dengan alasan tertentu. Berdasarkan filosofi tersebut terdapat dua konsep yaitu klaim kepemilikan atau wilayah. Dengan konsep seluruh wilayah merupakan ulayat yang dimiliki oleh penghulu, berarti tidak ada wilayah yang tanpa ada kepemilikan/penguasaan. Jika konsep ini dipertahankan, kemudian menjadi pertanyaan, apakah komunitas nagari mempunyai tanah ulayat? Demikian juga berarti di Sijunjung tidak ada tanah negara

atau tidak ada tanah kehutanan. Jika nagari atau kehutanan, atau tanah milik individu ada dalam kenyataannya saat ini berarti awalnya tanah-tanah dimaksud berasal dari tanah ulayat. Namun hal ini tidak mungkin, karena adanya konsep kedua, yaitu tanah ulayat tidak boleh dialihkan atau diberikan kepada pihak lain, selain *ganggam bauntuik* (hak pemakaian) oleh anggota suku atau kaum. Dengan demikian, untuk mengetahui persebaran kepemilikan/penguasaan tanah termasuk tanah-tanah ulayat saat ini, harus mendasarkan pada kedua konsep tersebut. Ringkasnya, jika kedua konsep tersebut dipertahankan, maka di Sijunjung hanya akan ada tanah ulayat suku atau tanah ulayat kaum. Namun dalam kenyataannya saat ini terdapat tanah-tanah selain tanah ulayat.

Tanah menjadi unsur yang menentukan lembaga hukum adat yang sekaligus mempengaruhi marwah suatu kaum atau suku sekaligus memperlihatkan pola penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan serta perpindahan hak yang baru. Hakikatnya, tanah adalah kepunyaan anggota masyarakat hukum (kaum, suku, dan nagari) yang tidak boleh diindividualisasi. Antara hak perorangan dan hak ulayat sangat erat kaitannya bahkan tidak dapat dipisahkan satu sama lain sebagaimana konsep teori bola, yaitu mengembang mengempisnya hukum adat yang dikemukakan Ter Haar.

Tanah ulayat adalah warisan dari pendahulunya yang mendirikan nagari. Tanah tersebut bukan hanya kepunyaan kaum yang ada pada saat ini namun juga menjadi hak generasi yang akan datang dalam kaumnya. Atas dasar ini, hak ulayat bagi orang Sijunjung mengandung tiga dimensi yaitu:

a. Dimensi sejarah, yaitu bahwa hak ulayat merupakan hak atas tanah yang diperoleh turun temurun dari leluhur yang mendirikan nagari;
b. Dimensi sosial, yaitu hak ulayat merupakan hak yang sama dari seluruh warga masyarakat hukum secara keseluruhan;
c. Dimensi keberlakuan atau waktu, hak ulayat bukan saja dari yang hidup sekarang, tetapi juga hak dari generasi yang akan datang (*sustainable development*).

Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, Hak Ulayat adalah Hak Penguasaan dan hak milik atas bidang tanah beserta kekayaan alam yang ada di atasnya dan di dalamnya dikuasai secara kolektif oleh masyarakat hukum adat Provinsi Sumatera Barat. Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah dimaksud, Tanah Ulayat merupakan bidang tanah pusaka beserta sumber daya alam yang ada di atasnya dan di dalamnya, diperoleh secara turun temurun merupakan hak masyarakat hukum adat Provinsi Sumatera Barat. Berdasarkan Perda tersebut terdapat kriteria yang masih bersifat umum mengenai jenis-jenis tanah ulayat serta yang dapat sebagai subyek hak.

Keberadaan hak ulayat di Kabupaten Sijunjung sama tuanya dengan keberadaan masyarakat Minangkabau. A. A. Navis dalam Thalib menyebutkan bahwa setiap nagari di Minangkabau mempunyai hak ulayat dengan batas-batas yang sesuai dengan keadaan alam sekitarnya, seperti puncak bukit atau sungai[11]. Hak ulayat dalam suatu nagari terdiri dari 2 hal, yaitu hak ulayat nagari yang berupa hutan yang menjadi cagar alam dan tanah cadangan nagari yang sering disebut juga hutan tinggi. Tanah ulayat kaum, yaitu tanah yang dapat dimanfaatkan atau digunakan oleh anggota kaum dalam nagari. Tanah ulayat nagari di bawah kekuasaan penghulu 4 suku sedangkan ulayat kaum di bawah kekuasaan penghulu andiko.

2. Klaim Keberadaan Tanah Ulayat Nagari dan Ulayat Suku

Sesuai dengan amanat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 bahwa penentuan kriteria, pelaksanaan penelitian dan pendaftaran hak ulayat harus diatur lebih lanjut dalam peraturan daerah. Merujuk pada Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, ada empat jenis tanah ulayat yaitu: ulayat nagari, ulayat suku, ulayat kaum, dan ulayat *Rajo*. Berdasarkan hasil penelitian lapangan, di Sijunjung tidak ditemukan adanya tanah

11 Sofjan Thalib. Op. Cit. Hlm: 51.

ulayat Rajo, walaupun wilayah Sijunjung bersebelahan dengan Kabupaten Dharmasraya yang terdapat tanah Ulayat Rajo.

Hampir sama dengan wilayah Sumatera Barat lainnya, umumnya masyarakat menyatakan (mengklaim) bahwa di semua wilayah sampai saat ini masih terdapat tanah ulayat nagari dan tanah ulayat suku. Tanah ulayat nagari meliputi hutan atau suatu areal hutan yang belum diolah, tetapi masyarakat nagari selalu mengambil hasil dari hutan tersebut, tanah yang pernah diolah kemudian ditinggalkan, tanah yang selalu diolah atau dihuni oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan baik dalam bentuk tanah irigasi dan tanah non irigasi seperti sawah, ladang, permukiman, dan sarana umum, padang padang ladang, gunung, semak belukar, padang rumput, lurah sungai, danau, tabek, pantai dan sebagainya. Tanah ulayat nagari adalah tanah ulayat beserta sumber daya alam yang ada di atas dan di dalamnya merupakan hak penguasaan oleh ninik mamak kerapatan adat nagari (KAN) dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat nagari, sedangkan pemerintahan nagari bertindak sebagai pihak yang mengatur untuk pemanfaatannya (Pasal 1 angka 8 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya).

Secara konsep tanah ulayat nagari merupakan pemilikan komunal (*basamo*) oleh semua anggota masyarakat nagari, bukan merupakan kepemilikan privat bersama. Namun sesuai dengan perkembangan dan waktu, berubah menjadi dua pola yaitu: *pertama*, dengan berlakunya *Domein Verklaring* berdasarkan S.1875 No. 199a, sehingga sebagian tanah ulayat nagari tersebut menjadi tanah negara. Terhadap tanah negara tersebut selanjutnya menjadi *Erpacht*, *Eigendom*, *Opstal*, dan lain-lain, serta ada pula yang diperjualbelikan sehingga menjadi tanah milik pribadi. *Kedua*, secara sistemik bagian-bagian tertentu tanah ulayat telah dibagi-bagi kepada setiap suku (4 suku besar) yang ada di kanagarian atau sejak semula sudah merupakan ulayat suku masing-masing. Di samping itu, tanah ulayat nagari dapat diberikan langsung kepada anggota masyarakat dengan *adat diisi limbago dituang* baik perorangan atau

melalui program transmigrasi. Adanya proses peralihan (pelepasan tanah ulayat) tersebut mengakibatkan semakin berkurangnya tanah ulayat nagari, dan sebagian menjadi pemilikan tanah secara individu (perorangan, bersama), dan/atau oleh badan hukum) yang umumnya disebut *pusako rendah*. Tanah pusako ini dapat diperjualbelikan. Namun, sesungguhnya peralihan ini menurut adat bukan merupakan peralihan kepemilikan, tetapi yang dialihkan hanya hak pemakaiannya saja. Kepemilikan tanah, masih menjadi milik masyarakat, yang pepatah mengatakan: *kabau tagak kubanga tingga*.

Dengan demikian memahami tanah ulayat dalam suatu kanagarian saat ini, terdapat beberapa jenis yaitu:[11] 1) tanah ulayat nagari, yaitu bidang-bidang tanah yang belum dilepaskan atau dialihkan penguasaannya oleh KAN kepada suku dan/atau kepada masyarakat secara individu. 2) Tanah ulayat Suku, yaitu bidang-bidang tanah ulayat yang sudah dilepaskan/dialihkan penguasaannya oleh KAN kepada suku-suku tertentu sehingga secara keperdataan sudah menjadi milik (tanah ulayat) hanya anggota suatu suku. 3) tanah ulayat kaum, merupakan kepemilikan oleh anggota kaum, yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh *MKW*, dan 4) tanah milik pribadi, yaitu bidang-bidang tanah yang awalnya merupakan tanah ulayat, namun sudah dilepaskan penguasaannya oleh KAN kepada individu, baik anggota/masyarakat nagari setempat atau orang luar yang telah memenuhi ketentuan adat yaitu *Adat diisi limbago dituang* atau akibat pemberlakuan *Domein Verklaring*.

Demikian halnya tanah ulayat suku adalah suatu wilayah yang dimiliki oleh semua anggota suku secara turun temurun di bawah penguasaan penghulu pucuk atau penghulu suku. Tanah tersebut berasal dari penemuan pertama dari tanah yang tidak bertuan, dengan *manaruko* tanah ini dipelihara dan dikuasai oleh penghulu dalam suku tersebut.[12] Tanah ulayat suku adalah hak milik atas sebidang tanah beserta sumber daya alam yang berada di atasnya

11 I Gusti Nyoman Guntur. 2020. Botang Pendaftaran Tanah Ulayat di Sumatera Barat. STPN Press. Yogyakarta.
12 Koesnadi Sastrinag. *Op. Cit*. Hlm: 193

dan di dalamnya merupakan hak milik kolektif semua anggota suku tertentu yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh penghulu-penghulu suku (Pasal 1 angka 9 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya).

Ulayat suku dipimpin oleh *mamak kepala suku* (Datuk). *Mamak kepala suku* dapat memberikan penggunaan dan pemanfaatan bukan kepemilikan kepada anggota suku dengan istilah *Ganggam Bauntuak*. Penyebaran suku-suku di Sumatera Barat tergantung perolehan tanahnya, semakin ke daerah rantau, maka jenis-jenis suku semakin heterogen (beragam) karena semakin ke daerah perkotaan, potensi semakin banyak terjadi peralihan kepada pihak luar. Dengan demikian terdapat tiga pola pemilikan tanah ulayat suku yaitu[14]: 1) masih tetap sebagai tanah ulayat suku, 2) saat ini penggunaan dan pemanfaatan (bukan kepemilikan) sebagai *Ganggam Bauntuak* oleh anggota suku, dan 3) sudah menjadi tanah ulayat kaum.

3. Menguatnya Tanah Ulayat Kaum

Tanah ulayat kaum adalah tanah pusaka yang dimiliki oleh kaum yang berada dalam suatu suku tertentu. Tanah Ulayat Kaum adalah hak milik atas sebidang tanah beserta sumber daya alam yang ada di atasnya dan di dalamnya merupakan hak milik semua anggota kaum yang terdiri dari *jurai/paruik* yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur mamak jurai/mamak kepala waris (Pasal 1 angka 10 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya).

Kaum adalah sekumpulan orang laki-laki dan perempuan yang berawal dari seorang perempuan, terus berkembang dari generasi pertama ke generasi kedua, ketiga, dan seterusnya tanpa dibatasi oleh jumlah, waktu dan tempat tinggal. Kaum terbentuk secara alamiah dan dibimbing oleh seorang *mamak* kepala waris sebagai tali kendali agar kesatuan kaum dapat dipelihara dan berjalan baik menurut aturan adat yang juga alamiah.[15]

14 I Gusti Nyoman Gantar, Op. Cit.
15 Boestar Sambirang, Op. Cit. Hlm: 193.

Setiap anggota kaum dari masing-masing suku mempunyai hak untuk mengakses ke tanah ulayat suku yang disebut hak wenang pilih. Artinya setiap anggota kaum diperkenankan memilih sebidang tanah yang diinginkannya di tanah ulayat suku sesuai dengan kebutuhannya. Tanah yang digunakan oleh suatu kaum disebut *ganggam bauntuak*. Tanah ini memberikan hak eksklusif kepada penerimanya untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengonsumsi hasilnya yang diberikan secara terus menerus. Tetapi tidak menghalangi kemungkinan terjadinya pembagian kembali *ganggam bauntuak* itu setelah kaumnya berkembang karena kontrol ulayat masih kuat. Jika pemegang *ganggam bauntuak* meninggal dunia, maka tanahnya diwariskan kepada anak-anak dalam garis keturunan perempuan.

Pengelolaan dan pengaturan tanah ulayat kaum dilakukan oleh *mamak kepala waris*. Terdapat dua pemimpin dalam suatu kaum yaitu *Mamak Kepala Waris* (MKW) yang merupakan laki-laki tertua dalam suatu kaum dan *Mamak Kepala Kaum* (MKK) yang merupakan laki-laki yang dituakan dalam suatu kaum yang selanjutnya dilantik menjadi Penghulu.[16] Selanjutnya, tiap Penghulu akan dipilih untuk mewakili kaum tersebut menjadi anggota KAN.

*Mamak* berkewajiban memelihara anggota *jurainya*, yaitu wanita-wanita serta anak-anak yang belum akil baliq serta keselamatan harta pusaka kaum. *Mamak* bertugas memelihara atau mengusahakan semua pemenuhan kepentingan hidup baik material seperti perawatan rumah *gadang* serta kepentingan moral seperti memberi nasehat kepada wanita-wanita dan kemenakan. MKW memiliki peran ke luar dan ke dalam guna mengatur pengolahan dan peruntukan tanah ulayat kaum serta sebagai penanggung jawab terhadap sengketa tanah ulayat kaum. MKW memiliki tugas untuk membuat *Ranji*/diagram garis keturunan ibu sebagai syarat pendaftaran tanah ulayat kaum.

16 Hasil wawancara dengan Datuk Sudaim Alam, Ketua LKAAM Kab. Sijunjung pada hari Jumat 27 Mei 2022 Pukul 19.00 WIB.

Pelepasan tanah yang berasal dari tanah ulayat kaum harus dengan persetujuan seluruh anggota kaum sesuai dengan Ranji. Kondisi tertentu, beberapa anggota kaum tidak setuju untuk memberikan tanah secara pribadi ke satu orang meskipun hal tersebut dapat diatasi dengan cara memberikan sejumlah uang kepada tiap-tiap anggota kaum agar menyetujui penyerahan tanahnya. Maka, tanah kaum dapat diklasifikasikan: 1) masih tetap tanah kaum yang penggunaannya diserahkan kepada MKW atau kepada anggota kaum, 2) tanah ulayat kaum yang sudah dilepaskan menjadi milik perorangan.

## D. Peralihan Penguasaan Tanah Ulayat Kaum

Idrus Hakimi dalam Sembiring membagi 4 cara mendapatkan suatu hak menurut adat Minangkabau, yaitu[17]: 1) *Sebab dek mana*, yaitu harta pusaka yang diterima dari nenek moyang yang merupakan kepunyaan kaum suatu wilayah dalam lorong kampung, misalnya *pandam pakuburan*, rumah gadang, surau, labuh tapian, dan sosok jerami; 2) *Sebab dek cancang latieh, tambang taruko*, yaitu sawah, ladang atau tambang yang dibuka dan dikerjakan oleh orang-orang tua dan dilanjutkan oleh anak kemenakan secara turun temurun; 3) *Sebab dek hibah*, yaitu yang didapat dari pemberian atau hibah orang lain yang menjadi milik penerima; dan 4) *Sebab dek tabuih atau bali*, yaitu didapat dengan pembelian dan penukaran.

Dari keempat cara tersebut, hak ulayat dibagi menjadi 2 hal, yaitu: a. *Sebab dek mana* serta *sebab dek cancang latieh* dan *tambang taruko* adalah ulayat nagari dan ulayat kaum merupakan Pusako Tinggi. b. *Sebab dek hibah* dan *sebab dek tabuih* atau *bali* adalah hak keluarga yang merupakan harta pusaka rendah. Harta pusako tinggi ini memiliki karakteristik komunal sebagaimana karakter hukum adat pada umumnya. Adapun harta pusako rendah berkarakter individual dan pribadi. Dengan memahami makna tanah ulayat bagi masyarakat di Kab. Sijunjung, dapat dikatakan persebaran tanah ulayat ini meliputi hampir seluruh wilayah Kab. Sijunjung kecuali yang secara resmi termasuk dalam wilayah kehutanan,

17 Soondar Sembiring, *Op. Cit.* Hlm. 175.

serta yang telah diserahkan oleh nagari menjadi tanah aset nagari pemerintahan.

1. Peralihan melalui Pewarisan secara Kolektif

Asas-asas yang terkandung dalam sistem pewarisan menurut tambo alam Minangkabau, yaitu asas unilateral, asas kolektif, dan asas keutamaan. Asas unilateral merupakan hak kewarisan yang hanya berlaku dalam satu garis keturunan ibu (unilateral matrilineal). Harta pusaka tersebut diwariskan oleh nenek moyang hanya melalui garis keturunan ibu yang kemudian diberikan kepada anak cucu melalui garis keturunan ibu pula. Asas kolektif merupakan hak atas harta pusaka yang diberikan kepada suatu kelompok secara bersamaan, bukan secara perseorangan (individu). Harta pusaka tidak dapat dibagikan dan diberikan dalam kelompok tersebut dalam bentuk kesatuan yang tidak dapat dibagi. Hal tersebut berdasarkan pemikiran agar harta pusaka dapat menjaga kekompakan dalam suatu keluarga dan menjaga keutuhan harta itu sendiri. Asas keutamaan adalah asas yang dalam menerima peran sebagai seorang penghulu untuk mengurus kaum dan harta pusaka, terdapat tingkatan hak yang menyebabkan satu pihak lebih berhak.

2. Pengalihan hak garap melalui gadai

Secara umum, tanah ulayat yang merupakan harta pusaka tinggi tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, selain kepada anggota komunitas. Hanya dalam keadaan tertentu tanah ulayat dapat digadaikan namun tidak untuk dijual, dalam kondisi sebagai berikut:[18] 1) *Mambangkik batang tarandam* (menjemput anggota kaum yang tidak sukses di rantau); 2) *Mayiak tabujua ditangah rumah* (biaya pernakaman); 3) *Rumah gadang katirisan* (memperbaiki rumah gadang); dan 4) *Gadih gadang alun balaki* (membiayai anak gadis di rumah gadang yang belum menikah). Apabila kondisi tersebut terjadi maka *"indak kayu janjang dikapiang, indak ameh bungka diasah"*, artinya ketika tidak ada persediaan dalam lumbung

18. Hasil wawancara dengan Datuk Sudaiar Alam, Ketua LKAAM Kab. Sijunjung pada hari Jumat 27 Mei 2022 Pukul 19.00 WIB.

padi, tidak pula ada tanaman tua yang dapat dijadikan uang, maka harta pusaka tinggi boleh digadaikan.

Senada dengan gadai, pemanfaatan harta kekayaan nagari, ulayat suku dan kaum oleh investor/swasta, BUMN, BUMD, Koperasi, dan Yayasan dilakukan dengan cara adat *"adat diisi limbago dituang"* berdasarkan mufakat berupa[19] yaitu: a) Sebagai penyertaan saham; b) Sebagai penyertaan hak guna usaha; c) Sebagai penyertaan hak guna bangunan; d) Sebagai penyertaan hak pakai; e) Sebagai penyertaan hak sewa; f) Sebagai penyertaan hak pengelolaan; dan g) Sebagai penyertaan dalam bentuk lain.

3. Peralihan hak melalui jual beli atau hibah

Peralihan atau jual beli tanah umumnya dilakukan masyarakat terhadap harta pusaka rendah. Hal ini karena harta tersebut merupakan harta pencarian yang bebas dari ikatan hukum adat masyarakat setempat. Hakikatnya tanah ulayat tidak bisa dijual-beli ataupun digadai namun pada kenyataannya itu hanya terucap dalam perkataan saja. *"Sebenarnya tidak boleh dijual, itu dikata-kata saja"*[20]. Meskipun tanah ulayat telah terjual ataupun tergadai harus kembali ditebus: *"Sebenarnya tidak boleh dijual, itu dikata-kata saja. Bisa diambil lagi dengan ditebus. Yang menebusi (tebus) ini artinya berapa dia mau mengembalikan ke kita. Tidak sebanyak yang tasando (tergadai) yang lalu itu, uang yang waktu itu.* Tanah ulayat tergadai atau istilah kampungnya *"tasando"* sebisa mungkin harus ditebus kembali. Tanah ulayat yang sudah tergadai itu biasanya sudah diolah dan ditanami berbagai macam tanaman yang produktif. Sehingga jika ingin kembali ditebus, harganya berdasarkan ketentuan orang yang menerima gadai. Ketentuan untuk pegang-gadai pun mengetahui ninik mamak dalam suku dan ketentuan untuk menjual mengetahui ninik mamak dalam nagari (Kerapatan Adat Nagari).

Dalam rangka menciptakan lingkungan hidup dan kehidupan masyarakat yang tertib dan aman serta terhindar dari bencana

19 Rosnidar Sembiring, Op. Cit. Hlm: 191.

20 Hasil wawancara dengan Datuk Sutorain, pengurus KAN di Nagari Tanjung Rinta Air pada hari Jumat tanggal 27 Mei 2022 pukul 14.00 WIB.

alam akibat ketidakseimbangan alam, maka dilakukan usaha penatagunaan tanah ulayat. Hal tersebut sebagaimana istilah di Minangkabau "*nan data* dijadikan perumahan, *nan baroie* dijadikan sawah, *nan lereng* dijadikan ladang, *nan tunggang* dijadikan hutan, *gurun tampek pusoro, tanjuan* dijadikan paninjauan." Artinya yang datar dijadikan perumahan, yang berair dijadikan sawah, yang lereng dijadikan ladang, yang miring dijadikan hutan, gurun tempat pekuburan, tanjung dijadikan tempat peninjauan.

Atas dasar hal tersebut, tanah ulayat memiliki fungsi yang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek, yaitu aspek sosial budaya, aspek sosial ekonomi, dan aspek jaminan sosial. Dari aspek sosial budaya, fungsi tanah ulayat berkaitan dengan sistem kekerabatan, dimana tanah ulayat dapat dianggap sebagai perekat antar warga masyarakat hukum adat dan dengan pemimpinnya. Hal ini sebagaimana prasyarat terbentuknya masyarakat hukum adat adalah adanya struktur sosial yang telah mapan, kesamaan tempat kelahiran, tempat tinggal, dan kesamaan asal usul nenek moyang dan budaya. Dari aspek sosial ekonomi, tanah ulayat memiliki fungsi memberikan kesejahteraan lahir dan batin bagi warganya. Tanah ulayat berfungsi sebagai sosial aset artinya tanah ulayat dapat didayagunakan untuk pemenuhan kebutuhan warga masyarakat hukum adat untuk menjalankan aktivitas ekonominya. Fungsi tanah ulayat dari aspek jaminan sosial adalah sebagai representasi model jaminan sosial tradisional. Konsep ini akan semakin efektif pada saat pemerintah tidak memberikan jaminan sosial dan ekonomi kepada warganya.

## E. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Ulayat di Kabupaten Sijunjung

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sijunjung dilakukan untuk mencapai target terdaftarnya seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia. Terdapat 187.500 perkiraan jumlah bidang tanah yang ada di Kabupaten Sijunjung. Dari angka tersebut, 146.500 bidang tanah telah terpetakan dan 41.000 bidang tanah yang belum terdaftar. Hal ini menunjukkan target pendaftaran tanah belum mencapai 100%

dan berikut *road map* kegiatan pendaftaran tanah di Kabupaten Sijunjung sebagaimana dalam Gambar 3.




Gambar 3. Road map pelaksanaan PTSL Di Kantah Kab. Sijunjung Tahun 2021.
Sumber: Data sekunder 2022.

1. Konversi Tanah *Ulayat Kaum* Menjadi Hak Milik Melalui PTSL

*Tanah ulayat kaum* merupakan salah satu jenis tanah adat yang di dalamnya terdapat hak *ganggam bauntuak*. Hak *ganggam bauntuak* merupakan salah satu obyek konversi sebagaimana disebutkan dalam UUPA.[21] Konversi sesungguhnya sebuah konstruksi hukum untuk mengubah status hak-hak lama sebelum berlakunya UUPA, menjadi status baru melalui pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memperkuat status dan pengakuan legalitas kepemilikan tanah oleh Negara. Salah satu model pendaftaran tanah yang belakangan ini semakin ditingkatkan yaitu PTSL. Namun berdasarkan Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 serta Juknis PTSL, terhadap Tanah Ulayat menjadi obyek PTSL termasuk dalam Kluster 3.1 yang setelah dilakukan pengukuran bidang tanah, hanya didaftarkan pada daftar tanah, tidak dilanjutkan dengan penerbitan sertipikat.

Secara umum mekanisme pelaksanaan konversi dalam pendaftaran tanah yang berasal tanah *ulayat* dilakukan melalui

21 Kurnia Warman, 2006, *Ganggam Bauntuak Menjadi Hak Milik, Penyimpangan Konversi Hak Tanah di Sumatera Barat*, Andalas University Press, Padang, Hlm 30.

kegiatan pada tingkat adat. Tahap pertama ini bertujuan untuk melepaskan tanah milik adat (ulayat kaum) tersebut dari kungkungan adat yang dipegang oleh mamak kepala waris. Kegiatan utama dalam proses ini berupa pembuatan surat pernyataan pemilikan tanah (lihat lampiran) yang dimohonkan, sebagai alas hak atas tanahnya. Tahapan kedua yaitu kegiatan pada tingkat Instansi Pemerintah, yang diawali kegiatan di Nagari, Camat, sampai dengan Kantor Pertanahan Kab. Sijunjung Provinsi Sumatera Barat dengan kegiatan merekomendasikan atau pengakuan surat pernyataan pemilikan tanah, sampai kepada penerbitan sertipikat hak. Secara detail tingkatan kegiatan tersebut, dapat diketahui dalam Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Barat Nomor 500/88/BPN-2007, perihal tertib prosedur penyelesaian permohonan penegasan hak atas tanah yang berasal dari tanah adat yang meliputi: 1) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik); 2) Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah/Wali nagari; dan 3) Ranji keturunan yang bersangkutan (minimal 3 generasi dari pemohon).

Selain daripada syarat tersebut juga ada syarat tambahan yaitu Surat pernyataan/persetujuan kaum. Surat ini berisi tentang persetujuan semua anggota kaum sebagai pemilik tanah, untuk mensertipikatkan tanah kaum atas nama perorangan atau beberapa orang. Surat pernyataan dimaksud wajib dibenarkan oleh *Mamak Kepala Kaum* dan Ketua KAN, serta diketahui oleh wali nagari letak tanah.

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan ketentuan pelaksanaannya PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, prosedur pembukuannya dilakukan melalui penegasan/pengakuan hak oleh kepada kantor pertanahan. Dalam surat keputusan penegasan/pengakuan oleh Pejabat pertanahan, diketahui bahwa yang menjadi subyek hak tanah Ulayat minimal 3 (tiga) generasi, dengan subyek hak bagi: a) Tanah *Ulayat Nagari* adalah Ketua KAN Bersama dengan Pemerintahan Nagari; b) Tanah *Ulayat Suku* adalah Penghulu Suku; dan c) Tanah *Ulayat Kaum* adalah Mamak Kepala Waris dan/atau Penghulu Suku. Sedangkan obyek hak tanah Ulayat dibuktikan berupa:a) bukti tertulis, keterangan saksi dan atau b) pernyataanyang

bersangkutan dengan kadar kebenaran yang cukup. Adapun bidang tanah yang terdaftar di Kabupaten Sijunjung sebanyak 45.917 bidang tanah. Penerbitan buku tanah terbanyak terdapat di Kecamatan Kamang Baru yaitu 19.393 bidang tanah (42,23%). Sedangkan yang paling sedikit yaitu Kecamatan Lubuk Tarok sebanyak 1.4917 bidang (3,25%). Penerbitan dilakukan melalui pelayanan rutin maupun pelayanan proyek pensertipikatan tanah seperti PTSL. Melalui program PTSL, proses konversi dan pendaftaran tanah *ulayat kaum* akan mengalami percepatan.

Membedakan pendaftaran tanah *ulayat kaum* melalui jalur di luar PTSL dengan PTSL secara garis besar adalah adanya tahapan awal seperti sosialisasi, penetapan lokasi, perencanaan tenaga dan pembentukan Panitia Ajudikasi, Satgas Yuridis, pelatihan serta penyuluhan kepada masyarakat. Hal ini sebenarnya tidak jauh berbeda dengan Prona (Program Nasional Agraria). Hanya saja dalam PTSL tanah yang disertipikatkan itu harus satu hamparan, sedangkan Prona bisa berpencar-pencar. Adanya tahapan-tahapan tersebut maka pelaksanaan konversi dan pendaftaran tanah *ulayat kaum* akan menjadi lebih cepat dan mudah, disebabkan antara lain:

a. Biaya pendaftaran tanah (biaya pengukuran, biaya pengumpulan dan pengolahan data yuridis) serta biaya pendaftaran hak digratiskan.
b. Adanya Petugas ukur non-ASN, panitia adjukasi dan satgas yuridis yang mempermudah akses masyarakat untuk mempersingkat proses pengurusan.
c. Jangka waktu pengumuman sebelum diterbitkan sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kab. Sijunjung yaitu selama 14 hari. Berbeda dengan program pendaftaran tanah di luar PTSL, jangka waktu pengumuman selama 60 hari sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan di lapangan ada beberapa kendala yang dihadapi, baik oleh petugas maupun masyarakat, atau pihak-pihak lainnya yang terlibat. Adapun kendala PTSL antara lain sebagaimana Tabel 3 berikut ini.

Tabel 3.
Permasalahan dan Solusi dalam PTSL di Kabupaten Sijunjung

| No | Permasalahan | Tindaklanjut Solusi |
|---|---|---|
| 1 | Ninik mamak (pemegang ulayat) sulit memberikan persetujuan dalam pembuatan sertipikat kepada anggota kaum. Alasannya bila tanah sudah disertipikatkan atas nama perorangan (anggota kaum), fungsi ninik mamak tidak adalagi (tidak dihargai) | dilakukan penambahan catatan pada halaman 2 buku tanah dan sertipikat, pada kolom "(1) penunjuk" kalimat : "Apabila dikemudian hari akan dilakukan perbuatan hukum terhadap tanah ini diperlukan izin dari pemegang ulayat" (Arsyad Gelar Datuk Rangkuto Sutan)[21]. Penggunaan catatan tersebut berdasarkan permintaan dari para ninik mamak dan Ketua KAN dengan maksud agar pemegang ulayat tidak kehilangan fungsi dan perannya terhadap tanah ulayatnya, sekaligus mengurangi terjadinya peralihan hak kepada pihak luar (diluar anggota kaum). |
| 2 | Beberapa bidang tanah yang tidak dapat diukur karena sengketa kepemilikan antara pemegang ulayat. | Disarankan kepada Ninik Mamak (pemegang ulayat) dan Ketua KAN untuk mempercepat penyelesaian sengketa sehingga tidak merugikan para pihak (anggota kaum) yang akan mendaftarkan hak atas tanahnya |
| 3 | Beberapa sertipikat lama tidak dapat dilakukan plotting karena tidak dapat dilakukan diidentifikasi (penentuan posisi) di lapangan. Kondisi ini mengakibatkan tidak dapat dilakukan pengukuran secara lengkap pada satu wilayah (Nagari). | Melakukan definisi pada wilayah yang memang tidak dapat ditemukan posisinya |
| 4 | Sertipikat lama belum bisa diplotting karena belum melakukan konversi dan batas administrasi nagari belum definitif | Mengkonfirmasikan kepada pihak terkait (PEMDA) dalam memastikan batas administrasi yang ada,dan kalau memang seandainya belum ada batas yang jelas, maka dilakukan penunjukan batas sementara |

1. Penentuan Subyek Pemegang Hak

Secara umum subyek hak ulayat tersebut adalah persekutuan masyarakat hukum adat, baik persekutuan berdasarkan teritorial, genealogis ataupun campuran. Bilamana seseorang tampil seakan-akan sebagai subyek hak ulayat, maka demikian bukanlah subyek

21 Hasil wawancara dengan Datuk Bandaro Sutan di Nagari Padang Laweh pada hari Senin tanggal 30 Mei 2022 pukul 11.00 WIB

hak, melainkan petugas masyarakat hukum adat yang memperoleh pelimpahan wewenang dari persekutuan masyarakat hukum adat.

Cara menentukan siapa yang menjadi subyek pemegang hak dalam pembuatan sertipikat *tanah ulayat kaum*, baik dalam program PTSL atau di luar PTSL, maka Puldadis melakukan penelitian mengenai asal mula *tanah ulayat kaum*. Tanah *ulayat kaum* merupakan bagian dari harta pusaka tinggi atau harta pusaka rendah. Kedua jenis harta ini memiliki perbedaan baik dari segi asal usul harta dan tata cara pembagiannya. Pembagian harta di Sijunjung pada dasarnya terdiri dari *harto suarang, harto pencaharian, harto pusako randah dan harto pusako tinggi*. *Harto suarang* adalah harta yang didapatkan seseorang karena berusaha bersama-sama dengan suaminya atau istrinya. *Harto Pencaharian* adalah harta yang didapatkan karena usaha sendiri, misalnya menggarap sawah atau ladang, berdagang atau menjual jasa. *Harto pusako rendah* adalah segala harta pusaka yang diterima oleh kemenakan dari mamak kandung yang berasal dari hasil pekerjaan yang diuntukkan buat kemenakan. Harta yang didapat dari pemberian orang lain (hibah) juga termasuk harta pusaka rendah. *Harto pusako randah* ini juga dimaksudkan untuk harta yang tingkatan pewarisnya masih jelas, sehingga tidak membutuhkan persetujuan kaum untuk menggunakannya. Namun, bila harta ini diwariskan lagi dan tingkatan pewarisnya telah panjang sehingga tidak jelas tingkatan pewarisnya, maka harta ini berubah menjadi *harto pusako tinggi*.

Harta pusaka rendah ini boleh diperjual-belikan dengan syarat kesepakatan mamak dengan kemenakan. *Harto pusako tinggi* adalah harta benda yang diterima dari nenek moyang/leluhur menurut garis keturunan matrilineal serta harta pusaka yang diterima secara turun temurun dari mamak ke kemenakan. *Pusako tinggi* hakikatnya tidak dapat menjadi hak milik perorangan. *Pusako tinggi* adalah hak milik komunal dari sebuah kaum. Anggota kaum hanya punya hak untuk menikmati atau (*bauntuik*) atau hak pakai selama hidup. Pusako tinggi ini juga disebut dengan *pusako basalin*. *Pusako basalin* artinya pusako yang diwariskan secara turun temurun dalam keadaan utuh atau keadaan yang sama, karena sifat harta ini pada dasarnya tidak boleh diperjualbelikan demi kelangsungan hidup generasi

mendatang. Salah satu bentuk pusako tinggi ini adalah *tanah kaum*. Adapun bentuk lainnya dapat berupa *rumah gadang*, emas atau perak peninggalan leluhur.

Pengelolaan *tanah kaum* dapat dilakukan oleh anggota kaum sebagai *ganggam bauntuak* atau hak pakai. *Ganggam bauntuak* adalah *ulayat kaum* yang diperuntukkan bagi suatu *paruik* atau kerabat yang dapat diwarisi turun temurun menurut garis ibu (matrilineal) dalam *paruik* atau kerabat. *Ganggam bauntuak* ditetapkan menurut nama tertua dari seorang perempuan dan ditetapkan oleh kesepakatan kaum. Pada dasarnya, *ganggam bauntuak* merupakan metode pembagian tanah milik *kaum* kepada anggota kaum, baik untuk pertanian (sawah dan ladang) maupun tempat tinggal untuk dipakai atau diolah dan dimanfaatkan untuk kelangsungan hidup para anggotanya. Hak pakai disini ialah harta *kaum* yang dipakai oleh anggota kaum tanpa adanya kesepakatan kaum melainkan ditetapkan oleh kepala *kaum* dan kepala waris. Hak pakai dapat dipakai oleh *paruik* atau kerabat, oleh perorangan dan atau oleh kepala kaum. Hak pakai setiap saat dapat diambil oleh kepala kaum bersama kepala waris dan dipindahkan pemakaiannya kepada pihak lain.

Kepemilikan ulayat kaum diwakili oleh kepala kaum yang diangkat dengan kesepakatan kaum. Anggota kaum tidak dapat melakukan dan/atau menanda tangani sendiri terhadap *ulayat kaum*, tentang pagang gadai, urusan sempadan (menunjuk sempadan atau menandatangani garis sempadan), pendaftaran menyerahkan penggarapan atau menjaminkan kepada pihak lain.

Hak *ganggam bauntuak* yang terdapat dalam *tanah kaum* terpaksa dikonversikan menjadi hak pakai disebabkan keberadaan isi hak atas tanah *ganggam bauntuak* itu sendiri yang memang merupakan hak milik adat (komunal). Pemegang hak tersebut termasuk sebagai pemilik langsung dimana tanah tersebut berada, jadi bukan hanya berstatus pemakai. Pensertipikatan *tanah kaum* ini dilakukan tidak lebih demi menjaga dan menegaskan status kepemilikan *tanah kaum* tersebut, karena walaupun sertipikatnya berupa hak milik, namun berbeda dengan sertipikat hak milik

tanah pribadi lainnya disebabkan pendaftarannya atas nama kaum atau perwakilan kaum. Intinya hak milik kaum tersebut tidak akan jatuh kepada pemilik perorangan saja atau menghapus status kepemilikan tanah adatnya. Dengan demikian *tanah ulayat kaum* dapat dikategorikan sebagai harta pusaka tinggi di Sijunjung.

Untuk menentukan pemegang hak dalam pensertipikatan tanah *ulayat kaum* dipilih atas kesepakatan seluruh anggota kaum yang pada umumnya dipegang oleh Mamak Kepala Waris, baik yang diajukan melalui program PTSL ataupun program lain. Hal tersebut disebabkan karena tidak ada beda persyaratan dalam tahap adat dalam proses pensertipikatan tanah *ulayat kaum*. Yang akan membedakan nantinya adalah pada tahap pengurusan di Kantor Pertanahan. Nama pemegang hak (sertipikat) ada juga yang bukan Mamak Kepala Waris langsung, bisa anggota kaum yang dipercaya untuk mewakili, tentunya berdasarkan kesepakatan kaum. Nama yang terpilih itu pun dapat dicabut apabila melakukan pelanggaran-pelanggaran yang tidak sesuai dengan kesepakatan kaum. Kesepakatan kaum dalam hal penentuan subjek nama hak atas tanah kaum yang didaftarkan merupakan salah satu syarat mutlak untuk pendaftaran tanah ulayat yang dilakukan melalui hasil rapat kaum yang sepakat untuk mendaftarkan tanah *Ulayat Kaum* tersebut dengan pertimbangan *Limpapeh Rumah Gadang* (Wanita Minang yang mendiami rumah gadang/dihormati dalam Kaum), dianggap patut dan cakap dalam mengurusi Tanah Ulayat Kaum dikarenakan sebagian besar anggota kaum adalah perantau/di luar kota).



Gambar 4. Contoh Subyek Hak dalam Sertipikat

2. Akibat Hukum Konversi Tanah Ulayat Kaum Menjadi Hak Milik

Dikonversinya hak atas tanah ulayat kaum menjadi Hak Milik melalui penegasan/pengakuan hak dengan cara pensertipikatan dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak serta merta menghilangkan status tanah ulayat kaum tersebut, dikarenakan otoritas pertanahan hanya memberikan penegasan/pengakuan terhadap status tanah sebagai hak milik. Hak Ulayat Kaum masih melekat pada tanah tersebut, dikarenakan pada Warkah Tanah terdapat suatu persetujuan atau kesepakatan kaum untuk melakukan pendaftaran tanah. Adapun tujuan dari pendaftaran tanah, yakni: 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan; dan 2) 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 yang sudah terdaftar.

Berkaitan dengan tanah kaum yang sudah disertipikatkan mengalami klaim atau sengketa dari pihak lain, maka pihak tersebut dapat menggugat melalui pengadilan negeri setempat. Akan tetapi diterangkan dalam SE Gubernur Sumatera Barat tentang proses penyelesaian sengketa tanah Ulayat sebagaimana disebutkan sebelumnya, bahwa untuk sengketa tanah yang diajukan untuk diperiksa dan diadili oleh pengadilan negeri, maka ketua pengadilan yang bersangkutan harus menganjurkan kepada penggugat agar sengketa tanah pusaka tinggi tersebut dilaksanakan di tingkat KAN. Apabila putusan KAN tersebut masih tidak bisa diterima, barulah pengadilan negeri diperkenankan menerima dan memeriksa perkaranya, dengan catatan gugatan tersebut harus melampirkan putusan KAN. Bahkan juga menginstruksikan putusan KAN tersebut sebagai pedoman atau salah satu bukti disamping bukti lainnya. Lembaga Kerapatan Adat Nagari (LKAAM) juga menginstruksikan kepada seluruh KAN dan LKAAM tingkat II untuk mendukung kebijakan Gubernur dan Pengadilan Tinggi Sumatera Barat tersebut

dengan tujuan agar KAN lebih berperan aktif dalam penyelesaian sengketa tanah adat di daerahnya.

Jadi jika sertipikat tanah kaum tersebut sudah diterbitkan, maka pemegang hak yang jelas namanya di sertipikat tersebut dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang jelas apabila dalam pendaftaran sebelumnya melalui prosedur yang benar dan data yang akurat serta bukti yang dapat dipercaya sebagaimana yang telah dipersyaratkan dalam konversi dan pendaftaran tanah kaum. Tapi dalam kenyataannya, di pengadilan jika terjadi gugatan oleh pihak lain maka pelaksanaan hak tersebut yang lewat dari waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat dapat dituntut tetapi oleh anggota kaum yang ada dalam ranji saja. Alasan sertipikat itu digugat dimana dalam penguasaan tanah adanya itikad tidak baik dari para pihak yang digugat sehingga sertipikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, adanya alat bukti yang kuat dari pihak penggugat yang bisa dibuktikan kebenarannya sehingga ketentuan Pasal 32 Ayat (2) dapat ditolak. Mengacu pada Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif hal ini dapat dibuktikan dari hal-hal berikut: 1) pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak; 2) sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta; 3) negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertipikat; 4) petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan yuridis; 5) tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum; dan 6) pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertipikat dinyatakan tidak sah. Akibat hukum konversi tanah ulayat kaum menjadi hak milik terhadap status *ulayat kaum* melalui program PTSL di Sijunjung status kepemilikannya tetap dianggap sebagai hak milik kaum.

3. Rumitnya Pendaftaran Tanah Ulayat Kaum Akibat Perubahan Wilayah Administrasi

Keberadaan sistem pemerintahan nagari yang berkembang di Sumatera Barat khususnya Kabupaten Sijunjung memiliki tujuan utama untuk menjaga eksistensi budaya minang dengan atribut adatnya berupa harta pusako tinggi. Salah satu hal yang menyebabkan potensi hilangnya tanah ulayat kaum atau sulitnya pendaftaran tanah adalah adanya pemekaran wilayah atau perubahan wilayah administrasi kabupaten yang ternyata berpengaruh pada letak geografis tanah ulayat di nagari-nagari yang ada. Terbitnya Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1990 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Sawahlunto, Kabupaten Daerah Tingkat II Sawahlunto/Sijunjung dan Kabupaten Daerah Tingkat II Solok.

Hal ini berarti terjadi perubahan wilayah administrasi yang bermakna bahwa secara spasial dan kelembagaan terjadi perubahan yang akan mempengaruhi kedudukan atau letak geografis suatu tanah ulayat. Perbuatan hukum ini akan mempengaruhi yurisdiksi kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dalam hal wilayah kerja kantor pertanahan di kabupaten dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah demikian juga pemerintah desa yang berwenang menerbitkan surat keterangan penguasaan tanah yang bersangkutan.

Tanah ulayat kaum Datuk Rajolelo menjadi salah satu yang terkena dampak dari perubahan wilayah administrasi Kabupaten Sawahlunto/ Sijunjung. Hal ini menimbulkan akibat hukum berupa perubahan kewenangan administrasi pemerintahan ke Desa Muaro Kalaban demikian juga Kantor Pertanahan Kabupaten Sawahlunto dalam kegiatan pendaftaran tanahnya. Permasalahan muncul manakala terhadap tanah ulayat kaum tersebut secara tiba-tiba ternyata telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 152 tanggal 28 Oktober 1998, SU No. 46 tanggal 30 Juli 1998 Luas 20.000 M² atas nama Umar Abdullah yang terletak di Desa Muaro Kalaban, Kecamatan Silungkang Kotamadya Sawahlunto, Provinsi Sumatera Barat. Hal ini ketahui oleh Datuk Rajolelo manakala yang bersangkutan akan

mengurus pendaftaran tanahnya dengan menemui Masril Mdr Malin Kepala Desa Muaro Kalaban, untuk menandatangani surat permohonan penerbitan sertipikat hak milik tanggal 22 September 2014 oleh Kepala Desa yang ditolak dengan alasan tanah tersebut sudah bersertipikat.

Hal yang menjadi dasar gugatan, yaitu bahwa tanah ulayat milik M.Yazid glr Dt. Rajo Lelo sebagai pemilik tanah ulayat secara turun temurun dengan batas-batas yang jelas dimana kepemilikan itu dikuatkan Surat Keputusan Kerapatan Adat Nagari (KAN) Silungkang Nomor: 08/KAN SLN/VII/2010 tanggal 14 Juli 2010. Hal ini mengindikasikan penggunaan hukum adat dalam mengatur penguasaan dan pemilikan tanah adat dimana diputuskan melalui lembaga kerapatan adat nagari yang merupakan lembaga tertinggi dalam kesatuan hukum adat masyarakat minang di tingkat nagari.

Perkara pada tingkat PTUN ini telah diputus dalam putusan No. 24/G/2014/PTUN-PDG pada tanggal 30 April 2013. Idealnya dalam rangka memperkuat status kepemilikan atau sebagai dasar kepastian hukum atas hak tanah ulayat, maka pengajuan sertipikat hak milik tanah hendaknya diperkuat dengan alas hak berupa: (1) Surat Pernyataan Kesepakatan Kaum; (2) Ranji Keturunan kaum; (3) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang; dan (4) Persyaratan surat permohonan sertipikat hak milik yaitu Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (sporadik) ditandatanggani oleh Kepala Desa dan Camat sebagaimana disebutkan dalam putusan tersebut.

Sejumlah persyaratan dalam pendaftaran tanah tersebut, akan sulit dipenuhi khususnya apabila terjadi perubahan wilayah administrasi nagari yang berpengaruh pada kewenangan penandatanganan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah oleh kepada desa dan camat yang bersangkutan. Kepala nagari dimana tanah ulayat tersebut ada dianggap paling tahu tentang wilayah administrasi nagarinya termasuk keberadaan tanah-tanah ulayat kaum dari warganya yang secara otomatis juga mengutamakan kepentingan warga kaum di wilayah nagarinya.

## F. Penutup

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- Di wilayah Kabupaten Sijunjung terdapat bidang-bidang tanah dengan status Tanah Ulayat Nagari, Tanah Ulayat Suku dan Tanah Ulayat Kaum, di samping tanah-tanah kepemilikan masyarakat secara individual baik perorangan atau badan hukum maupun tanah kehutanan.
- Kepemilikan tanah-tanah ulayat dapat diketahui berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah di lapangan dengan batas-batas bidang tanah berupa batas alam dan/ atau tanaman hidup. Tanah Ulayat Nagari atau tanah ulayat Suku umumnya berupa tanah yang belum diolah dan sebagian berupa bangunan pasar, sekolah, atau Kantor Wali Nagari, pandam pakuburan, dan sebagainya.
- Pendaftaran tanah ulayat kaum dilakukan melalui konversi, sudah sejalan dengan ketentuan UUPA, namun status tanahnya menjadi hak milik dengan beragam subyek hak. Penentuan subyek hak didasarkan pada kesepakatan ninik mamak kepala waris dengan para anggota kaumnya yang dituangkan dalam dokumen Ranji.

2. Saran

- Pemerintah Daerah perlu melakukan identifikasi lapangan terhadap tanah-tanah ulayat Nagari dan tanah ulayat Suku yang masih ada dan ditetapkan kepemilikan dan penggarapannya.
- Kementerian ATR/BPN perlu membuat ketentuan/peraturan sebagai tindak lanjut Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA terhadap tanah-tanah ulayat serta ketentuan pendaftaran hak pemakaian/pemanfaatan oleh masyarakat anggota komunitas di atas tanah ulayat yang sudah dikonversi tersebut.

- Pemerintah perlu melakukan revisi Permen ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terkait dengan pasal 25 *junto* pasal 30 ayat 2 huruf b yang mengatur tanah ulayat sebagai obyek PTSL namun tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya.

## 6. Referensi

Guntur, I Gusti Nyoman, 2020, Potensi Pendaftaran Tanah Ulayat di Sumatera Barat, STPN Press, Yogyakarta.

Panuh, Helmy, 2012, *Peranan Kerapatan Adat Nagari Dalam Proses Pendaftaran Tanah Adat di Sumatera Barat*. RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Thalib, Sjofjan, 1988, Perkembangan Beberapa Ciri Masyarakat Minangkabau, dalam *"Dinamika Masyarakat dan Adat Minangkabau"*, Firman Hasan (Penyunting), Pusat Penelitian Universitas Andalas, Padang.

Warman, Kurnia, 2006, *Ganggam Bauntuak Menjadi Hak Milik, Penyimpangan Konversi Hak Tanah di Sumatera Barat*, Andalas University Press, Padang.

Wignjodipuro, Surojo, 1994, *Pengantar Asas-Asas Hukum Adat*, CV. Haksmasa Agung, Jakarta.

Gusveri Handiko, diunggah tanggal 1 November 2020, https://dutadamaisumaterabarat.id/mengenal-luhak-nan-tigo-asal-mula-budaya-minangkabau/, diakses tanggal 5 Agustus 2022 pukul 07.52 WIB.

https://jurnalsumbar.com/?s=Konservasi+Nasional+menuju+Warisan+Dunia+%28World+Heritage%29+untuk+Kawasan+Perkampungan+Adat+Padang+Ranah, dilihat tanggal 27 September 2022. Pukul 14.00 WIB.

Zulfahmi, 2021, https://sumbar.aspirasiwarga.com/gubernur-sumbar-desa-adat-menjadi-penjaga-adat-dan-tradisi. 26 November 2021.

# AKSES REFORM DAN ANALISIS EKONOMI BERBASIS POTENSI WILAYAH: STUDI KASUS DI KALURAHAN GENJAHAN, GUNUNG KIDUL

*Rakhmat Riyadi, Sudibyanung, Rosye Villanova Christine*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Program Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) beberapa tahun terakhir ini salah satunya difokuskan untuk memetakan dan mengembangkan potensi wilayah yang ada di Jawa Bagian Selatan, khususnya Pacitan, Wonogiri, dan Wonosari (PAWONSARI). Pertimbangannya adalah bahwa potensi wilayah yang ada di area tersebut, saat ini dirasa belum tergarap secara optimal, sehingga harapan ke depan untuk dapat mengembangkan menjadi Kalurahan yang mandiri dan berdaya demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat, belum terwujud. Namun demikian, Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (Menparekraf) optimis, bahwa Gunung Kidul bisa menjadi kawasan kaya raya di mana salah satu jalannya adalah lewat pariwisata. "Kita punya PR besar, karena Gunung Kidul ini mempunyai tantangan salah satunya angka kemiskinan tertinggi. Tapi dengan pariwisata *multiplier effect* hasilnya enam kali lipat".[1]

Salah satu upaya untuk mewujudkan hal tersebut, langkah awal yang kiranya penting dilakukan adalah dengan cara mencermati potensi wilayah secara utuh, baik dari perspektif geografis/fisik maupun non fisik untuk penyusunan rencana pengembangannya. Gunung Kidul yang menjadi salah satu target pengembangan, tentu menjadi prioritas bagi Tim GTRA dalam rangka menyusun kajian dan *roadmap* pengembangan RA. Selain wilayah pesisir yang erat

1 https://travel.detik.com/travel-news/d-6271247/yok-bisa-yok-sandiaga-gunungkidul-harusnya-kaya-raya-dari-wisata, diunduh Rabu 21 September 2022, jam 10.27 WIB).

berkaitan dengan potensi pantai dan pariwisata, juga perlu pula dicermati perkembangan serta potensi ekonomi seperti UMKM, struktur perekonomian maupun aspek-aspek ekonomi yang terkait dengan pertanahan, dalam rangka usaha untuk meningkatkan perekonomian masyarakatnya.

Kalurahan Genjahan, Kapanewon Ponjong merupakan salah satu Kalurahan di wilayah Kabupaten Gunungkidul yang secara geografis mempunyai potensi ekonomi yang cukup baik dan tentu saja potensial untuk dikembangkan. Lokasi wilayah yang secara geografis relatif datar dan didominasi oleh lahan pertanian basah, serta beberapa usaha perikanan dan kuliner dirasa cukup potensial untuk pengembangan perekonomian masyarakat. Untuk itu perlu dicermati aspek-aspek kewirausahaan dari suatu usaha yang tepat berdasarkan potensi yang ada, sesuai kondisi geografis ataupun fisik maupun non fisik, baik yang sudah dikembangkan maupun belum dikembangkan untuk melihat peluang, tantangan serta strategi yang harus dilakukan serta pengembangannya, utamanya pengembangan ekonomi masyarakat dalam rangka usaha untuk meningkatkan kesejahteraan. Yang menjadi pertanyaan adalah bagaimanakah potensi, peluang serta strategi pengembangan perekonomian masyarakat Kalurahan Genjahan yang berbasis kewirausahaan, sesuai dengan kondisi geografis ataupun fisik maupun non fisik yang ada serta apa pula tantangan yang sekiranya akan dihadapi beserta solusinya. Hal tersebut kiranya perlu untuk diketahui utamanya dalam terkait identifikasi potensi kewirausahaan dan strategi pengembangan reforma agraria berdasarkan geografis wilayah baik fisik maupun non fisik, yang secara aplikatif mampu diterapkan untuk pengembangan potensi ekonomi masyarakat.

Pengembangan potensi berdasarkan wilayah adakalanya berbeda-beda sesuai dengan kondisi geografisnya. Sebagai contoh hasil penelitian Saleh (2021) dengan judul Potensi Pembangunan Reforma Agraria Berbasis Potensi Wilayah Di Kabupaten Gunung Kidul (Studi Kasus Kalurahan Candirejo Kepanewon Semin) salah satunya menyimpulkan bahwa RA yang didahului dengan kegiatan legalisasi aset (penataan aset) dan kemudian para pemilik yang

sudah mempunyai legalitas didorong untuk memasuki sistem ekonomi modern (penataan akses) menjadi dilematis. Di satu sisi ingin memberikan keamanan dan pada saat yang bersamaan didorong ke wilayah tidak aman (menggadaikan sertifikat yang telah dimilikinya). Hal ini dapat dimaknai bahwa pengembangan potensi utamanya potensi ekonomi yang terkait dengan permodalan menjadi suatu hal yang tidak mudah di dalam memutuskan, dan mungkin salah satu jalan yang bisa dilakukan adalah perlunya stimulus modal yang berasal dari pemerintah.

Berbeda halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Prasetyo (2021) dengan judul Konsep Pembangunan Reforma Agraria Berbasis Potensi Wilayah Di Kabupaten Gunung Kidul (Studi Kasus Di Kalurahan Jepitu, Kecamatan Girisubo) menyimpulkan bahwa Kalurahan Jepitu memiliki potensi di bidang pariwisata yang sangat menjanjikan, ditunjang dengan keberadaan 3 buah pulau mini (Pulai Gelatik/Pulau Kelelawar, Pulau Watusigar, dan Pulau Jungwok). Selain itu, potensi pertanian dan perkebunan sebenarnya sudah mulai dapat dikembangkan, utamanya setelah diketemukannya sumber air sebagai penopang utama usaha tani, yaitu Kali Puring yang sudah bisa diangkat ke permukaan. Artinya secara umum permodalan tersebut sudah dapat ter-cover dari sumber daya alam yang potensial, sehingga tidak begitu memerlukan permodalan dalam bentuk moneter. Dari sumber daya alam tersebut relatif sudah dapat menghasilkan pendapatan bagi masyarakatnya.

Guna mengetahui jawaban atas permasalahan sebagaimana telah diuraikan di atas maka perlu dilakukan penelitian dengan menggunakan format kombinasi, yaitu antara *desk study* dengan *field study*. Hal ini dilakukan dalam rangka mengidentifikasi potensi wilayah berdasarkan karakteristik geografis/fisik maupun non fisik dikaitkan dengan rencana strategi pengembangan ekonomi masyarakat yang berbasis kewirausahaan dalam kerangka Reforma Agraria utamanya *access reform* yang relevan serta sesuai dengan lokasi penelitian. Untuk lokasinya difokuskan di Kabupaten Gunungkidul khususnya Kalurahan Genjahan Kapanewon Ponjong dengan pertimbangan yang pertama bahwa saat ini juga sedang

berjalan atau dilaksanakan Program Reforma Agraria oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul, dan yang kedua dilihat dari faktor geografis, secara fisik relatif unik dibandingkan dengan wilayah di Kabupaten Gunung Kidul pada umumnya berbukit-bukit, sedangkan Kalurahan Genjahan ini relatif datar.

## B. Reforma Agraria dan Access Reform

Bernhard Limbong (2012) menjelaskan, bahwa di dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) telah memuat program *agrarian reform*, yang salah satunya tujuannya adalah perombakan struktur pemilikan dan penguasaan tanah untuk mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan. Memang tidak dipungkiri, bahwa dalam rangka usaha meningkatkan kesejahteraan, peran tanah dominan berpengaruh secara nyata, karena jika dicermati dari perspektif ekonomi, tanah merupakan salah satu faktor produksi, selain tenaga kerja, modal dan kewirausahaan (Djohanputro, 2008). Jika dipandang dari perspektif yang lebih luas maka hamparan tanah dalam suatu wilayah merupakan suatu aset bagi wilayah tersebut dalam pengembangan ekonomi. Suatu hamparan dalam wilayah yang berupa fisik sangat mungkin dikembangkan dalam rangka meningkatkan potensi ekonomi. Dengan kata lain, potensi ekonomi suatu wilayah seringkali erat kaitannya dengan kondisi geografis di wilayah tersebut. Bahkan Kuncoro (2013), mengilustrasikan hubungan atau keterkaitan antara ekonomi, geografi serta strategi menjadi irisan sebagai berikut:




Gambar 1. Keterkaitan ilmu ekonomi, geografi dan strategi (Kuncoro, 2013)

Dalam pengembangannya, tindak lanjut dari reforma agraria ini umumnya dilanjutkan dengan access *reform*. Sama halnya dengan reforma agraria, bahwa adakalanya *access reform* ini juga menyesuaikan dengan reforma agraria yang sudah dilaksanakan. Artinya perlu penyesuaian agar selaras dengan potensi dari masing-masing wilayah tersebut. Tidak bisa tentunya *access reform* ini digeneralisasi atau dipersamakan untuk setiap wilayah. Kondisi wilayah di Indonesia yang secara geografis berbeda-beda tentu butuh sentuhan dan pendekatan yang berbeda pula. Limbong (2012), berpendapat bahwa *access reform* atau penyediaan akses/sarana ini dapat dikembangkan berdasarkan potensi-potensi yang ada pada masing-masing daerah. Dengan demikian, berarti tidak semua daerah akan mendapatkan akses/sarana dalam wujud yang sama, karena sangat tergantung pada potensi daerahnya.

Selain itu, penataan *access reform* dapat dilaksanakan melalui program pemberian akses permodalan serta bantuan lain yang berupa kegiatan pemberdayaan masyarakat yang riil. Seperti kegiatan pemetaan sosial, peningkatan kapasitas kelembagaan, pendampingan usaha, peningkatan keterampilan, penggunaan teknologi tepat guna, diversifikasi usaha, fasilitasi akses permodalan, fasilitasi akses pemasaran, penguatan basis data dan informasi komoditas, serta penyediaan infrastruktur pendukung. Lebih lanjut Limbong (2012) berpendapat, untuk mewujudkan program tersebut menjadi wujud kerja nyata, diperlukan peran aktif instansi terkait yang sesuai dengan potensi yang ada seperti misal Dinas Pertanian maupun Dinas Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah.

Sinergisitas antara potensi wilayah/daerah yang menjadi unggulan maupun usaha serta program yang sesuai tersebut bukanlah sekedar wacana saja, artinya antara pemetaan potensi wilayah diperlukan untuk ditindaklanjuti dengan program yang tepat dan realistis. Di sinilah sebenarnya peran dari instansi terkait menjadi kunci dari keberhasilan program tersebut. Dengan kata lain keberhasilan penataan *access reform* sangat tergantung pada para pihak yang seharusnya dilibatkan guna mewujudkan penataan akses yang meliputi penyediaan akses infrastruktur pendukung,

pembiayaan, produksi, pengolahan hasil produksi, pemasaran sampai dengan distribusinya. Hal ini menggambarkan bahwa analisis dari hulu sampai hilir proses bisnis penataan akses sangat memerlukan instrumen yang dapat memuat dan menggambarkan hubungan antara potensi sumber daya, ragam usaha yang sesuai, pemanfaatan sumber daya sebagai faktor produksi dalam berusaha, pengolahan hasil produksi, para pihak yang seharusnya terlibat dan perannya, khususnya peran pendampingan dan fasilitasi, serta penyediaan pasar, dan pendistribusian produksi dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

## C. Profil Wilayah Kalurahan Genjahan

Genjahan merupakan salah satu dari 11 (sebelas) kalurahan/desa yang berada di wilayah Kapanewon Ponjong, Kabupaten Gunung Kidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemerintahannya Kalurahan Genjahan ini, berdiri atau terbentuk pada tahun 1954, dengan luas wilayah 423,69 Ha. Pada lingkup administratif yang lebih rendah, Kalurahan Genjahan terdiri atas 11 (sebelas) dukuh, yaitu antara lain Simo I, Simo II, Susukan I, Susukan II, Susukan III, Susukan IV, Pati, Tanggulangin, Kerjo I, Kerjo II, dan Genjahan. Posisi secara geografis, Kalurahan Genjahan ini berada pada 110.7165 Bujur Timur dan -7.948439 Lintang Selatan, sedangkan secara administratif mempunyai batas-batas wilayah sebagai berikut:

| | | |
|---|---|---|
| Sebelah Utara | : | Desa Karangmojo |
| Sebelah Selatan | : | Kalurahan Sidorejo |
| Sebelah Timur | : | Kalurahan Umbulrejo dan Sumbergiri |
| Sebelah Barat | : | Desa Ngipak |

Untuk fisik atau geografis wilayah, keberadaan Kalurahan Genjahan ini merupakan suatu wilayah yang secara umum relatif datar, tidak seperti kondisi geografis Kabupaten Gunung Kidul yang umumnya yang berbukit-bukit. Selain itu sumber air relatif baik dibandingkan dengan kalurahan atau desa-desa yang lain di wilayah Kabupaten Gunung Kidul. Manajemen pengaturan sumber daya air di Kalurahan Genjahan dirasa sudah cukup baik. Hal ini

ditunjukkan dengan fungsi pengairan yang pemanfaatannya dipilah-pilah. Sumber air yang digunakan untuk usaha pertanian berasal dari Waduk/Embung Beton di Kalurahan Umbulharjo, yang kemudian dialirkan juga ke arah Kalurahan Genjahan melalui Bendungan Simo yang berada di Kalurahan Genjahan. Menurut Pejabat Ulu-ulu Kalurahan Genjahan, Waduk dan Bendungan itu awalnya difungsikan sebagai tempat penampungan air untuk mengairi sawah di Kecamatan Ponjong, termasuk juga Kalurahan Genjahan. Namun pada perkembangannya kemudian difungsikan pula sebagai tempat wisata.

Pada sisi lain, terdapat pula sumber daya air yang berasal dari mata air di Kalurahan Genjahan itu sendiri, yaitu yang berasal dari Hutan Konservasi dengan luas ±15 ha dan dimanfaatkan untuk pemenuhan rumah tangga. Konservasi air untuk rumah tangga ini merupakan hasil kerjasama dengan Bank BCA Cabang Semarang melalui program *Corporate Social Responsibility* (CSR), hutan tersebut dikelola sebagai sumber penghasil sumber air dari Sistem Penyediaan Air Dusun (Spamdus) yang berlokasi di Padukuhan Genjahan. Hutan tersebut dikelola secara intensif oleh perangkat kalurahan dan masyarakat dengan penanaman tanaman keras antara lain tanaman aren dan kelapa untuk menjaga keanekaragaman hayati dan kandungan air tanah. Selain itu pemerintah Kalurahan membuat ketentuan mengenai penebangan pohon, apabila warga menebang 1 batang pohon maka wajib mengganti dengan menanam 10 bibit pohon baru.

Dengan adanya sistem tersebut, diharapkan Hutan Konservasai Kalurahan Genjahan mampu menjaga dan melestarikan simpanan air tanah ke depannya, selain mata air yang ada di Kali Klungsu. Berdasarkan data topografi, terdapat 3 buah aliran sungai dengan debit air yang besar mengaliri Kalurahan Genjahan. Hingga saat ini dari ketiga sungai tersebut masih jernih dan tidak tercemar/ memenuhi baku mutu air keruh. Tetapi kondisi biota sungai mulai berkurang dan terjadi pendangkalan/ pengendapan lumpur yang tinggi. Kondisi geografis wilayah yang datar serta sumber air yang baik tersebut menjadikan wilayah Kalurahan Ganjahan di dominasi

dengan penggunaan tanah pertanian, baik pertanian lahan basah, maupun lahan kering.

1. Luas Wilayah Menurut Penggunaan

Secara umum, penggunaan tanah di Kalurahan Genjahan dibedakan menjadi 5 (lima) macam penggunaan tanah. Antara lain penggunaan tanah di Kalurahan Genjahan yaitu Pertanian, Fesilitas Umum, Permukiman, Perkebunan serta Hutan Rakyat. Atas dasar luasannya, maka untuk masing-masing penggunaan tanah adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Penggunaan tanah di Kalurahan Genjahan

| No | Penggunaan | Luasan (Ha) | Prosentase |
|---|---|---|---|
| 1 | Tanah Pertanian | 263.57 | 62,20% |
| | Sawah Irigasi Teknis | 131.33 | |
| | Sawah Irigasi Non Teknis | 32.00 | |
| | Tegal/ladang | 100.24 | |
| 2 | Tanah Fasilitas Umum | 36.70 | 8,66% |
| | Kas Kalurahan | 1.23 | |
| | Tanah Bengkok | 27.24 | |
| | Lapangan olah raga | 1.04 | |
| | Perkantoran pemerintah | 0.85 | |
| | Tempat pemakaman umum | 1.50 | |
| | Sekolah | 1.64 | |
| | Fasilitas pasar | 0.20 | |
| | Usaha perikanan | 3.00 | |
| 3 | Permukiman | 105,50 | 24,91% |
| 4 | Tanah Perkebunan | 2.92 | 0.69% |
| | Perkebunan rakyat | 2.92 | |
| 5 | Tanah Hutan | 15.00 | 3,54% |
| | Hutan konservasi | 15.00 | |
| **Total** | | **423.69** | **100.00%** |

Sumber: Monografi Kalurahan Genjahan, 2021.

Berdasarkan data pada tabel 1 di atas menunjukkan bahwa cenderung memang masih dominan bersifat perdesaan. Hal ini mengingat penggunaan tanah yang paling luas adalah penggunaan

tanah pertanian, baik pertanian lahan basah maupun lahan kering yang secara persentase luasannya mencapai 263,57 Ha dari total luas wilayah atau seluas 62,20 Ha.

2. Prasarana dan Sarana Jalan

Prasarana dan sarana cenderung dominan berpengaruh terhadap potensi suatu wilayah. Sebagai contoh dimisalkan sarana akses jalan yang baik tentu saja berpengaruh terhadap distribusi dari faktor-faktor produksi yang dihasilkan, baik barang jadi, setengah jadi maupun bahan mentah. Selain itu akses atau kemudahan transportasi juga akan berpengaruh terhadap nilai atau biaya ataupun ongkos di dalam pendistribusian barang maupun jasa yang dihasilkan. Jika mengamati prasarana dan sarana jalan yang ada di Kalurahan Genjahan, relatif di rasa sudah cukup baik, jika menggunakan ukuran wilayah perdesaan. Secara detail kualitas serta kuantitas dan panjang jalan di dapat dicermati sebagaimana tabel 2 di bawah ini.

Tabel 2. Status dan Jenis Jalan di Kalurahan Genjahan

| Status dan Jenis Jalan | | Panjang (Km) |
|---|---|---|
| Kalurahan/Desa | Jalan Desa / Kalurahan | 5 |
| | Jalan Conblok/ Semen/ Beton | 32 |
| Kabupaten | Jalan Aspal | 6 |
| Provinsi | Jalan Aspal | 3 |

Sumber: Monografi Kalurahan Genjahan, 2021

Tabel 2 menunjukkan bahwa status jalan di Kalurahan cukup lengkap, mulai dari jalan desa hingga jalan provinsi. Namun dari ketiga status tersebut, jenis sarana jalan yang paling dominan adalah jenis jalan yang bermaterialkan dari konblok, semen dan juga beton yang panjangnya hingga 32 Km.

3. Profil Kependudukan

Sesuai data yang ada pada monografi kalurahan, jenis kelamin dari penduduk hingga akhir tahun 2021, relatif berimbang antara jenis kelamin laki-laki dan perempuan. Secara rinci, jumlah

penduduk sesuai jenis kelamin di Kalurahan Genjahan dapat dilihat pada tabel sebagai berikut.

Tabel 3. Penduduk sesuai Jenis Kelamin

| Jenis Kelamin | Jumlah | | Prosentase |
|---|---|---|---|
| Laki laki | 3,461 | orang | 48,98% |
| Perempuan | 3,605 | orang | 51,02% |
| Total | 7.066 | orang | 100% |

Sumber: Monografi Kalurahan Genjahan, 2021.

Dari data pada tabel 3 di atas, menunjukkan bahwa selisih komposisi penduduk sesuai jenis kelamin di Kalurahan Genjahan tidak lebih dari 10%, sehingga dapat dikatakan relatif berimbang.

4. Profil Umum Perekonomian

Salah satu indikator perekonomian secara umum dan mendasar adalah mata pencaharian penduduk. Berdasarkan data struktur mata pencaharian utama penduduk berdasarkan sektor mata pencaharian Kalurahan Genjahan, maka mata pencaharian penduduk Kalurahan Genjahan relatif bermacam-macam. Mulai dari pertanian hingga usaha UMKM. Secara rinci, sesuai monografi Kalurahan Genjahan diperoleh data sebagai berikut:

Tabel 4. Penduduk Berdasarkan Sektor Mata Pencaharian Utama Kalurahan Genjahan

| Mata Pencaharian | Jumlah (jiwa) | Prosentase |
|---|---|---|
| Pertanian | 1.076 | 90.96% |
| Perkebunan | 28 | 2.37% |
| Peternakan | 7 | 0.59% |
| Perikanan | 60 | 5.07% |
| Perdagangan | 4 | 0.34% |
| UMKM | 8 | 0.68% |
| Total | 1.183 | 100.00% |

Sumber: Monografi Kalurahan Genjahan, 2021.

Dari hasil tabulasi tabel 4 di atas dapat diperoleh gambaran bahwa sektor pertanian mendominasi mata pencaharian penduduk dengan

nilai persentase di atas 90%. Perikanan dan perkebunan masing-masing menjadi sektor kedua dan ketiga dengan persentase 5% dan 2%, sangat jauh dari sektor pertanian. Untuk mata pencaharian lain memiliki persentase rata-rata dibawah 1%.

5. Luas penguasaan aset ekonomi produksi (kepemilikan tanah)

Kepemilikan tanah di sebagai aset ekonomi memegang peran yang penting pula, apalagi tanah relatif merupakan media di dalam memenuhi kebutuhan pangan, yaitu sektor pertanian. Oleh karena itu luas penguasaan/pemilikan tanah dapat pula digunakan sebagai salah satu indikator di dalam mengamati kesejahteraan masyarakat. Tentu saja dengan asumsi semakin luas tanah semakin tinggi hasil pertanian yang diproduksi. Berdasarkan data di lapangan, penguasaan/pemilikan aset ekonomi produksi dalam hal ini tanah dapat disajikan dalam tabel 9 berikut:

Tabel 5. Luas penguasaan/kepemilikan tanah

| Luas Tanah | Jumlah (jiwa) | Persentase |
|---|---|---|
| 0.1 - 0.2 ha | 483 | 53.49% |
| 0.21 - 0.3 ha | 224 | 24.81% |
| 0.31 - 0.4 ha | 127 | 14.06% |
| 0.41 - 0.5 ha | 56 | 6.20% |
| 0.51 - 0.6 ha | 13 | 1.44% |
| Total | 903 | 100.00% |

Sumber: Monografi kalurahan Gonjahan, 2021

Berdasarkan tabel 5 di atas menunjukkan bahwa luas penguasaan atau kepemilikan tanah didominasi oleh pemilik tanah berskala kecil, yaitu antara 0.1 – 0.2 ha dengan jumlah sebanyak 483 orang atau jika dipersentasekan sebanyak 53,49%. Untuk penguasaan/pemilikan tanah, ternyata tidak ada yang luasnya lebih dari 0,6 ha, atau lebih dari 6.000 m$^2$.

6. Profil Administrasi Pertanahan dan Pemanfaatan Sertipikat sebagai akses modal

Sebelum tahun 2017, menurut informasi dari hasil wawancara dengan Pejabat Jogoboyo, yang mengurusi urusan pertanahan di wilayah kalurahan, menyebutkan bahwa perkiraan jumlah bidang tanah yang bersertipikat tidak lebih dari 50% bahkan lebih dari jumlah total bidang tanah yang ada dalam satu kalurahan. Estimasi jumlah bidang tanah seluruhnya ada pada kisaran 6.000 bidang tanah, yang terdiri atas berbagai macam status. Namun sejak tahun 2017 hingga tahun 2020, jumlah bidang tanah yang ada di wilayah Kalurahan Genjahan yang sudah bersertipikat sudah hampir 100%, artinya tanah yang belum bersertipikat tersebut tidak lebih dari 10 bidang. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat sangat antusias di dalam mendukung program Nasional yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tentu saja dengan adanya PTSL yang salah satu tujuannya adalah memperbaiki administrasi pertanahan dirasa sangat bermanfaat, baik bagi pemegang sertipikat hak atas tanah itu sendiri maupun aparatur kalurahan.

Selain dalam rangka memperbaiki administrasi pertanahan, pensertipikatan massal dalam kerangka PTSL juga diharapkan dapat sebagai "jembatan" bagi pemilik untuk memperoleh akses modal dengan cara mengagunkan sertipikat di bank. Namun pada kenyataannya, kondisi yang riil terjadi di Kalurahan Genjahan belum sampai pada orientasi tersebut. Sertipikat tanah hasil PTSL cenderung hanya disimpan dan hanya sebagai bukti atas kepemilikan bidang tanah saja. Sesuai hasil wawancara dengan Pejabat Jogoboyo pula, dijelaskan bahwa kebutuhan dalam meningkatkan modal usaha di masyarakat memang ada, namun tidak memanfaatkan sertipikat sebagai agunan. Masyarakat hanya memanfaatkan kredit usaha dari program Kredit Usaha Rakyat (KUR) yang transaksinya tanpa perlu mengagunkan sertipikat bidang tanah. Selain itu, pinjaman ataupun kredit yang diajukan pun relatif kecil, yaitu paling tinggi hanya sekitar 1,5 juta rupiah saja.

## D. Produktivitas dan Peluang Usaha

Dari hasil survei lapangan serta wawancara dengan pelaku ekonomi di lokasi penelitian, secara garis besar terdapat beberapa usaha produktif yang telah dijalankan oleh warga masyarakat, seperti pertanian, perikanan, pariwisata, UMKM maupun wirausaha yang berasal dari investasi pihak ketiga seperti rumah makan misalnya, yang biasanya berasal dari luar wilayah Kalurahan Genjahan. Hal ini dapat pula dicermati dari perspektif yang lain, yaitu terdapat usaha yang memanfaatkan tanah sebagai media, dan ada pula yang suatu usaha yang memanfaatkan tanah sebagai ruang. Untuk itu maka perlu dirinci produktivitas usaha-usaha tersebut sesuai dengan jenis usahanya.

### 1. Produktivitas Usaha Pertanian

Produktivitas usaha pertanian dibagi menjadi 4 jenis berdasarkan jenis tanaman yang dibudidayakan, yaitu: tanaman pangan, tanaman buah-buahan, tanaman perkebunan, dan tanaman apotik hidup.

#### a. Tanaman Pangan

Tanaman pangan memegang peranan penting, mengingat lebih dari setengah luas wilayah penggunaannya adalah untuk pertanian. Hal ini kiranya sejalan dengan kondisi fisik geografis yang ada, di mana secara geografis letak Kalurahan Genjahan relatif datar. Selain itu, air sebagai sarana pokok penunjang pertanian juga sangat dominan. Artinya sumber daya air di Kalurahan Genjahan cukup melimpah, sehingga pasokan ini sangat mendukung usaha di bidang pertanian. Berikut adalah data komoditas tanaman yang diproduksi di Kalurahan Gejahan dan proyeksi produksinya sebagaimana kami sajikan pada tabel 6 sebagai berikut:

Tabel 6. Produksi Tanaman Pangan

| No | Komoditas | Luas Lahan Produksi | Hasil Produksi | Nilai Produksi | Biaya Produksi | Saldo Produksi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (Ha) | (Ton/Ha) | (Rp) | (Rp) | (Rp) |
| 1 | Sawi | 0.03 | 0.50 | 2,200,000 | 700,000 | 1,500,000 |
| 2 | Padi sawah | 165.31 | 780.00 | 2,694,631,500 | 731,230,500 | 1,963,400,000 |
| 3 | Cabe | 0.05 | 2.00 | 6,500,000 | 700,000 | 5,900,000 |
| 4 | Terong | 0.01 | 0.50 | 2,200,000 | 700,000 | 1,500,000 |
| 5 | Tomat | 0.01 | 1.00 | 8,800,000 | 3,400,000 | 5,400,000 |
| 6 | Kacang mede | 0.01 | 2.00 | 4,400,000 | 650,000 | 3,750,000 |
| 7 | Ubi jalar | 0.01 | 2.00 | 11,500,000 | 1,600,000 | 9,900,000 |
| 8 | Kacang kedelai | 37.6 | 3.00 | 509,850,000 | 90,720,000 | 419,130,000 |
| 9 | Ubi kayu | 137.8 | 4.00 | 3,031,600,000 | 220,480,000 | 2,811,120,000 |
| 10 | Bawang putih | 0.01 | 2.00 | 4,400,000 | 1,600,000 | 2,800,000 |
| 11 | Kacang panjang | 0.01 | 3.00 | 6,600,000 | 700,000 | 5,900,000 |
| 12 | Jagung | 97.7 | 5.00 | 2,234,100,000 | 440,050,000 | 1,794,050,000 |
| 13 | Mentimun | 0.02 | 0.50 | 2,200,000 | 700,000 | 1,500,000 |
| 14 | Padi ladang | 0.01 | 6.00 | 115,000,000 | 4,600,000 | 110,400,000 |
| 15 | Bawang merah | 0.02 | 3.00 | 6,600,000 | 1,600,000 | 5,000,000 |
| 16 | Kacang tanah | 125.5 | 1.00 | 1,342,450,000 | 87,800,000 | 1,154,650,000 |
| Total | | 532.30 | 814.50 | 9,883,131,500 | 1,007,230,600 | 8,275,900,900 |

Sumber: Analisis data primer dan sekunder, 2022

Mengacu pada tabel 6 di atas menunjukkan bahwa berdasarkan saldo produksi tanaman pangan, yang menghasilkan produktivitas tertinggi adalah ubi kayu, yang kemudian disusul oleh produktivitas padi sawah, jagung dan kacang tanah. Artinya sesuai dengan hasil yang diperoleh, keempat produktivitas komoditi tersebut mempunyai potensi yang sangat baik. Hal ini juga terjadi pada analisis yang didasarkan pada persentase saldo produksi, di mana produktivitas ubi kayu juga paling dominan, yaitu mencapai kisaran 33,97% dari seluruh produktivitas tanaman pangan yang dihasilkan, dan kemudian diikuti oleh produktivitas padi sawah, jagung dan kacang tanah. Berdasarkan tabel di atas pula sebenarnya terdapat beberapa tanaman pangan yang ada dan dibudidayakan, seperti sawi, cabe, terong, tomat, bawang putih, kacang panjang dan lain-lain. Meskipun secara produktivitasnya jauh berbeda dengan keempat produktivitas sebagaimana di atas. Data produktivitas dari penghitungan berdasarkan persentase dapat dilihat pada tabel 7 sebagai berikut:

Tabel 7. Analisa Produksi Tanaman Pangan

| No | Komoditas | Luas Lahan Produksi (Ha) | Luas Lahan Produksi % | Hasil Produksi (Ton/Ha) | Hasil Produksi % | Saldo Produksi (Rp) | Saldo Produksi % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sawi | 0.03 | 0.01% | 0.50 | 0.06% | 1,500,000 | 0.02% |
| 2 | Padi sawah | 163.31 | 30.68% | 780.00 | 95.76% | 1,943,400,900 | 23.48% |
| 3 | Cabe | 0.05 | 0.01% | 2.00 | 0.25% | 5,000,000 | 0.07% |
| 4 | Terong | 0.01 | 0.00% | 0.50 | 0.06% | 1,500,000 | 0.02% |
| 5 | Tomat | 0.01 | 0.00% | 1.00 | 0.12% | 5,400,000 | 0.07% |
| 6 | Kacang mede | 0.01 | 0.00% | 2.00 | 0.25% | 3,750,000 | 0.05% |
| 7 | Ubi Jalar | 0.01 | 0.00% | 2.00 | 0.25% | 9,000,000 | 0.12% |
| 8 | Kacang kedelai | 37.8 | 7.10% | 3.00 | 0.37% | 419,130,000 | 5.06% |
| 9 | Ubi kayu | 137.8 | 25.89% | 4.00 | 0.49% | 2,811,120,000 | 33.97% |
| 10 | Bawang putih | 0.01 | 0.00% | 2.00 | 0.25% | 2,800,000 | 0.03% |
| 11 | Kacang panjang | 0.01 | 0.00% | 3.00 | 0.37% | 5,900,000 | 0.07% |
| 12 | Jagung | 67.7 | 12.72% | 5.00 | 0.61% | 1,794,050,000 | 21.68% |
| 13 | Mentimun | 0.03 | 0.00% | 0.50 | 0.06% | 1,500,000 | 0.02% |
| 14 | Padi ladang | 0.01 | 0.00% | 6.00 | 0.74% | 110,400,000 | 1.33% |
| 15 | Bawang merah | 0.03 | 0.00% | 2.00 | 0.25% | 5,000,000 | 0.06% |
| 16 | Kacang tanah | 125.5 | 23.58% | 1.00 | 0.12% | 1,154,650,000 | 13.95% |
| Total | | 532.30 | 100.00% | 814.50 | 100.00% | 8,275,900,900 | 100.00% |

Sumber: Analisis data primer dan sekunder, 2022

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa produktivitas tanaman pangan Kalurahan Genjahan adalah sebagai berikut:

1. Ada 4 jenis tanaman pangan yang mendominasi pertanian yaitu: ubi kayu, padi sawah, jagung, dan kacang tanah.
2. Secara nominal produksi tertinggi adalah ubi kayu, dengan luasan lahan yang mencapai 137,8 Ha mampu menghasilkan saldo produksi Rp. 2.811.120.000,- sedangkan produktivitas padi sawah berada pada posisi kedua yaitu dengan luas lahan 163,31 Ha mampu menghasilkan sebesar Rp. 1.943.400.900,-
3. Ubi kayu dan kacang merah memiliki lahan produksi masing-masing ±25% dari keseluruhan lahan. Nett saldo produksi 33% untuk ubi kayu adalah yang tertinggi di komoditas ini dan 13.95% untuk kacang merah. Urutan keempat adalah jagung dengan luasan lahan hanya 12% tetapi mampu menghasilkan nett saldo 21%.

b. Tanaman Buah-Buahan

Komoditas tanaman buah-buahan yang dikembangkan di Kalurahan Genjahan terdiri atas beberapa jenis tanaman buah, seperti pisang, mangga, jeruk dan beberapa tanaman buah lainnya. Untuk mengetahui produktivitas tanaman buah tersebut dapat dilihat secara rinci pada tabel sebagai berikut:

Tabel 8. Produksi Tanaman Buah-Buahan

| No | Komoditas | Luas Lahan Produksi (Ha) | Hasil Produksi (Ton/Ha) |
|---|---|---|---|
| 1 | Semangka | 1.00 | 2.00 |
| 2 | Pepaya | 5.00 | 2.00 |
| 3 | Pisang | 105.00 | 3.00 |
| 4 | Mangga | 100.00 | 3.00 |
| 5 | Belimbing | 1.00 | 1.00 |
| 6 | Markisa | 1.00 | 2.00 |
| 7 | Rambutan | 2.00 | 1.00 |
| 8 | Durian | 1.00 | 1.00 |
| 9 | Jeruk | 5.50 | 3.50 |
| 10 | Lengkeng | 1.00 | 5.00 |
| 11 | Salak | 7.00 | 1.00 |
| 12 | Sawo | 1.00 | 2.00 |
| 13 | Alpukat | 0.01 | 1.00 |
| Total | | 230.51 | 27.50 |

Sumber: Analisis data primer dan sekunder, 2022

Tabel 8 hanya menunjukkan besaran luas lahan maupun hasil produksi, sehingga relatif masih kurang jelas jika ingin mencermati produktivitas secara riil. Data tersebut hanya menunjukkan bahwa dominasi tanaman buah yang didominasi oleh buah pisang dan mangga, sedangkan yang lain dapat dikatakan cukup minim, seperti buah belimbing, markisa, lengkeng maupun sawo. Oleh sebab itu perlu dilakukan penghitungan-penghitungan produktivitas yang diukur berdasarkan atas persentase dari hasil di atas dengan maksud agar lebih jelas secara dominatif produksi tanaman buah yang dihasilkan.

Tabel 9. Analisis Produksi Tanaman Buah-Buahan

| No | Komoditas | Luas Lahan Produksi (Ha) | Prosentase Luas Lahan Produksi % | Hasil Produksi (Ton/Ha) | Prosentase Hasil Produksi % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Semangka | 1.00 | 0.43% | 2.00 | 7.27% |
| 2 | Pepaya | 5.00 | 2.17% | 2.00 | 7.27% |
| 3 | Pisang | 105.00 | 45.55% | 3.00 | 10.91% |
| 4 | Mangga | 100.00 | 43.34% | 3.00 | 10.91% |
| 5 | Belimbing | 1.00 | 0.43% | 1.00 | 3.64% |
| 6 | Markisa | 1.00 | 0.43% | 2.00 | 7.27% |
| 7 | Rambutan | 2.00 | 0.87% | 1.00 | 3.64% |
| 8 | Durian | 1.00 | 0.43% | 1.00 | 3.64% |
| 9 | Jeruk | 5.50 | 2.39% | 3.50 | 12.73% |
| 10 | Lengkeng | 1.00 | 0.43% | 5.00 | 18.18% |
| 11 | Salak | 7.00 | 3.04% | 1.00 | 3.64% |
| 12 | Sawo | 1.00 | 0.43% | 2.00 | 7.27% |
| 13 | Alpukat | 0.01 | 0.00% | 1.00 | 3.64% |
| Total | | 230.51 | 100.00% | 27.50 | 100.00% |

Sumber: Analisis data primer dan sekunder, 2012

Dari kedua tabel di atas dapat dilihat bahwa luasan lahan produksi terbesar adalah untuk tanaman pisang dan mangga, yang masing-masing mencapai ±45% dari keseluruhan lahan produksi di komoditas ini. Hal ini disebabkan adanya program yang mewajibkan warga untuk menanam pisang di pekarangan rumah. Jenis pisang yang dikembangkan antara lain adalah pisang raja, pisang kapok, dan pisang uter. Program wajib tanam pisang ini ditujukan untuk membantu warga dalam memperoleh penghasilan untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan dari hasil penjualan buah pisang, sedangkan daun pisang dapat digunakan sebagai pakan ternak. Untuk hasil produksi sendiri, komoditas lengkeng dan jeruk yang paling dominan, dibandingkan dengan pisang dan mangga. Dalam hal metode pemasaran hasil produksi komoditas tanaman buah-buahan, maka metode pemasaran yang biasa dilakukan di Kalurahan Genjahan adalah sebagai berikut:

- Dijual langsung ke konsumen, ke pasar, baik pasar tradisional maupun pasar Kalurahan;
- Dijual melalui perantaraan tengkulak buah;
- Seluruh komoditas juga dikonsumsi sendiri oleh warga, kecuali jeruk dan alpokat.

Sampai dengan saat ini, penjualan komoditas melalui Koperasi Unit Kalurahan (KUD)/ Badan Usaha Milik Kalurahan (BUMDes)/ Lumbung Kalurahan/Kalurahan belum dapat dilakukan karena keterbatasan sumber daya dan sarana prasarana.

c. Tanaman Perkebunan

Perkebunan seluruhnya adalah perkebunan milik warga/rakyat, tidak ada perkebunan milik swasta atau negara. Adapun komoditas dan produksi dari perkebunan adalah sebagai berikut:

Tabel 10. Produksi Tanaman Perkebunan

| No | Komoditas | Luas Lahan Produksi (Ha) | Hasil Produksi (Ton/Ha) | Nilai Produksi (Rp) | Biaya Produksi (Rp) | Saldo Produksi (Rp) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kopi | 0.10 | 0.00 | 2,200,000 | 900,000 | 1,300,000 |
| 2 | Kapuk | 3.40 | 0.00 | 15,000,000 | 5,340,000 | 9,660,000 |
| 3 | Tembakau | 7.50 | 0.00 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Cokat | 0.10 | 0.00 | 2,000,000 | 900,000 | 1,100,000 |
| 5 | Kelapa | 5.00 | 3.50 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Tebu | 2.00 | 2.20 | 52,000,000 | 3,700,000 | 48,300,000 |
| 7 | Jambu Mete | 0.10 | 1.00 | 4,500,000 | 650,000 | 3,850,000 |
| Total | | 18.20 | 7.70 | 75,700,000 | 11,490,000 | 64,210,000 |

Sumber: Analisis data primer dan sekunder, 2022

Dari tabel 10 di atas maka perlu dirinci dalam bentuk persentase untuk mengetahui besaran produksi dari masing-masing jenis tanaman perkebunan, dengan cara menghitung saldo produksi maupun persentase saldo produksi.

Tabel 11. Analisis Produksi Tanaman Perkebunan

| No | Komoditas | Luas Lahan Produksi (Ha) | Luas Lahan Produksi % | Hasil Produksi (Ton/Ha) | Hasil Produksi % | Saldo Produksi (Rp) | Saldo Produksi % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kopi | 0.10 | 0.55% | 0.00 | 0.00% | 1,500,000 | 2.02% |
| 2 | Kapuk | 3.40 | 18.68% | 0.00 | 0.00% | 9,660,000 | 15.04% |
| 3 | Tembakau | 7.50 | 41.21% | 0.00 | 0.00% | 0 | 0.00% |
| 4 | Coklat | 0.10 | 0.55% | 0.00 | 0.00% | 1,100,000 | 1.71% |
| 5 | Kelapa | 5.00 | 27.47% | 3.50 | 25.45% | 0 | 0.00% |
| 6 | Tebu | 2.00 | 10.99% | 2.20 | 28.57% | 48,300,000 | 75.22% |
| 7 | Jambu Mete | 0.10 | 0.55% | 2.00 | 25.97% | 3,830,000 | 6.00% |
| Total | | 18.20 | 100.00% | 7.70 | 100.00% | 64,190,000 | 100.00% |

Sumber: Analisis data primer dan sekunder, 2022

Data faktor produksi dari jenis tanaman ini tidak dapat seluruhnya diperoleh karena adanya keterbatasan waktu dan kondisi. Berdasarkan data yang tersedia, komoditas tembakau memiliki lahan terluas dibandingkan komoditas lain, diikuti oleh kelapa dan kapuk. Sedangkan untuk hasil produksi kelapa, tebu, dan jambu mete memiliki jumlah rata-rata 2%-3%. Untuk saldo produksi petani, hasil tertinggi diperoleh dari perkebunan tebu. Berdasarkan informasi dari pejabat di Kalurahan, pemasaran komoditas kelapa dilakukan baik secara langsung ke konsumen, melalui perantaraan pengecer, maupun dijual ke lumbung Kalurahan/Desa. Adapun secara nominal nilai tertinggi yang dihasilkan adalah dari produktivitas tanaman tebu, yaitu sebesar 48.300.000,- atau saldo produksi sebesar 75,22% dari total produktivitas perkebunan dalam 1 kali musim.

d. Tanaman Apotik Hidup

Kalurahan Genjahan menggalakkan penanaman tanaman apotik hidup terutama di lahan pekarangan rumah warga dengan mendayagunakan Kelompok Wanita Tani (KWT).

Tabel 12. Produksi Tanaman Apotik Hidup

| No | Komoditas | Luas Lahan Produksi (Ha) | Hasil Produksi (Ton/Ha) |
|---|---|---|---|
| 1 | Daun Sereh | 0.20 | 0.14 |
| 2 | Mahkota Dewa | 0.20 | 0.30 |
| 3 | Jahe | 11.00 | 2.00 |
| 4 | Kunyit | 5.00 | 2.00 |
| 5 | Lengkuas | 0.50 | 0.20 |
| 6 | Daun sirih | 0.50 | 0.10 |
| Total | | 17.40 | 4.74 |

Sumber: Analisis data primer dan sekunder, 2022

Produktivitas tanaman obat atau apotik hidup sebenarnya mempunyai peran yang penting juga di dalam peningkatan usaha menuju kesejahteraan. Sebagai bahan dasar obat herbal ataupun jamu, budidaya tanaman apotik hidup dapat dikembangkan minimal untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di wilayah tersebut. Terdapat beberapa tanaman apotik hidup yang kiranya cukup menjanjikan jika dilihat dari produktifitasnya, seperti tanaman Jahe dan Kunyit, sebagaimana diuraikan di dalam tabel 13 di bawah ini.

Tabel 13. Analisis Produksi Tanaman Apotik Hidup

| No | Komoditas | Luas Lahan Produksi (Ha) | Prosentase Luas Lahan Produksi % | Hasil Produksi (Ton/Ha) | Prosentase Hasil Produksi % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Daun Sereh | 0.20 | 1.15% | 0.14 | 2.95% |
| 2 | Mahkota Dewa | 0.20 | 1.15% | 0.30 | 6.33% |
| 3 | Jahe | 11.00 | 63.22% | 2.00 | 42.19% |
| 4 | Kunyit | 5.00 | 28.74% | 2.00 | 42.19% |
| 5 | Lengkuas | 0.50 | 2.87% | 0.20 | 4.22% |
| 6 | Daun sirih | 0.50 | 2.87% | 0.10 | 2.11% |
| total | | 17.40 | 100.00% | 4.74 | 100.00% |

Sumber: Analisis data primer dan sekunder, 2022

Luasan lahan produksi jahe dan kunyit berbanding lurus dengan hasil produksi kedua komoditas tersebut yang mendominasi dari komoditas lain. Hal ini dipicu dengan adanya pertumbuhan industri rumahan jamu tradisional di Kalurahan Genjahan. Tetapi industri

ini memiliki masih menghadapi kendala dalam hal pengemasan dan pengawetan bahan jamu. Salah satu terobosan yang sedang dilakukan adalah dengan melakukan pengkristalan produk jamu sehingga dapat menambah waktu simpan sebelum sampai di konsumen akhir. Sebagai contoh industri jamu tradisional adalah pembuatan wedang jahe: 1 kg jahe ditambah 2,5 kg gula akan menghasilkan 15 botol jahe wangi siap saji. Satu botol jahe ini dijual dengan harga Rp.15.000,- (Lima belas ribu rupiah). Pendapatan kotor yang didapat industri ini dari pengolahan 1 kg jahe adalah Rp.225.000,- sebelum dikurangi biaya operasional.

2. Produktivitas Sektor Kehutanan

Di Kalurahan Genjahan ternyata juga memiliki 3 komoditas hasil Hutan Produksi di wileyahnya, yaitu Bambu, Jati, dan Mahoni. Dilihat dari jumlah atau besaran produksinya, ketiga jenis tanaman hutan tersebut cukup bervariatif, dari tingkat produksi yang rendah hingga produksi yang tinggi. Jika dirinci lebih detail, jumlah atau besaran produksi tanaman hutan ini dapat dilihat hasil produksinya sebagai disajikan pada tabel 14 sebagai berikut:

Tabel 14. Analisis Produktifitas Hasil Hutan

| No | Komoditas | Hasil Produksi (Ton/Ha) | Prosentase Hasil Produksi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Bambu | 130.00 | 86.67% |
| 2 | Jati | 12.00 | 8.00% |
| 3 | Mahoni | 8.00 | 5.33% |
| Total | | 150.00 | 100.00% |

Sumber: Analisis data primer dan sekunder, 2021

Bambu merupakan hasil produk hutan yang paling tinggi diantara komoditas lain, dengan persentase diatas 85%. Komoditas ini menjadi bahan baku dari usaha kerajinan yang dimiliki Bp. Marianto, salah satu warga Kalurahan Genjahan. Industri ini mengerjakan kerajinan berdasarkan pesanan dari konsumen, salah satunya adalah perahu bambu. Omset yang diperoleh dalam 1 bulan mencapai Rp.6.000.000,- sampai dengan Rp.27.000.000,-. Pemasaran yang dilakukan untuk komoditas hutan ini selain sebagai

bahan baku kerajinan adalah penjualan ke tengkulak dan selain akan digunakan sendiri oleh masyarakat.

3. Produktivitas Usaha Peternakan

Sudah menjadi kelaziman, bahwa budidaya hewan ternak banyak terdapat di wilayah-wilayah perdesaan atau kalurahan. Selain karena lebih luasnya *space* dalam rangka pengembangan ternak tersebut, juga dipengaruhi oleh kemudahan di dalam memperoleh bahan makanan. Terdapat beberapa jenis hewan ternak yang dibudidayakan atau dipelihara. Hasilnya untuk dikonsumsi sendiri, dan juga dapat dijual untuk memperoleh tambahan penghasilan. Hewan ternak relatif cukup bervariatif, mulai dari ayam kampung, bebek, angsa dan lain-lain. Terdapat beberapa jenis populasi ternak yang dikembangkan yaitu antara lain sebagaimana pada tabel 15 berikut:

Tabel 15. Populasi Ternak Kalurahan Genjahan

| No. | Jenis Ternak | Jumlah Pemilik | Populasi/Ekor |
|---|---|---|---|
| 1 | Ayam Kampung | 483 | 5.987 |
| 2 | Kambing | 87 | 450 |
| 3 | Madu Lebah | 7 | 240 |
| 4 | Ayam Broiler | 3 | 15.000 |
| 5 | Domba | 30 | 210 |
| 6 | Sapi | 129 | 333 |
| 7 | Bebek | 23 | 329 |
| 8 | Angsa | 25 | 125 |
| 9 | Kerbau | 4 | 16 |
| 10 | Kuda | 1 | 2 |
| 11 | Anjing | 25 | 48 |
| | Total | 817 | 20.785 |

Sumber: Monografi Kalurahan Genjahan, 2021

Jika hewan ternak dibudidayakan untuk diperjualbelikan, terdapat beberapa cara atau metode pemasaran sesuai dengan jenisnya dan dilakukan oleh peternak yaitu sebagai berikut:

- Penjualan langsung ke konsumen dan pasar hewan, kecuali untuk ayam broiler, kuda, dan anjing;
- Penjualan melalui tengkulak dan pedagang pengecer untuk ayam kampung, kambing, aya, broiler, sapi, bebek, dan kerbau;
- Konsumsi keluarga peternak, kecuali ayam broiler dan domba.

Untuk kegiatan jual beli komoditas peternakan tidak ada yang melalui KUD/Lumbung Kalurahan/ Kalurahan karena memang belum ada wadah untuk transaksi ini. Hasil produksi utama dari peternakan adalah madu, telur, dan daging. Sedangkan untuk lahan pemeliharaan dan pakan ternak, tersedia tanaman pakan ternak/ rumput seluas 1.835 ha yang menghasilkan hijauan untuk pakan ternak sebanyak 354 ton per ha. Di wilayah Kalurahan Genjahan terdapat pula Rumah Potong Hewan Rizky yang mendukung potensi industri peternakan.

4. Produktivitas Perikanan

Usaha terkait dengan media air dalam konteks perikanan, terdiri atas 2 (dua) macam atau bentuk, yaitu budidaya ikan air tawar serta usaha pemancingan. Masing-masing usaha tersebut tentu saja mempunyai prospek ekonomi jika dipandang dari produktivitasnya, sehingga kedua bentuk usaha tersebut layak dan cukup menjanjikan jika dikembangkan.

a. Budidaya Ikan Air Tawar

Budidaya ikan yang diusahakan di Kalurahan Genjahan mayoritas adalah Ikan Mujair, Ikan Gurame, Ikan Lele dan Ikan Nila yang besarnya lebih dari ± 80%, sedangkan jenis ikan seperti Ikan Tombro, Ikan Mas, Ikan Patin dan Belut hanya sekitar kurang lebih ± 20%. Usaha budidaya ikan ini di *supply* ke berbagai usaha yang lain seperti pemancingan, rumah makan dan sebagian kecil dijual ke luar daerah sebagai bibit.

Usaha budidaya perikanan di Kalurahan Genjahan mempunyai kelompok usaha yang diberi nama "Mina Amrih Lestari" yang

berlokasi di Dusun Kerjo I. Sarana untuk budidaya perikanan Mina Amrih Lestari tersebut dalam wujud karamba dan budidaya di areal sawah, meskipun ada pula masyarakat yang pembudidayaannya dalam wujud empang atau kolam. Secara kalkulasi berdasarkan wujud sarana yang digunakan adalah sebagai berikut yaitu:

Tabel 16. Sarana Produksi Perikanan

| Jenis Budidaya | Sarana Produksi | Jumlah Sarana |
|---|---|---|
| Ikan air tawar | sawah (M2) | 3 |
| | karamba (unit) | 2 |
| | empang/ kolam (M2) | 15.775 |

Sumber: Kelompok Usaha Perikanan Mina Amrih Lestari, 2021

Usaha pemilikan empang/kolam mendominasi industri perikanan, terutama dengan adanya wabah pandemi COVID-19. Untuk sarana produksi yang lain, ada pula yang menggunakan sawah sebagai media dengan teknik mina padi, tujuannya tidak lain untuk usaha sampingan dari kegiatan pertanian lahan basah tersebut.

Tabel 17. Analisis Potensi Komoditas Perikanan

| No | Komoditas | Hasil Produksi (Ton/Tahun) | Prosentase Hasil Produksi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Mujair | 77.00 | 56.62% |
| 2 | Gurame | 17.00 | 12.50% |
| 3 | Nila | 17.00 | 12.50% |
| 4 | Lele | 15.00 | 11.03% |
| 5 | Belut | 1.00 | 0.74% |
| 6 | Mas | 2.00 | 1.47% |
| 7 | Sepat | 5.00 | 3.68% |
| 8 | Patin | 2.00 | 1.47% |
| Total | | 136.00 | 100.00% |

Sumber: Kelompok Usaha Perikanan Mina Amrih Lestari, 2021

Berdasarkan tabel 17 tersebut, mujair menjadi komoditas yang paling banyak dibudidayakan terutama untuk usaha kolam pemancingan, diikuti gurame, nila, dan lele. Selain di-supply ke

kolam pemancingan, produksi ikan ini juga dipasarkan dengan beberapa cara, yaitu antara lain:

- Penjualan langsung ke konsumen;
- Penjualan di pasar Kalurahan/pasar kalurahan;
- Penjualan melalui perantaraan tengkulak, kecuali untuk komoditas belut;
- Penjualan ke pedagang pengecer, kecuali untuk komoditas sepat;
- Sebagian dikonsumsi oleh warga sendiri.

b. Pemancingan

Usaha kolam pemancingan menjadi favorit warga yang ingin melepas stress karena adanya pembatasan sosial yang menyeluruh, sebagai akibat dari pandemic COVID 19. Pemancingan ikan di Kalurahan Genjahan yaitu antara lain:

Tabel 18. Usaha Pemancingan Ikan

| No. | Nama Pemancingan | Lokasi Dusun | Skala |
|---|---|---|---|
| 1 | Sigit | Susukan I | Kecil |
| 2 | Bu Guru Mifta | Susukan I | Besar |
| 3 | Friesi | Susukan I | Besar |
| 4 | Woyo woyo | Susukan I | Besar |
| 5 | Bu Yanti | Susukan I | Kecil |
| 6 | Murdok | Susukan I | Kecil |
| 7 | Pak Gie | Susukan IV | Besar |

Sumber: Analisis data primer dan sekunder, 2021

Konsumen atau dalam hal ini pemancing, jika dipersentasekan sebesar 90% berasal dari luar wilayah Kalurahan dan 10% berasal atau warga Kalurahan Genjahan sendiri. Berdasarkan hasil kalkulasi data dari masing-masing usaha/tempat pemancingan dan kemudian dirata-ratakan, maka total ikan yang dikonsumsi dari usaha pemancingan ini berkisar antara 2-3 ton per minggu. Namun demikian usaha pemancingan ini ramai dikunjungi pemancing tidak setiap hari, hanya pada hari-hari tertentu saja yaitu biasanya hari libur mingguan (sabtu-minggu) dan libur nasional yang lain. Untuk tenaga kerja terdapat 2 skala usaha, yaitu kecil dan besar, untuk

usaha pemancingan skala kecil rata-rata menggunakan jasa tenaga kerja sekitar 2-3 orang, sedangkan untuk pemancingan dengan skala yang lebih besar menggunakan jasa tenaga kerja antara 5-6 orang. Masing-masing tenaga kerja tersebut diberikan upah sebesar Rp. 100.000,- . Namun demikian penggunaan jasa tenaga kerja ini tidak setiap hari, utamanya pekerja ini hanya bekerja antara hari Sabtu dan minggu atau hari libur nasional saja. Usaha pemancingan ini juga mendapatkan pula pendapatan lain-lain, seperti minuman dan makan bagi pemancing, yang besarnya berkisar ± 5% dari usaha pemancingan.

5. Produktivitas Usaha Pariwisata

Salah satu potensi wisata yang pernah berjaya di Kalurahan Genjahan adalah Obyek Wisata Alam dan Edukasi Pertanian yang diberi nama Bulak Widoro. Namun seiring dengan adanya pandemi beberapa tahun yang lalu, obyek wisata ini tidak/kurang berkembang lagi. Pejabat Ulu-ulu, menceritakan bahwa pada masa lalu, terdapat asumsi bahwa di wilayah Kabupaten Gunung Kidul sulit mengalami perkembangan di bidang pertanian lahan basah. Akan tetapi fakta menyatakan lain, bahwa di Kabupaten Gunung Kidul ini terdapat beberapa tempat yang ternyata mempunyai aliran atau sumber daya air yang relatif melimpah, sehingga prospek pertanian lahan basah juga cukup baik, salah satunya di Kalurahan Genjahan ini.

Akan tetapi harus diakui bahwa secara alami pertanian lahan basah pun terdapat masalah, termasuk di Kalurahan Genjahan ini, yaitu yang paling utama adalah hama wereng. Kemudian sesuai dengan tugas dan fungsi sebagai Pejabat Ulu-ulu, Beliau mencari jalan keluar untuk mengatasi hama wereng tersebut. Langkah kongkret yang dilakukan adalah dengan cara menanami beberapa jenis bunga seperti bunga matahari, bunga refugia, bunga selosia dan lain-lain dengan tujuan untuk mengalihkan hama wereng, dengan harapan fokus wereng tersebut dapat dialihkan ke tanaman bunga tersebut.

Untuk itu jenis tanaman bunga yang dipilih pun diutamakan tanaman bunga yang menghasilkan serbuk sari dan ditanam di

sekitar pematang sawah. Tujuan lainnya tentu saja terkait dengan usaha dalam rangka mengurangi pestisida bagi tanaman padi. Seiring dengan usaha mengatasi hama wereng tersebut, serta keindahan tanaman bunga yang berada di pematang sawah inilah yang kemudian melahirkan ide baru yaitu pengembangan wisata. Apalagi potensi secara geografis fisik lokasi Bulak Widoro ini cukup mendukung. Suatu nilai positif secara geografis kiranya dari pemandangan alam yang ada maka kemudian dikembangkan pula wisata alam pertanian dan peternakan untuk tujuan edukasi. Tentu saja sifat dari tujuan pengembangan wisata alam ini bersifat jangka panjang, butuh proses dan keseriusan di dalam pengelolaan. Menjadi pertimbangan pula bahwa di wilayah Kabupaten Gunung Kidul ini terdapat asumsi bahwa wisata alam yang ada terkait dengan wisata air, seperti pantai, laut dan sungai. Untuk itu dengan orientasi persaingan komparatif, Kalurahan Genjahan ini berusaha bersaing dengan daerah Gunung Kidul dengan cara menawarkan obyek wisata yang berbeda, yaitu wisata alam pertanian, termasuk edukasi di dalamnya.

Sentuhan yang dilakukan dan dipimpin oleh Ulu-ulu serta peran masyarakat yang aktif akhirnya semakin berkembang. Keindahan areal sawah yang di sekitarnya banyak ditanami bunga-bunga maka banyak pengunjung yang datang untuk selfie. Potensi ini ditangkap oleh Pejabat Ulu-ulu dengan menambahkan beberapa sarana terkait yang dibutuhkan untuk selfie atau swafoto bagi pengunjung, seperti jembatan bambu, miniatur gubug-gubug serta ditambah dengan beberapa hewan lucu seperti kelinci.

Lebih lanjut, Ulu-ulu juga menginformasikan bahwa Luas Bulak Widoro ini berkisar kurang lebih 50 Ha areal pertanian lahan basah. Obyek wisata alam Kalurahanan ini mulai dibuka pada akhir tahun 2018. Hingga awal tahun 2020/awal pandemi, rata-rata pengunjung per hari pada kisaran 300-400 pengunjung di hari kerja/biasa dan sekitar 1.000 pengunjung di hari libur. Jam buka adalah mulai jam 08.00 hingga tutup pada jam 17.30. Ke depan direncanakan akan dibuka hingga malam hari dengan ornamen lampu lampu serta

lampion hias. Harga tiket masuk per orang adalah Rp. 3.000,-, sedangkan untuk kelompok PAUD akan diberikan *discount* khusus.

Namun seiring dengan wabah/pandemi Covid di awal tahun 2020, terjadi penurunan jumlah pengunjung dan kondisi di lokus wisata relatif kurang terawat. Seiring dengan pandemic yang mulai menurun saat ini mulai dilaksanakan pembenahan Kembali, dan bahkan untuk Wisata Sawah dan Wisata Edukasi di Kalurahan Genjahan direncanakan akan bertambah, yaitu di Bulak Njanggleng. Bahkan untuk lokasi di Bulak Njanggleng ini direncanakan juga akan menjadi lokasi pemasaran dari UMKM yang ada mulai dari kuliner hingga aksesoris atau cindera mata hasil produksi warga masyarakat Kalurahan.

6. Produktivitas UMKM

Terdapat beberapa jenis usaha yang termasuk di dalam Usaha Mikro Kecil dan Menegah, mulai dari usaha tahu, puli hingga rumah makan. Namun jika dilihat dari pangsa pasarnya tentu berbeda-beda, demikian pula untuk skalanya. Di bawah ini disajikan beberapa jenis UMKM yang ada di Kalurahan Genjahan sebagai berikut.

a. Produktivitas Usaha Tahu

Usaha tahu yang ada 2 sumber bahan baku yang digunakan, yaitu ada yang menggunakan kedelai lokal dan ada yang menggunakan kedelai impor. Perbedaannya antara lain ada pada harga, di mana untuk kedelai impor seharga Rp. 13.500/kg, sedangkan untuk kedelai lokal seharga Rp. 13.000/kg. Selain itu masalah wujud produk dan rasa atau kualitas juga cukup berpengaruh, yaitu untuk kedelai bahan baku import mempunyai kualitas yang lebih baik, secara wujud lebih kenyal dan soal rasa gurih dibandingkan dengan kualitas bahan baku kedelai lokal. Produksi tahu rata-rata dimiliki secara turun temurun, dengan jumlah pengusaha sebanyak 9 Kepala Keluarga. Karena bersifat lokal maka biasanya usaha tahu rumah tangga ini dikerjakan sendiri oleh anggota keluarga tersebut. Alat pokok yang dibutuhkan untuk usaha tahu ini adalah mesin penggilingan kedelai yang mempunyai ukuran relatif kecil dengan harga sebesar Rp. 2.500.000,-.

Untuk pembuangan limbah di buang di wilayah masing-masing dan pemerintah daerah dalam hal ini memberikan bantuan di dalam pembuatan *septic tank* dengan nominal harga Rp. 2.500.000,-Penjualan hasil produksi tahu banya dilakukan di pasar Kalurahan Genjahan saja, tidak dijual ke luar Kalurahan. Secara umum persaingan usaha tahu di Kabupaten Gunung Kidul relatif dikuasai oleh pengusaha tahu yang berskala cukup besar seperti di wilayah Kecamatan Wonosari Kota.

b. Potensi dan Peluang Usaha Rumah Makan

Perekonomian terkait perikanan sebenarnya cukup beragam, termasuk salah satunya adalah usaha rumah makan. Terdapat kekhasan untuk rumah makan yang konsumennya mayoritas berasal dari luar wilayah Kalurahan, yaitu rumah makan dengan menu utama ikan. Sebenarnya usaha dalam wujud rumah makan ini cukup menjanjikan, apalagi di Kalurahan ini banyak bahan baku yang sekiranya mudah untuk diperoleh dan tentu saja pertimbangan ongkos produksi menjadi dominan dan signifikan secara ekonomis. Dengan demikian maka dapat diketakan bahwa usaha rumah makan dengan menu khas ikan ini sangat besar peluang serta prospek ekonomi dalam rangka menghasilkan pendapatan. Terdapat beberapa rumah makan di Kalurahan Genjahan dengan menu utama ikan ini yang tersebar di beberapa pedukuhan, yaitu antara lain:

Tabel 19. Rumah Makan dengan Menu Utama Ikan

| No | Nama Rumah Makan | Lokasi/Dusun |
|---|---|---|
| 1 | Banyu Mili | Sirsikan IV |
| 2 | Doel Leppen | Simo I |
| 3 | Sumilir | Kerjo II |
| 4 | GanNa Resto nDeso | Sirsikan I |
| 5 | Mina Simo | Simo I |
| 6 | Langgeng Timur | Simo I |
| 7 | Berkah Tirta | Simo II |

Sumber: Monografi Kalurahan Genjahan, 2021

7. Potensi Ekonomi

Potensi ekonomi dapat dipandang sebagai sesuatu prospek akan keunggulan dalam suatu perekonomian wilayah yang unggul, yang dapat dilihat dari perspektif persaingan kompetitif, persaingan komparatif atau dapat pula keduanya. Oleh karena itu mustahil rasanya jika kita ingin mengetahui sebuah potensi ekonomi suatu wilayah dengan mengabaikan variabel produktivitas ekonomi yang terkait dari masing-masing sektor ataupun jenis usaha yang telah ada.

Sesuai dengan profil produktivitas usaha yang telah disajikan pada subbab sebelumnya, menunjukkan bahwa usaha yang kongkrit relatif cukup bervariatif. Mulai dari usaha dengan cara memanfaatkan sumber daya tanah sebagai media, seperti misal usaha pertanian maupun usaha-usaha yang dilakukan di atas tanah atau pemanfaatan ruang, misal usaha di bidang pariwisata. Merinci hasil analisis produktivitas masing-masing usaha yang ada sebagaimana subbab sebelumnya, dapat kita ketahui bahwa usaha yang paling dominan menopang perekonomian adalah usaha di bidang pertanian, utamanya tanaman pangan. Data di atas menunjukkan bahwa prospek perekonomian yang dihasilkan dari pertanian tanaman pangan cukup besar dibandingkan dengan jenis usaha yang lain.

Selain itu jika kita melihat kultur mata pencaharian masyarakatnya pun, bidang pertanian merupakan salah satu sektor yang paling dominan. Selain itu sektor usaha yang juga tidak kalah untuk menghasilkan pendapatan adalah usaha wisata. Wilayah Kalurahan yang secara geografis datar dan mempunyai *view* indah tersebut kiranya dapat dikembangkan menjadi wisata yang unggul, sehingga dapat menghasilkan pendapatan bagi masyarakatnya. Oleh karena itu untuk pengembangan usaha ekonomi masyarakat, perlu kombinasi antara dua atau lebih dari sektor usaha untuk bersinergi guna menghasilkan nilai tambah. Dalam hal ini yang secara nyata menghasilkan produktifitas unggulan yaitu pertanian dan pariwisata.

## E. Penutup

### 1. Kesimpulan

Akses reform dalam konteks pemberdayaan masyarakat melalui program sertipikasi tanah (PTSL) belum dimanfaatkan untuk keperluan akses modal usaha di lembaga perbankan. Hingga saat ini peran modal lebih cenderung mengarah pada kredit usaha rakyat (KUR) yang di dalam persyaratannya tidak perlu memanfaatkan sertipikat sebagai agunan.

Berdasarkan hasil pengumpulan serta analisis data, maka dapat disimpulkan pula bahwa secara konkrit potensi ekonomi yang paling baik di Kalurahan Genjahan adalah potensi usaha di bidang pertanian. Dilihat dari sisi geografis fisik, minimal terdapat 2 (dua) keunggulan yang menjadikan nilai tambah bagi pertanian yaitu:

a. Mempunyai daerah/wilayah yang secara geografis datar, tidak terjal seperti wilayah Kabupaten Gunung Kidul yang lainnya;

b. Sumber daya air yang cukup melimpah, di mana untuk sektor pertanian lahan basah sektor ini merupakan salah satu kunci keberhasilan terkait dengan produktivitasnya, selain tentu saja terdapat pengaruh-pengaruh yang lain.

Namun demikian, kiranya tidak dapat hanya sektor pertanian lahan basah saja yang menjadi harapan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakatnya. Masih terdapat 1 (satu) peluang usaha yang kiranya dapat mendukung sekaligus meningkatkan perekonomian, yaitu pariwisata. Kedua sektor tersebut harus saling bersinergi dan sejalan. Jika akan dikembangkan sektor pariwisata, memang agak berbeda dengan jenis wisata di Gunung Kidul pada umumnya yang berupa wisata air, seperti, pantai, laut dan sungai. Kalurahan Genjahan rasanya unggul secara komparatif jika pengembangan wisata ini diarahkan kepada wisata edukasi yang terkait dengan alam, seperti contoh yang telah ada yaitu di Bulak Widoro.

### 2. Saran

a. Rencana aksi yang dapat ditawarkan untuk Kalurahan Genjahan ini jika disepakati untuk pengembangan wisata edukasi (terkait pertanian) yang berbasis alam/*view*, maka perlu peran beberapa pihak terkait dalam rangka pengembangan dan pendampingan, yaitu minimal antara lain instansi: Dinas Pertanian; Dinas Pariwisata; Dinas Koperasi dan UMKM; Dinas Perdagangan; Dinas Perindustrian; Bappeda; DPPKAD; Humas/Sekretariat Daerah.

b. Rencana aksi tersebut harus menyinergikan peran antar instansi di dalam pengembangan Kalurahan Genjahan menjadi salah satu ikon Kalurahan/Desa Wisata Edukasi Pertanian Berbasis Alam. Secara garis besar Dinas Pertanian dan Pariwisata harus dapat bersinergi di dalam pengembangan fisik wisata terkait antara alam/*view* dan pertanian. Dinas Koperasi dan UMKM serta Dinas Perdagangan dan Perindustrian harus bersinergi di dalam pendampingan usaha serta pemasaran hasil usaha/produksi masyarakat yang ada di Kalurahan Genjahan (seperti jamu misalnya) dengan cara membuka pasar dan memanfaatkan *space* wisata yang ada tersebut. Kemudian untuk DPPKAD sebagai "Kementerian Keuangan di Daerah" harus mampu membuat diskresi terkait pajak-pajak usaha, baik usaha pariwisata, retribusi, maupun usaha home industri, dengan menerapkan pajak yang relatif terjangkau. Untuk Humas/Sekretariat Daerah harus mampu berperan sebagai "corong" di dalam mengiklankan ikon wisata yang ada dengan berbagai macam informasi menarik dan berbasis teknologi informasi yang mudah, murah, dan sederhana namun tetap dalam kemasan yang menarik.

## F. Daftar Pustaka

Data Monografi Kalurahan Genjahan., 2021., Kantor Pemerintah Kalurahan Genjahan (tanpa nama penyusun dan tidak dipublikasikan).

Kecamatan Ponjong Dalam Angka, 2020,. Badan Pusat Statistik, Kabupaten Gunung Kidul.

Kecamatan Ponjong Dalam Angka, 2021., Badan Pusat Statistik, Kabupaten Gunung Kidul.

Kuncoro, Mudrajat., 2013. "Mudah Memahami dan Menganalisis Indikator Ekonomi" Yogyakarta, UPP STIM YKPN.

Limbong, Bernhard., 2012. "Reforma Agraria." Jakarta, Margaretha Pustaka.

Prasetyo, Priyo Katon., dkk. 2021, "Konsep Pembangunan Reforma Agraria Berbasis Potensi Wilayah Di Kabupaten Gunung Kidul (Studi Kasus Di Kalurahan Jepitu, Kecamatan Girisubo)", Laporan Penelitian PPPM - tidak dipublikasikan, STPN Yogyakarta.

Saleh, Deden Dani., dkk. 2021. "Potensi Pembangunan Reforma Agraria Berbasis Potensi Wilayah Di Kabupaten Gunung Kidul (Studi Kasus Kalurahan Candirejo Kepanewon Semin)", Laporan Penelitian PPPM - tidak dipublikasikan, STPN Yogyakarta.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria

Website Padukuhan Pati., http://dusunpati2021.epizy.com/home/tentang-dusun/sejarah/?i=1

https://travel.detik.com/travel-news/d-6271247/yok-bisa-yok-sandiaga-gunungkidul-harusnya-kaya-raya-dari-wisata

# POTENSI DAN PROSPEK PEMBANGUNAN KADASTER MULTIGUNA MELALUI PENINGKATAN KEMANFAATAN BASIS DATA PENDAFTARAN TANAH *SISTEMATIS LENGKAP*

*Agung Nugroho Bimasena, Koeswidarbo, M. Nur Kamila Amrullah*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Dalam rangka menjamin kepastian hukum Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengamanahkan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kemudian ditindaklanjuti dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, di samping layanan rutin (sporadik) atas inisiatif masyarakat dan percepatan pendaftaran tanah melalui Program Nasionalnya berupa Desa Lengkap dan Program Nasional Agraria (Prona). Menurut Widarbo (2022) Percepatan Pendaftaran Tanah pada era PP 24/1997 jo. Peraturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3/1997, diselenggarakan Program Administrasi Pertanahan (PAP) dengan Pendaftaran Tanah Sistematis melalui kegiatan pensertipikatan Ajudikasi pada tahun 1998 sampai dengan 2006 (Widarbo, 2022).

Dalam rangka akselerasi dan integrasi dengan era digitalisasi informasi, maka sebagai tindak lanjut dari PP 24/1997 dilakukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/Ka BPN) Nomor 6/2018. Kebijakan ini merupakan Program Strategis Nasional (PSN) dalam rangka membangun basis data pertanahan

secara lengkap dengan konsep setiap bidang tanah tervalidasi secara tekstual dan spasial, baik posisi riil di lapangan maupun dengan dengan peta pendaftarannya.

PSN PTSL ini diharapkan dapat mempercepat proses pendaftaran tanah, sehingga semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia akan terdaftar pada tahun 2024. Sampai dengan tahun 2016 bidang tanah yang telah terdaftar adalah 50.482.072 bidang dari 126.000.037 bidang tanah yang belum terdaftar (Pusdatin, 2017). Berdasarkan data dari Biro Perencanaan dan Kerja Sama Kementerian ATR/BPN, tahun 2017 target program strategis PTSL sejak tahun 2017 sebesar 5 juta bidang, tahun 2018 sebesar 7 juta bidang, tahun 2019 sebesar 9 juta bidang kemudian berturut-turut mulai tahun 2020 sampai dengan 2023 sebesar 10 juta bidang dan pada tahun 2024 sebesar 2.444.710 bidang.

Dalam *roadmap* Mewujudkan Visi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN 2020-2024, terkait dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pada tahun 2020 Kementerian ATR/BPN mempunyai target Peta Bidang Tanah Terdaftar: 9.164.220 Bidang, target Peta Bidang K4: 5.000.000 Bidang dan minimal 10 Kota Lengkap, proses dan hasil PTSL elektronik dan tervalidasi (tekstual dan spasial), penyelesaian dan pembangunan K4 dan Kota Lengkap serta data PTSL dapat diakses oleh unit kerja internal ATR/BPN. Dalam hal ini kegiatan peningkatan kualitas data pertanahan dilakukan melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Wahyono dkk, 2020).

Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk Provinsi Jawa Timur, pada tahun 2017-2021 memiliki Program PTSL sebanyak 162.910 bidang dengan rincian tahun 2017 sebanyak 24.875 bidang, tahun 2018 = 40.624 bidang, tahun 2019 = 37.506, tahun 2020 = 23.500 bidang, dan tahun 2021 = 36.405 bidang. Volume yang relatif besar memiliki potensi terjadinya penurunan kualitas data, jika monev (*monitoring dan evaluation*) tidak dilaksanakan secara maksimal. Wilayah Kabupaten Nganjuk memiliki 490.871 bidang tanah yang terdistribusi di 286 desa. Persentase bidang tanah terdaftar adalah 72,86%, sehingga dimungkinkan analisis awal kelengkapan, kualitas,

dan kemanfaatan data PTSL sebagai dasar peta tematik pertanahan dan kepentingan pengembangan Kadaster Multiguna.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menghasilkan basis data pertanahan lengkap yang tervalidasi secara tekstual dan spasial. Basis data dimaksud akan memberikan dukungan besar dalam perwujudan *Multipurpose Cadastre*—selanjutnya disebut Kadaster Multiguna--yang memiliki dimensi multiguna dan multipengguna. Berdasarkan argumen tersebut, maka rumusan masalah yang diajukan peneliti adalah "Strategi peningkatan kemanfaatan basis data PTSL untuk mendukung perwujudan Kadaster Mulriguna di Kabupaten Nganjuk".

1. Kualitas Data PTSL di Kantah Kabupaten Nganjuk




1) Luas Wilayah : 122.433,9 Ha
2) Luas Hutan : 47.007 Ha
3) Luas APL : 75.425 Ha
4) Sudah Bersertipikat : 59.081 Ha / 487.518 bidang

a. Jumlah Bidang Terploting (KW1–KW3): 350.642 bidang
   i. BT Valid : 478.924 bidang
   ii. SU Valid : 480.683 bidang
   iii. Luas Valid : 32.479 Ha
b. Jumlah Bidang Belum Terploting (KW4–KW6): 137.739 bidang

5) Belum Bersertipikat : 63.352,9 Ha/ 112.852 bidang

Berdasarkan hasil observasi, masalah dan solusi terkait kulitas data PTSL sebagai berikut:



HAMBATAN, KENDALA DAN MASALAH

- PBT dan SHAT tidak sesimbang → Upaya bantuan ke Pemkab tidak berhasil
- Terdapat hasil ukur KJSKB tidak sesuai dengan existing lapang → Pertahan bidang
- SDM Perangkat Desa dan Pokmas → lambat pembelajaran
- Sarana dan prasarana desa pentok → Mesin Scanner untuk upload berkas
- Tanah Bondol Waris → Ahli waris tidak ada ditempat
- Berbutuh Kepentingan → dengan perangkat desa
- Kebijakan Pajak → Pengenaan BPHTB dan PPh pasikan sertipikat
- Biaya Pra Pemberkasan → SKB 3 Menteri

SOLUSI PENYELESAIAN

- Optimalisasi SHAT Menjadi Peta Bidang (Asumsi dari 6.000 SHAT menjadi 5.500 PBT sehingga dari SHAT semula 45.250 Bidang menjadi 39.250 Bidang)
- Perbaikan kualitas bidang
- Sosialisasi dan Pendekatan sosiologis kepada Masyarakat
- Memberikan Priyanan Peralatan (Scanner)
- MOU dengan PA Nganjuk
- Pemberian pemahaman pentingnya dan manfaat sertipikat kepada masyarakat
- Sosialisasi manfaat pembayaran Pajak untuk pembangunan daerah
- Mengedomani Peraturan Bupati Nganjuk Nomor 25 Tahun 2019 tg Pembebasan Pembiayaan Pra PTSL
- Bantuan Tim BKD dan Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi sebanyak 2 orang untuk membantu pengumpulan data KI menjadi KI.1 dan pulsdis dilapangan
- Mengoptimalkan Trijuang dengan melibatkan Babinsa, Bhabinkamtibmas dan Perangkat Desa pentok

Peningkatan kualitas data PTSL dalam dashboard KKP PTSL telah dijelaskan bahwa parameter kualitas basis data pertanahan yaitu tervalidasi secara tekstual (yuridis) dan spasial (fisik) dengan kualifikasi sesuai Juknis PTSL 2022:

a. DDL
b. NDL
c. PDL
d. Belum memenuhi syarat PDL

2. Upaya Peningkatan Kualitas Data Fisik dan Yuridis dalam PTSL

Data 5M berkaitan dengan PTSL sejak APBN T.A. 2017 sampai dengan T.A. 2022 sebagai berikut:

a. *Man*

SDM Pengukuran dan Pemetaan dirinci sebagai berikut:

Tabel diberi judul. Tabel 1. Jumlah SDM Pengukuran dan Pemetaan

| No | Petugas Ukur | Jumlah (Orang) | Pegawai Baru (Pendidikan) | | Pegawai Lama (Pendidikan) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | D1 | S1 | D1 | S1 |
| 1 | ASN | 7 | 2 | 3 | 1 | 1 |
| 2 | ASK (Kantor) | 10 | - | - | 10 | - |
| 3 | SKB - KJSB | 4 | | | - | 4 |

Tabel 2. Jumlah Petugas Pemetaan

| No | Petugas Pemetaan | Jumlah (Orang) |
|---|---|---|
| 1 | Pemetaan (Kantor) | 10 |

b. *Money*: DIPA

c. *Method*: Juknis PTSL

d. *Material*: Juknis PTSL

e. *Machine*

Sarana dan prasarana penunjang kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi:

Tabel 3. Sarana Penunjang Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan

| No | Alat | Jumlah (Set) | Kondisi | | Keterangan |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Baik | Rusak | |
| 1 | Komputer | 16 | 16 | - | - |
| 2 | Printer A3 | 14 | 14 | - | - |
| 3 | Printer A4 | 2 | 2 | | - |
| 4 | Scanner | 4 | 4 | - | - |
| 5 | GNNS/RTK | 8 | 7 | 1 | - |
| 6 | Total Station | 3 | - | 3 | - |
| 7 | Mobil Operasional | 2 | 2 | - | Lasasta dan Mobil Bantuan dari Pemkab Nganjuk |
| 8 | Motor Lapangan (KLX) | 1 | 1 | - | Bantuan dari Pemkab Nganjuk |

7 DDL telah diwujudkan pada kegiatan PTSL 2021 dari 264 desa dan 20 kelurahan dalam wilayah administrasi 20 kecamatan. *Progress* dalam aplikasi KKP PTSL berupa DDL, NDL (PDL yang sudah disetujui oleh Kementerian ATR/BPN), dan PDL.

Permasalahan yang dijumpai antara lain:

1. Ketimpangan *progress* antara entry BT sejumlah 92% dengan *entry* SU yang baru selesai 23% perlu diseimbangkan;
2. Permasalahan K4 perlu penanganan khusus dalam rangka mendukung DDL.
3. NIS berdasarkan kegiatan delineasi tidak dilakukan pengukuran dan pemberian nomornya mengikuti *counter* di KKP;
4. Hal-hal teknis terus disempurnakan setiap tahun anggaran guna memberikan solusi atas permasalahan yang timbul dengan mengacu pada Juknis PTSL;
5. Tahapan validasi buku tanah, validasi surat ukur, *entry* buku tanah, *entry* surat ukur, peta desa lengkap;
6. NDL = luas wilayah desa diperoleh referensinya dari BIG selaku badan berwenang penyedia peta untuk visi *one map policy* memunculkan permasalahan luas persil yang belum "klop" disebabkan kondisi belum terpetakan, belum terukur dan belum tervalidasi;
7. Tantangan terwujudnya Deklarasi Desa Lengkap (DDL).

Untuk MPC diperlukan satu referensi pengukuran dan pemetaan untuk seluruh unsur Informasi Geospasial (IG) Dasar dan Tematik. Namun, temuan di lapangan terjadi masalah bahwa batas fisik tidak sama dengan Peta produk BIG.

Solusi yang dilakukan adalah melakukan *Quality Control* (QC) oleh Seksi SP dengan metode *sampling* GU.

Produk PTSL yang dapat dimanfaatkan sebagai peta dasar MPC yaitu DDL, NDL dan PDL.

Adapun proses DDL sebagaimana diatur dalam JUKNIS PTSL 2021-2022 yaitu;

1. Kantah mengajukan DDL melalui akun Kasubag TU pada *dashboard* KKP PTSL, di*upload*;
2. Verifikasi oleh Kanwil, setelah disetujui, di*upload*/dikirim kepada Kementerian ATR/BPN (Ditjen. SPA, Ditjen PHP tembusan kepada Pusdatin);
3. Ditjen SPA meneliti PDL untuk menjadi NDL berupa Analisis Spasial, dan Excel rekapan data dan daftar tanah (D.I.203)';
4. Ditjen PHP berkaitan menerima Surat pengajuan DDL, tabel BT tervalidasi.

Progres database pertanahan (data fisik dan data yuridis) KKP, dibagi dalam klasifikasi (warna):

1. Deklarasi Desa Lengkap (DDL) -> kuning kream;
2. Nilai Desa Lengkap (NDL) ->hijau yang dikoreksi Kementerian ATR/BPN (Dit.Jen SP, Dit.Jen PHP dan Pusdatin);
3. Peta Desa Lengkap (PDL)-> hijau untuk dikoreksi menjadi NDL;
4. Belum memenuhi persyaratan PDL ->merah.

Berkaitan dengan data tekstual, maka perlu limitasi info yaitu hanya sebatas NIB seperti halnya yang tersedia dalam aplikasi "Sentuh Tanahku". Namun, Kementerian ATR/BPN perlu mempertimbangkan—seperti halnya ada di beberapa negara maju—yaitu sistem informasi pertanahan telah bersifat terbuka untuk umum.

*Catatan Tambahan:*

*K4 yang sudah berhasil diperakan dalam Peta Desa/Kelurahan PTSL, kemudian dimasukkan dalam slot aplikasi*

*KKPnya bersama K1. Pengelolaan K4 ini sudah diatur dalam Juknis PTSL 2022, namun personilnya sangat terbatas karena berfokus pada pelaksanaan target PTSL 2022.*

3. Potensi dan Prospek Pemanfaatan Data PTSL untuk Kepentingan Multi Pengguna

Kadaster Multiguna substansinya adalah informasi pertanahan berbasis bidang dengan ruang lingkup pendaftaran tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf a.

Beberapa data yang diperoleh peneliti dari instansi non BPN adalah:

1. **Badan Pendapatan Daerah (Bapenda)**
   Bapenda telah bekerja sama dengan BPN terkait penerimaan PBB.
   a. Ada tenaga pemetaan tapi terbatas sehingga banyak peta yang belum terupdate sesuai permohonan pelayanan yang telah diajukan;
   b. Metode survey dengan pengukuran langsung di lapangan;
   c. Sarana prasarana untuk ukur lahan biasanya menggunakan meteran atau drone bila luasannya sangat luas;
   d. Sumber dana: APBD tahun anggaran bersangkutan

2. **Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD)**
   a. Jumlah tenaga Surveyor lapangan untuk Bidang Aset (PBMD) dalam hal ini mendampingi petugas ukur sejumlah 3 orang. Catatan: tidak ada kompetensi khusus, pendidikan minimal Di dari semua jurusan;
   b. Metode survey dengan cara wawancara Dinas terkait dan cek lokasi ke Desa yang ada bidangan tanah yang akan disertipikatkan, untuk pengolahan data dengan metode pengumpulan informasi dari Dinas terkait dan Desa selanjutnya dituangkan dalam Berita Acara Riwayat Tanah;
   c. Sarana dan prasarana : Mobil Operasional, Komputer, ATK;
   d. Sumber Dana APBD Kabupaten Nganjuk

   Informasi lain:

   a. Diterangkan berkaitan dengan pengelolaan aset BMD yaitu diawali Buku Inventaris (BI) BMD baik yang sudah Sertipikat Hak Pakai (SHP) maupun belum bersertipikat,

kemudian dituangkan dan ditingkatkan dalam Neraca BMD setelah diaudit oleh BPK setiap tahunnya, sehingga sudah dinyatakan valid.

b. Setelah pengadaan tanah aset BMD dilakukan tahapan pengukuran dalam rangka permohonan HP dan penerbitan SHP, selama ini upaya yang ditempuh untuk pendataan letak objek secara parsial dengan cara fotocopy Peta Bidang Tanah (PBT)nya dilampirkan di dalam BI BMD.
c. Manfaat yang langsung dirasakan oleh Pemkab. Nganjuk dari PTSL 2019 adalah pemberian hak dan penerbitan 250 SHP dengan luas aset BMDnya ± 90 hektar di Desa Balugomang Kec, Gondang.
d. Pensertipikatan SHP atas tanah di bawah jalan aspal (istilah BPK) termasuk sempadan jalannya.
e. Berkaitan dengan jenis-jenis aset BMD yang terdiri dari Perusahaan Daerah Aset Umum (PDAU)?? dan PDAM, namun rincian ruang lingkup PDAU yang potensial kurang dipahami oleh Bidang Pengelolaan Aset BMD karena langsung dikelola oleh pihak penyelenggaranya.
f. Masalah Peta NJOP masih bersifat analog belum berkoordinat oleh karena itu membutuhkan Peta Desa Lengkap PTSL; selama ini solusinya menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku.
g. Sejak Tahun 2017 Buku Inventaris BMD sudah digital tekstual namun belum dilengkapi perpetaan, sehingga mengharapkan kerja sama dalam rangka tersedianya peta tematik/kadaster multi guna ini bersumber dari Peta Desa Lengkap (PDL), guna pemetaan objek setiap bidang aset BMD baik yang sudah bersertipikat Hak Pakai (HP) maupun belum bersertipikat, maupun aset yang dikelola PDAU dan PDAM yang selama ini kurang begitu dipahami.

3. **Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa (PMD)**
   a. Bidang Kerja Sama Desa berkaitan dengan BAKD;
   b. Bidang Lembaga membina BPD, P3K, Pokmas (termasuk Pokmas yang

c. membantu program pensertipikatan);
d. Bidang Keuangan dan Aset Desa, disini berfungsi memfasilitasi berkaitan dengan aset desa dan pensertipikatannya;
e. TKD sejak Tahun 2015. Masalahnya adalah tidak tahu letak objek karena tidak mempunyai petanya.
f. Misinya ingin mempunyai data base aset desa dari BPN.
g. Meningkatkan pemberdayaan desa atas TKD dengan sewa, kerjasama dengan BUMDesa dan pihak ketiga di bidang pertanian, perdagangan dan Simpedes;
h. Sangat mengharapkan perjanjian kerja sama dengan BPN.

4. **Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan (PRKPP)**
   a. Perumahan rakyat juga memerlukan info Peta PTSL atas bidang-bidangnya;
   b. Ke depannya memerlukan perjanjian kerja sama dengan BPN.

5. **Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR)**
   a. Permasalahan berskala nasional yaitu referensi peta yang berbeda antara peta tata ruang yang disahkan Dit.Jen Tata Ruang dengan Peta Lahan Sawah Dilindungi (LSD) produk Dit..Jen. Pengendalian Tata Ruang Agraria dan Tanah, berakibat layanan perizinan berkaitan dengan pemanfaatan tata ruang menjadi terhambat setelah mengajukan permohonan di Dinas Tata Ruang, kemudian terhenti di Kantor Pertanahan karena dalam peta LSD merupakan kawasan sawah;
   b. Saat ini Kab.Nganjuk telah mempunyai dua RDTRK dari empat yang telah diusulkan kepada Kementerian ATR/BPN;
   c. Belum memerlukan informasi PDL karena telah menggunakan peta tata ruang yang disahkan Kementerian ATR/BPN.

6. **Pemerintah Desa (Pemdes) Putukrejo**
   a. Kegiatan percepatan pensertipikatan telah terjadi 3 kali melalui program:

- Sertipikat Massal Swadaya (SMS) pada Tahun 1999;
- PRONA pada Tahun 2005;
- Ada kegiatan IP4T (tidak diukur) dari Kanwil BPN Prop.Jatim pada Th. 2019;
- PTSL 2020 sejumlah 711 sertipikat menggunakan juga hasil pendataan IP4T;
- Jumlah bidang seluruhnya 1174(?) ; Bidang telah dapat disertipikat semua dari produk K1 dan K4;
- setiap kegiatan pensertipikatan tersebut menyertakan partispasi Pokmas, membantu melaksanakan kegiatan pra sertipikat: sosialisasi, penyediaan patok tugu batas, saat pemberkasan, pengukuran, sidang waris;
- Informasi desa bersumber dari Buku Potensi Desa yang setiap tahun di review.

b. Manfaat yang diperoleh desa, karena setiap bidang tanah sudah bersertipikat dalam satu desa, sehingga mempermudah jika warga yang ingin melakukan pemecahan bidang tanah, membagi waris atau perbuatan hukum lainnya jika tanahnya untuk dibebankan hak tanggungan, sengketa tanah nyaris tidak/ belum ada;
c. Kelemahannya: pihak kantor desa belum memperbaiki/ menyempurnakan administrasi pertanahannya dalam Buku C Desa karena ruang/kolom sudah terbatas;
d. Sangat mengharapkan perjanjian kerja sama dengan BPN.

7. **Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM)**
   a. Berdasarkan PERDA 5/2020 PDAM bersama PDAU merupakan milik BUMD Pemkab;
   b. Telah mempunyai banyak aplikasi baik sistem jaringan pipa, klas pelanggan, pengelolaannya dan layanan pelanggan;
   c. Aset PDAM berasal dari pembelian tapi pemegang haknya masih HP Pemkab;
   d. Kewenangan bersifat operator bukan regulator;
   e. Peta masih menggunakan koordinat membuat sendiri melalui *google map* mengacu peta geologi dengan skala

1:1000; belum mengacu berdasarkan UU Geospasial Tahun 2011 *leading sectornya* BIG.

8. **Bank Rakyat Indonesia (BRI)**
   a. Dalam pelaksanaan tupoksi pemberian kredit dan hak tanggungan atas tanah sudah memanfaatkan aplikasi Sentuh Tanahku untuk mengetahui bahwa bidang tersebut apa sudah bersertipikat atau belum;
   b. Peta PTSL saat ini belum perlu, namun semakin meningkatnya pensertipikatan, maka meningkatkan bidang perkreditan dengan tanah sebagai jaminan karena syarat pemberian HT adalah sertipikat.

Berdasarkan data-data di atas, langkah selanjutnya adalah:

1. Dilakukan Analisis SWOT terhadap 4 kualifikasi DDL, NDL, PDL dan belum memenuhi syarat PDL dalam rangka mewujudkan Kadaster Multiguna yang berbasis pada pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanahnya (D.I.203).
2. Estimasi hasil Analisis SWOTnya:
   1. DDL-> *Strength* (S) dan *Opportunity* (O)-> SO.
   2. NDL-> SO.
   3. PDL-> menuju SO.
   4. Belum memenuhi syarat PDL-> *Weakness* (W) dan *Threatness* (W)-> WS.

   Adapun dari estimate hasil Analisis SWOT dengan ruang lingkup kadaster sebagai dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf a adalah seperti halnya Peta Desa Lengkap, sebagaimana produk Program Nasional Desa Lengkap PP 10/1961.
3. Strategi peningkatan kualitas data PTSL dengan mempercepat target DDL agar memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi subjek dan objek tanahnya dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif (Widarbo, 2022); dan mewujudkan Kadaster MultiGuna.

Mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Jaring Informasi Geospasial Nasional—dalam penerapan konsep

Kadaster Multiguna—penyedia data dan pengguna data disebut dengan simpul jaringan. Dalam hal ini Kadaster Multiguna yang berkaitan dengan pengintegrasian simpul jaringan diselenggarakan oleh penghubung simpul jaringan yaitu Badan Informasi Geospasial (BIG).

Dengan demikian, dalam upaya peningkatan kemanfaatan basis data pertanahan untuk kepentingan Multi Pengguna melalui pengembangan Kadaster Multiguna sudah seharusnya melibatkan BIG selaku penghubung simpul jaringan. Akan tetapi, Keterlibatan BIG dalam implementasi Kadaster Multiguna di Kabupaten Nganjuk belum peneliti temukan secara nyata. Implementasi Kadaster Multiguna masih sebatas pada keterlibatan antar simpul jaringan saja melalui perjanjian kerja sama.

Kadaster Multiguna bukan hanya berbicara terkait pemanfaatan data pertanahan untuk pihak lain, akan tetapi yang paling utama adalah bagaimana agar pemanfaatan data pertanahan tersebut dapat memberikan manfaat lebih bagi kemajuan pihak yang menggunakannya. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan pihak pengguna serta observasi di lapangan ada banyak keuntungan yang bisa didapatkan dari penerapan konsep Kadaster Multiguna di Kabupaten Nganjuk. Berikut merupakan prospek pemanfaatan data PTSL untuk Kadaster Multiguna:

1. Pemerintah Desa Putukrejo
   Hasil observasi DDL memberikan manfaat bagi desa sebagai berikut:
   a. setiap bidang sudah bersertipikat melalui program percepatan pensertipikatan yaitu: Sertipikat Massal Swadaya (SMS) pada tahun 1999, PRONA era Tahun 2005, dan PTSL Tahun 2020 dengan diawali pendataan IP4T Tahun 2019. Hal ini memperlihatkan keberhasilan program pertanahan yang berkesinambungan baik berskala nasional dan regional;
   b. manfaat bagi pihak desa dengan stakeholder pihak ketiga semakin mudah, baik dengan perbankan dalam rangka pembebanan hak, BPS, perbuatan dan peristiwa hukum

di bidang pertanahan berupa warisan. Adapun masalah terjadi jika peralihan melalui notaris PPAT berakibat tidak/ belum diketahuinya pemegang hak atas tanah yang terakhir dan berkaitan dengan pembayaran SPPT PBB;

c. administrasi pertanahan desa belum ditingkatkan kualitasnya walaupun sudah merupakan DDL;
d. sangat mengharapkan perjanjian kerja sama dengan pihak BPN.

2. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD)
   a. mengingat belum memilik pemetaan bagian dari inventarisasi asetnya sangat mengharapkan informasi Peta Desa Lengkap (PDL) PTSL bagi asetnya;
   b. mengingat sebagai dinas yang mengelola aset BMD, BUMD, TKD maka sangat membutuhkan perjanjian kerja sama dengan BPN.

3. Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM)
   mengingat telah mempunyai peta tersendiri dalam menjalankan tupoksinya dengan referensi peta geologi yang berpusat di Bandung dan telah berjalan cukup optimal untuk saat ini belum membutuhkan pemanfaatan PDL.

4. Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa (PMD)
   a. menyadari kelemahan mendasar belum mempunyai sarana peta sebagai informasi bagi pengelolaan aset desa, TKD disetiap desa maka sangat membutuhkan pemanfaatan PDL;
   b. sangat mengharapkan perjanjian kerja sama dengan BPN.

5. Dinas PRKPP
   a. menyadari kelemahan mendasar belum mempunyai sarana peta sebagai informasi bagi pengelolaan aset desa, TKD di setiap desa maka sangat membutuhkan pemanfaatan PDL;
   b. sangat mengharapkan perjanjian kerja sama dengan BPN.

6. BRI Cabang Nganjuk
   a. selama ini telah berhasil memanfaatkan aplikasi Sentuh Tanahku berkaitan dengan urusan perkreditan dan hak tanggungan;

b. untuk rekomendasi bagi calon debitur dilengkapi oleh surat keterangan kepala desa;
c. PDL dapat lebih bermanfaat dalam pelaksanaan tugas perkreditan dan hak tanggungan.

7. Dinas Tata Ruang
   a. masalah perbedaan referensi peta tata ruang dan peta LSD merupakan masalah nasional, penyelesaiannya di level kedua dit.jen Kementerian ATR/BPN;
   b. Penetapan RDTRK suatu moment memutuskan perbedaaan antara kedua peta tersebut, sehingga diharapkan usulan RDTRK terus ditingkatkan;
   c. belum memerlukan informasi PDL karena telah menggunakan peta tata ruang yang disahkan dari Kementerian ATR/BPN.

Contoh rancangan MPC:



## B. Penutup

1. Kesimpulan

a. Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk masih perlu melakukan percepatan kualitas dan kuantitas *data base* PTSL dalam mewujudkan DDL sebagai indikator keberhasilan menjamin kepastian dan perlindungan hukum subjek dan objek tanah, saat ini baru mencapai realisasi 7 (tujuh) DDL dari 264 desa dan 20 kelurahan; baru mencapai progres DDL 1.99 % masih jauh dibawah rata-rata realisasi nasional 15%

b. Manfaat kualitas *data base* PTSL dalam rangka mewujudkan Kadaster Multi Guna (MPC) disyaratkan yang sudah tervalidasi dan terposisi dengan tepat antara bidang di lapangan dengan di peta, dengan skala prioritas secara perpetaan produk:
   i. ke-1 berupa DDL;
   ii. ke-2 berupa NDL;
   iii. ke-3 berupa PDL
   iv. namun mengingat produk yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas subjek dan objek telah disahkan oleh Kementerian ATR/BPN, apalagi stakeholder pihak ke-3 berdasarkan Perjanjian Kerja Sama maka yang digunakan adalah DDL, juga mempertimbangkan informasi yang dikecualikan dalam ruang lingkup BPN.

c. Hampir semua *stakeholder* membutuhkan informasi PDL dan mengharapkan MoU dengan BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan Kab.Nganjuk.

d. Peran BIG sangat strategis dalam mewujudkan Kadaster Multiguna, karena menjadi penghubung simpul dalam Jaringan Informasi Geospesial Nasional.

2. Rekomendasi

a. Diperlukan solusi bekaitan dengan 5M, berfokus untuk menyiapkan tim khusus dan tenaga-tenaga teknis dalam percepatan mewujudkan DDL, khususnya perbaikan dan peningkatan K4.

b. Dalam rangka memanfaatkan Kadaster Multi Guna maka terhadap yang sudah DDL dapat dipersiapkan Perjanjian Kerja

Sama (MoU) dengan *stakeholder* yang membutuhkan, diawali mohon petunjuk kepada Kementerian ATR/BPN termasuk penganggarannya.

## C. Referensi

Adeboboye, A. J., Igbokwe J.I., Olatunde, F. O and Igbokwe, E.C., 2015. Development of Urban Multipurpose Cadastre of Busari Olarinre Scheme Layout, Atiba, Atiba Local Government Area, Oyo, Nigeria, *International Journal of Scientific & Engineering Research*, Volume 6, Issue 7, July-2015

Bimasena, A.N., 2021. Analisis SWOT-AHP untuk Arahan Jenis Pemanfaatan Tanah Desa. *Prosiding Forum Ilmiah Tahunan (FIT)-Ikatan Surveyor Indonesia (ISI)*, [S.l.], v. 1, p. 153-157, Dec. 2021. ISSN 2809-1833. Available at: https://proceedings.undip.ac.id/index.php/isiundip2021/article/view/644 . Date accessed: 06 apr. 2022.

Cholis, N., 2008. Kadaster Tiga Dimensi Untuk Kepentingan Pendaftaran Tanah Terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS), *Master Thesis*, Bandung: Institut Teknologi Bandung.

Duncan, E.E. dan Rahman, A.A., 2013. A Multipurpose Cadastral Framework For Developing Countries-Concepts, *The Electronic Journal on Information Systems in Developing Countries*. http://www.ejisdc.org

Gyamera E. A., Duncan E. E., and Kuma, J. S. Y., 2015, *Modelling PGIS for Multipurpose Cadastre in Ghana*, WCS-CE -The World Cadaster Summit, Congress and Exhibition Istanbul, Turkey, 20 -25 April, 2015.

Gyamera, E. A., Duncan, E. E., Kuma, J. S. Y. and Arko-Adjei, A., 2016. From legal cadaster to multipurpose cadaster, a new hope for a sustainable socio-economic development in Africa. *Proceedings of 4th UMaT Biennial International Mining and Mineral Conference*, August 3-6, 2016. Tarkwa, Ghana: UMaT Auditorium, University of Mines and Technology.

Hermansess, *Pendaftaran Tanah*, Buku Kuliah Akademi Pendaftaran Tanah Semarang, 1966, STPN Perpustakaa.

Koes Widarbo, *Manfaat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Mewujudkan Sistem Publikasi Positif*, Proposal Disertasi, Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2022.

Luis M. Vilches-Blázquez & Jhonny Saavedra, 2022. A graph-based representation of knowledge for managing land administration data from distributed agencies – A case study of Colombia, *Geo-spatial Information Science*, DOI: https://doi.org/10.1080/10095020.2021.2015250

National Research Council, 1983. *Procedures and Standards for a Multipurpose Cadastre*, Washington: National Academy of Sciences

Noeng Muhajirin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, edisi III, Rake Saresin, Yogyakarta, 1996.

Prihatin, S.P., dkk, 2018. Strategi Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Laporan Penelitian*, Jakarta: Pusat Penelitian Dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN, 2017. Percepatan Pendaftaran Tanah, *Paper Kebijakan*, Jakarta: ATR/BPN.

Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN, 2017. Alternatif Kebijakan Pemetaan Bidang Desa Lengkap Partisipatif dalam rangka Pencapaian Target PTSL, *Policy Brief*, Jakarta: ATR/BPN.

Sugiyono, *Metode Penelitian, Kuantitatif, Kualitatif, dan R &*, Cetakan Ke-23, Alfabeta Bandung, 2016.

Sukarno Aburare dan Muhadar, *Filsafat Hukum, Teori Praktek*, (Depok Prenada media Grup,2018.

Wahyono, E.B. dan Sufyendi, Y., 2018, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2017 Ditinjau Dari Aspek 5M (Man, Machine, Material, Methode dan Money) Di Provinsi Lampung, *Prosiding Forum Ilmiah Tahunan Ikatan Surveyor Indonesia*, 6-8 November 2018, Ikatan Surveyor Indonesia, Padang.

Wahyono, E.B., Bimasena, A.N., Yuliana, F.A., dan Marini, 2020. Model Pelaksanaan PTSL menuju Pendaftaran Tanah yang Berkualitas di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, *Laporan Penelitian*, Yogyakarta: PPPM STPN.

Widjajanti, N., 2011. Statistik Dan Teori Kesalahan. *Modul Kuliah*, Yogyakarta: Jurusan teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada.

Peraturan :

Instruksi Presiden yang ditujukan kepada semua instansi pemerintah. Melalui (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

SKB 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017 dan Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37/Kep-7.1/I/2017 tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap Nomor : 01/JUKNIS-300.01.01/II/2019 tanggal 1 Februari 2019.

Petunjuk Teknis Bidang Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2019 pengganti Petunjuk Teknis Bidang Yuridis Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2017 Nomor 01/JUKNIS-400/XII/2016.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap untuk Kabupaten/Kota Nomor : 003/JUKNIS – 300.UK.01.01/II/2019 tanggal 1 Februari 2019.

# OPTIMALISASI AKSES REFORM DALAM RANGKA KESEJAHTERAAN RAKYAT DI DESA RAWAJAYA KECAMATAN BANTARSARI KABUPATEN CILACAP

*Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Undang-undang pokok agraria (UUPA) yang dihasilkan 15 tahun pasca proklamasi kemerdekaan Indonesia memiliki makna yang penting karena pembentukan undang-undang ini juga sekaligus mengakhiri dualisme hukum tanah di Indonesia. Dalam pasal penjelas muncul kata *land reform* atau *agrarian reform* yang berarti tanah pertanian harus dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri (UU No. 5 tahun 1960). Oleh karena itu pada awal pembentukannya kegiatan land reform diperuntukan kepada kaum tani yang tidak memiliki tanah atau petani yang memiliki tanah kurang dari 0,5 Ha. Sumber tanah yang digunakan sebagai objek *land reform* antara lain tanah yang melebihi ketentuan maksimum pemilikan tanah, tanah absentee, tanah-tanah bekas swapraja, serta tanah yang dikuasai masyarakat pasca berakhirnya kekuasaan Belanda di Indonesia. Selain mengatur batas maksimum kepemilikan tanah, kebijakan Soekarno juga mengatur batas minimum pemilikan tanah yang dimiliki keluarga petani sehingga para petani tersebut sejahtera dengan tanah yang digarapnya.

Pergantian kekuasaan pemerintah memberikan dampak yang cukup besar pada pelaksanaan *land reform*. Pemerintah masa orde baru menekankan pentingnya pertumbuhan ekonomi melalui pemerataan penduduk melalui program transmigrasi dan ekonomi hijau dengan program bibit unggul. Bersamaan dengan bekunya program penataan penguasaan pemilikan tanah juga

terjadi penyimpangan pelaksanaan *land reform* dengan pembukaan investasi besar-besaran di perkebunan. Konsep agraria juga diwarnai perubahan makna, yaitu dengan dipisahkannya peraturan mengenai pertanahan dan sumber daya agraria lainnya seperti kehutanan dan pertambangan. Hal ini di kemudian hari melahirkan 3 (tiga) undang-undang sektoral, yaitu UU Kehutanan, UU Pertambangan dan UU Penanaman Modal Asing (Wiradi, 2009).

Pasca disahkannya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai induk dari semua peraturan keagrariaan di Indonesia, realitanya undang-undang yang mengatur tentang pertanahan dan agraria belum mampu menghasilkan kesejahteraan secara merata kepada masyarakat (Sinaga, 2020). Era Reformasi menjadi awal dari gerakan-gerakan tuntutan pembaruan agraria yang semakin gencar disuarakan oleh masyarakat. Dengan ditetapkannya Tap MPR Nomor IX tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Reforma Agraria juga dimulai dengan perombakan dan pembaruan peraturan dan penataan agrana.

Program Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) beberapa tahun terakhir ini salah satunya difokuskan untuk memetakan dan mengembangkan potensi wilayah yang ada di Jawa Bagian Selatan terkhusus untuk wilayah Cilacap. Pertimbangannya adalah bahwa potensi wilayah yang ada di area tersebut, saat ini dirasa belum tergarap secara optimal, sehingga harapan ke depan untuk dapat mengembangkan menjadi desa yang mandiri dan berdaya demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat, belum terwujud. Salah satu upaya untuk mewujudkan hal tersebut, langkah awal yang kiranya penting dilakukan adalah dengan cara mencermati potensi wilayah secara utuh, baik fisik maupun non fisik dalam rangka penyusunan roadmap pengembangannya. Cilacap yang menjadi salah satu target pengembangan, tentu menjadi prioritas bagi Tim GTRA dalam rangka menyusun kajian dan roadmap pengembangan RA. Selain wilayah pesisir yang erat berkaitan dengan potensi pantai dan pariwisata, juga perlu pula dicermati perkembangan serta potensi ekonomi seperti UMKM, struktur perekonomian maupun aspek-aspek ekonomi yang terkait dengan pertanahan, dalam rangka

usaha untuk meningkatkan perekonomian masyarakatnya. Desa Rawajaya, Kecamatan Bantasari merupakan salah satu desa di wilayah Kabupaten Cilacap yang tentu saja mempunyai potensi wilayah yang juga potensial untuk dikembangkan. Lokasi wilayah yang secara geografis relatif datar dan didominasi oleh lahan pertanian basah, serta beberapa usaha perikanan dan kuliner dirasa cukup potensial untuk pengembangan perekonomian masyarakat. Untuk itu perlu disusun roadmap berdasarkan potensi yang ada, baik secara fisik maupun non fisik, baik yang sudah dikembangkan maupun belum dikembangkan untuk melihat peluang, tantangan serta strategi yang harus dilakukan serta pengembangannya, utamanya pengembangan ekonomi masyarakat dalam rangka usaha untuk meningkatkan kesejahteraannya. Hal inilah yang menginspirasi calon peneliti untuk mengkaji bagian penting dari reforma agraria yaitu penataan akses. Pertanyaannya adalah "penataan akses yang seperti apa yang akan diteliti?".

Dengan diterbitkannya Peraturan Presiden Nomor 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria merupakan wujud komitmen Pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pemilikan tanah. Reforma Agraria tidak lagi dimaknai secara sempit mengenai seputar penataan aset melalui legalisasi aset dan redistribusi tanah, tetapi juga fasilitasi penataan aset yang mengarah pada penataan akses (*access reform*) yaitu agar masyarakat pemilik tanah memiliki akses kepada sumber-sumber ekonomi dan lebih berdaya dengan tanah yang dimilikinya. Di sinilah peran masyarakat sangat diperlukan untuk meningkatkan kesejahteraannya menggunakan aset tanah yang dimilikinya melalui proses pemberdayaan masyarakat itu sendiri. Penerima *asset reform* diberikan bantuan dengan penyediaan akses infrastruktur pendukung, pembiayaan, pengolahan, produksi, pemasaran sampai dengan distribusinya. Dalam kondisi demikian, adanya keterbatasan-keterbatasan masyarakat mereka perlu didampingi, dibimbing, diarahkan, dan difasilitasi. Pertanyaannya

## B. Identifikasi Potensi Fisik Maupun Non Fisik, Dalam Rangka Pengembangan Potensi Ekonomi Dalam Lingkup Wilayah Desa Rawajaya

1. Potensi fisik dan Desa Rawajaya

Ketersediaan lahan merupakan modal untuk pemanfaatan lahan sesuai dengan potensi wilayahnya. Desa Rawajaya memiliki kawasan persawahan terluas di Kecamatan Bantarsari. Lahan persawahan Desa Rawajaya dapat dilihat dari kawasan persawahan yang membentang pada saat memasuki Desa Rawajaya. Luasan tanah persawahan tadah hujan di Desa Rawajaya adalah 591 Ha. Untuk tanah kering berupa pekarangan/bangunan seluas 140,60 Ha dan untuk perkebunan seluas 80,50 Ha. Data dari BPS (2020) Desa Rawajaya yang memiliki kawasan persawahan dengan luas 779 ha yang menghasilkan produksi padi sebanyak 9.597 ton. Dari hasil produksi tersebut menjelaskan Desa Rawajaya memiliki kawasan persawahan sebagai komoditi utama bagi masyarakatnya.

Secara kondisi geografis Desa Rawajaya merupakan desa rawan bencana banjir karena luapan air dari sungai Cimeneng ketika musim hujan datang dan menjadi lahan kering ketika musim kemarau tiba. Pertanian di Desa Rawajaya merupakan pertanian tadah hujan. Bencana banjir di Desa Rawajaya sangat merugikan masyarakatnya, pada bulan November 2020 bencana banjir mengakibatkan rumah tergenang dan air meluap sampai ke lahan pertanian. Ketersediaan air bersih dapat dikategorikan kurang baik.kondisi tersebut disebabkan oleh rasa airnya asin dan berwarna kecoklatan, lokasi Rawajaya berdekatan dengan pantai dan merupakan kawasan bekas rawa yang telah menjadi daratan sehingga air tanahnya kurang bersih dan tidak layak dikonsumsi.

Jenis penggunaan tanah di Desa Rawajaya Kecamatan Bantarsari dibagi menjadi 5 jenis yaitu Hunian, Hunian dan Tempat Usaha, Hunian dan Pekarangan, Hunian dan Sawah, dan Sawah. Jumlah penggunaan tanah peserta Kegiatan Akses Reforma Agraria tersaji pada tabel 2 dan grafik 1. Berdasarkan grafik jenis penggunaan tanah dapat disimpulkan bahwa di Desa Rawajaya paling banyak jenis penggunaan tanahnya adalah untuk hunian. Sedangkan jumlah yang paling sedikit jenis penggunaan tanahnya adalah sawah.

Masalah utama di Desa Rawajaya adalah rawan banjir, tanggul jebol dan saluran irigasi yang kering pada musim kemarau. Banjir terjadi jika hujan lebat sehingga tanggul jebol dan membanjiri lahan pertanian. Pada bulan November 2020 lalu responden pemetaan sosial Desa Rawajaya mengalami musibah kebanjiran yang mengakibatkan rumah tergenang dan air meluap sampai kelahan pertanian. Bersyukurnya pada saat itu belum musim tanam atau panen. Namun tidak jarang responden pemetaan sosial Desa Rawajaya mengalami gagal panen dikarenakan banjir.

Ketersediaan air bersih, di wilayah Rawajaya dapat dikatakan kurang baik, rasa air asin dan berwarna kuning kecoklatan, bau belut dan berkarat karena lokasinya berdekatan dengan pantai dan bekas rawa sehingga air kurang bersih dan tidak bisa diminum. Kebutuhan air bersih yang dapat diminum biasanya diperoleh masyarakat melalui tampungan air hujan atau membeli air bersih dengan harga Rp.5.000,00 per galon untuk kebutuhan 4 hari, dan jika dikalkulasikan dalam sebulan dibutuhkan Rp.40.000.00. untuk memenuhi kebutuhan air bersih. Dengan kondisi seperti ini maka air menjadikan suatu masalah tersendiri dalam kehidupan sehari-hari serta memerlukan biaya untuk mendapatkannya.

2. Potensi Non Fisik Desa Rawajaya

Jenis potensi usaha yang terdapat di Desa Rawajaya Kecamatan Bantarsari adalah Perikanan, Perkebunan, Pertanian, Peternakan dan UMKM. Berdasarkan grafik jenis usaha pada Gambar 2, dapat disimpulkan bahwa potensi usaha warga Desa Rawajaya yang paling banyak adalah sektor pertanian sebesar 516 atau 47%. Pertanian yang diminati oleh warga setempat yakni pertanian padi. Selain itu, terdapat juga warga dengan potensi usaha perikanan sebesar 60 atau 5%. Dimana banyak warga yang memiliki *bolong* dan kemudian mereka mengelolanya sebagai budidaya ikan seperti ikan jenis air tawar (lele,nila gurame, dan lain sebagainya). Untuk potensi usaha pada sektor perkebunan sebanyak 47 atau 4%, sebagian warga memiliki perkebunan kelapa, sayuran, dan ada juga yang memiliki perkebunan buah seperti buah jeruk.

Kemudian pada sektor peternakan sebesar 48 atau 4%, warga Desa Rawajaya cenderung memiliki peternakan seperti kambing, hewan unggas dan lain sebagainya, dimana warga menjual hasil ternaknya biasanya kepasar atau tengkulak. Selain itu terdapat juga jenis usaha UMKM sebesar 437 atau 40%. UMKM yang dimaksudkan adalah seperti warga yang mempunya potensi usaha seperti warung kelontong/sembako, menjual makanan (warteg), memproduksi gula merah, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan perdagangan jasa/barang.

Desa Rawajaya terdapat 2 kelompok pertokoan dan 1 (satu) pasar, selain itu fasilitas ekonomi lainnya minimarket sebesar 3,toko kelontong berjumlah 99 dan rumah makan sebanyak 2, banyaknya warung kelontong di Desa Rawajaya terbesar atau sebesar 28 % didalam wilayah Kecamatan Bantarsari. Jenis usaha warung makanan di Desa Rawajaya cukup banyak yaitu sebesar 13 atau 22% dari jumlah seluruh warung makan yang ada di Kecamatan Bantarsari, potensi ini menurut peneliti adalah modal yang sangat mungkin dikembangkan lebih baik hal itu juga didukung oleh adanya jenis ikan gabus yang ditemui bila terjadi rob atau banjir yang mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi, akan tetapi hal itu juga harus di barengi dengan kemampuan untuk mengolah komoditi itu dengan baik apalagi bila ada suatu masakan yang khas yang hanya ditemui di Desa Rawajaya. Dalam kegiatan akses reform yang dilakukan di Desa Rawajaya dapat diketahui pendapatan bulanan peserta Kegiatan Akses Reforma Agraria di Desa Rawajaya yang paling banyak berada di yang paling tinggi, yaitu Rp. 5.000.000 - Rp. 6.000.000 hanya ada dua orang, dapat ditarik kesimpulan bahwa kondisi ekonomi peserta akses reforma agraria masih jauh dari sejahtera. Data di atas selaras dengan ditetapkannya Rawajaya sebagai desa miskin yang perlu pengentasan kemiskinan karena sebagian besar warganya masih berpenghasilan di bawah 2 juta. kelompok pendapatan Rp. 100.000 - Rp 1.000.000. sedangkan kelompok pendapatan

Kepadatan penduduk di Desa Rawajaya berdasarkan data yang dikeluarkan BPS Cilacap dalam kecamatan dalam angka, menunjukkan bahwa jumlah penduduk Rawasawa berjumlah

13.207 orang menempati urutan no 3 (tiga terbanyak) dalam satu Kecamatan Bantarsari, kepadatan penduduk di Rawajaya 1597 atau sebesar 23% dari jumlah penduduk di kecamatan Bantarsari, menempati nomor 2 terbesar, dengan data ini menunjukkan bahwa keadaan penduduk dan kepadatan di Desa Rawajaya mempunyai modal jumlah penduduk yang besar.

Pertumbuhan penduduk di Desa Rawajaya menempati urutan tertinggi berjumlah 0,73 bersama Desa Kamulyan, hal ini sejalan dengan kepadatan penduduk yang cukup tinggi, dalam hal pengembangan potensi wilayah modal pertumbuhan penduduk dapat menjadi bagian yang menguntungkan, baik dalam peran sebagai produsen maupun konsumen, tentu hal ini bisa menjadi hal yang menguntungkan bila dikelola dengan baik.

Dari data BPS pada tahun 2020 jumlah penduduk yang ada di Desa Rawajaya sebanyak 15.777 jiwa yang memiliki 4.268 KK terdiri dari 7.997 Laki-laki dan 7.780 perempuan. Penduduk usia produktif dengan umur 15-65 tahun berjumlah 11.434 Jiwa untuk usia diatas 66 tahun ada 1.432 jiwa. Pada keadaan sosial masyarakat Desa Rawajaya dilihat dari pendidikan paling banyak hanya tamatan SD/MI yaitu 7.126 orang, tamatan SLTP 3.326 orang dan sebanyak 1.439 orang merupakan tamatan SLTA/MA.

Desa Rawajaya memiliki kawasan persawahan terluas di Kecamatan Bantarsari. Lahan persawahan Desa Rawajaya dapat dilihat dari kawasan persawahan yang membentang pada saat memasuki Desa Rawajaya. Luasan tanah persawahan tadah hujan di Desa Rawajaya adalah 591 Ha. Untuk tanah kering berupa pekarangan/bangunan seluas 140,60 Ha dan untuk perkebunan seluas 80,50 Ha. Data dari BPS (2020) Desa Rawajaya yang memiliki kawasan persawahan dengan luas 779 ha yang menghasilkan produksi padi sebanyak 9.597 ton. Dari hasil produksi tersebut menjelaskan Desa Rawajaya memiliki kawasan persawahan sebagai komoditi utama bagi masyarakatnya.

Tingkat pendidikan penduduk di Desa Rawajaya, dari tingkat pendidikan tidak lulus SD sampai perguruan tinggi, yang tertinggi

adalah tingkat SD sebesar 5705 atau 25,96%, sedangkan tingkat pendidikan paling kecil adalah perguruan tinggi sebesar 15 atau 0,6%. Dari data dibawah ini menurut peneliti sumber daya manusia di daerah penelitian masih didominasi oleh tingkat pendidikan yang tergolong rendah masih lebih dominan oleh tingkat pendidikan SD sedangkan tingkat perguruan tinggi masih sangat kecil, mengingat Desa Rawajaya merupakan salah satu desa di Kabupaten Cilacap sebagai penyumbang Tenaga Kerja Indonesia atau TKI yang bekerja di luar negeri seperti pada kondisi rumah di Rawajaya yang mengalami perubahan dengan bekerja di luar negeri, akan tetapi bila tingkat pendidikannya relatif rendah, apa mungkin mereka bekerja di luar negeri pada tingkat pekerjaan yang rendah terkait pendidikan (ini memerlukan penelitian tersendiri).

Potensi pertanian yang ada di Desa Rawajaya seperti yang tertera dalam tabel dan grafik di bawah ini menunjukkan bahwa padi merupakan produk pertanian yang paling dominan yaitu sebesar 9597 dari pada produk pertanian lain, produksi padi di Rawajaya menempati urutan ke 2 terbesar di Kecamatan Bantarsari setelah Kelurahan Bulaksari, hal ini menunjukkan potensi pertanian kususnya tanaman padi mempunyai harapan yang sangat besar untuk dikembangkan, hal ini cukup menjadikan tantangan tersendiri bagi instansi terkait, dikarenakan secara fisik Rawajaya merupakan daerah bekas rawa dengan tanaman bakau pada masa lalu yang akan mengalami pasang atau rob tiap tahunnya.

Potensi peternakan di Desa Rawajaya didominasi oleh peternakan kambing, di tingkat Kecamatan Bantarsari peternakan kambing menempati nomor empat dengan jumlah 191 ekor atau 11,23% dari seluruh ternak kambing yang ada sejumlah 1700 ekor, sedangkan ternak sapi hanya berjumlah 7 ekor atau 3,43% (sangat kecil) bila dibandingkan dengan jumlah total jumlah dalam satu kecamatan yaitu sebesar 204 ekor.

Mata pencaharian penduduk Desa Rawajaya yang tersaji dalam tabel 17 mata pencaharian pertanian menempati urutan yang paling besar yaitu 5152 orang atau 73,4 %, kemudian secara berurutan mata

pencaharian yang ada, mata pencaharian perdagangan 997 orang atau 14,21%, industri 607 orang atau 8,6%, pekerja bangunan 257 orang atau 3,6%..

Dalam tingkat Kecamatan mata pencaharian pertanian menempati urutan ke 3 yaitu sebesar 16%, dikaitkan dengan besar produksi pertanian ke 2 dari seluruh data yang ada di Kecamatan Bantarsari, hal itu menurut peneliti sejalan dengan banyaknya jumlah produksi pertanian, memang dalam hal ini ada kendala yang ada yaitu dengan adanya satu dusun (Gayamsari) yang hanya bisa ditanami satu tahun sekali.

Industri rumahan yang ada di Desa Rawajaya menempati urutan tertinggi dengan jumlah industri rumahan mencapai 265 atau sekitar 28% dari semua jumlah industri rumahan di Kecamatan Bantarsari serta menyerap tenaga kerja berjumlah 448 orang atau setara dengan 18,7% semua tenaga kerja yang bekerja di sektor industri rumahan di Kecamatan Bantarsari.

Dari potensi fisik dan nonfisik di Desa Rawajaya dapat dinyatakan bahwa gambaran penduduk Desa Rawajaya bermata pencaharian di bidang pertanian, UMKM, Perikanan dan peternakan. Dalam hal pertanian padi terkendala masalah seperti hama, tingginya harga pupuk dan air yang susah dikendalikan pada saat musim kemarau para petani mengeluhkan tidak ada air karena irigasi yang belum stabil dan di saat musim penghujan petani mengeluhkan sering terjadi banjir menjadikan penyebab utama sulitnya bercocok tanam di Rawasari bagian selatan, hal ini belum memiliki solusi yang tepat khususnya dari pemerintah setempat dan umumnya pemerintah kabupaten Cilacap. Dalam sektor perikanan lele dan gurame ditemukan beberapa kendala salah satunya adalah modal usaha dan kesulitan dalam hal pemasaran karena para petani menjual ikan kepada tengkulak untuk dijual lagi ke pasar hal itu menjadikan rendahnya harga jual ikan. Dalam bidang peternakan ada beberapa responden memelihara kambing dan unggas berskala kecil, dalam perawatan hewan ternak para responden masih menggunakan cara yang manual dan belum mengenal proses pakan fermentasi untuk

menghemat bahan pakan dan hasil ternak yang maksimal. Kemudian yang terakhir ada bidang UMKM terdapat usaha produksi gula merah. Untuk petani gula merah di Desa Rawajaya banyak mengeluhkan kualitas nira yang tidak menentu karena penyebab cuaca menuntut para petani gula merah menggunakan obat gula, hal itu pun masih belum membuahkan hasil yang maksimal dan bisa menyebabkan gula gagal. Gagalnya produksi gula merah menyebabkan harga jual yang sangat murah. Para penderes mengharapkan ada solusi dalam permasalah tersebut.

3. Besar dan sebaran potensi desa yang dapat dikembangkan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat desa

Dalam sub bab ini peneliti akan menganalisis potensi dan sebaran yang dapat dikembangkan dalam upaya meningkatkan pendapatan masyarakat, potensi fisik yang dapat dikembangkan di Desa Rawajaya, menurut peneliti sangat sedikit yang dapat dikembangkan hal ini terkait dengan keterbatasan-keterbatasan yang ada di wilayah itu, kendala fisik yang ada terkait dengan kondisi geografis dimana Rawajaya dahulu adalah bekas areal hutan bakau yang dimanfaatkan sebagai tempat tinggal dan tempat usaha, baik itu usaha di bidang pertanian maupun nonpertanian.

Selain hal tersebut kondisi perairan yang ada di Rawajaya dimana air tanah yang ada sudah bercampur dengan air asin, hal ini disebabkan posisinya dekat dengan pantai hal tersebut merupakan kendala yang sudah mencoba diatasi dengan penyediaan air pdam, akan tetapi hal tersebut menambah pengeluaran yang harus ditambahkan dalam pengeluaran dalam waktu sebulan Rp.40.000.00, kalau hal itu tidak dilakukan masyarakat biasanya mempergunakan air hujan yang ditampung selama musim penghujan.

Kondisi fisik seperti itu menurut peneliti menjadi hal yang sangat sulit dalam pengembangan berdasarkan potensi fisik dengan keterbatasan sumberdaya pengairan dan kendala tergenang tahunan yang memang sesuai dengan kondisi yang dekat dengan pantai dalam hal ini secara historis sebagai wilayah bekas areal tanaman bakau seperti sebuah kondisi daerah rawa. Pengembangan non fisik

masih sangat mungkin dilakukan pengembangan hal itu didukung oleh potensi yang ada, antara lain :

Pengembangan masalah non Fisik yang sangat mungkin dikembangkan di Desa Rawajaya dengan modal dasar penduduk yang besar, menempati urutan ketiga dari jumlah penduduk di Kecamatan Bantarsari yaitu sebesar 13.207 orang, selain dari jumlah penduduk usia produktif menempati angka yang cukup tinggi 11.434 Jiwa atau sekitar 72, 47 %. Jumlah penduduk yang besar serta besarnya usia produktif yang ada di Desa Rawajaya sebanding dengan pertumbuhan penduduk 0,73, ini adalah jumlah pertumbuhan penduduk tertinggi di Kecamatan Bantarsari, pertumbuhan penduduk yang sama terjadi di Desa Kamulyan.

Mobilitas atau perpindahan penduduk dari dan masuk di Desa Rawajaya menjadi suatu masalah bila tidak dikelola dengan baik hal ini terjadi dengan lebih tingginya penduduk yang keluar dari Rawajaya, hal itu terkait dengan banyaknya penduduk yang menjadi tenaga kerja yang bekerja diluar negeri, ini sama dengan data di awal yang sudah disebutkan oleh peneliti bahwa Rawajaya merupakan salah satu desa penghasil TKI yang cukup besar di Kabupaten Cilacap.

Besarnya jumlah penduduk dan usia produktif serta dibarengi dengan tingginya pertumbuhan penduduk akan tetapi dengan angka mobilitas penduduk keluar yang cukup tinggi menjadi sesuatu yang menunjukkan penduduk Rawajaya tidak terwadahi untuk bekerja di Desa tersebut, hal ini menjadi suatu yang menarik apabila kita melihat tingkat pendidikan, pendidikan paling banyak hanya tamatan SD sebesar 7.126 orang, hal ini menjadi suatu yang harus ditangani dengan baik karena Desa Rawajaya merupakan penyumbang tenaga kerja yang cukup tinggi, walaupun ini masih perlu dilakukan penelitian lebih mendalam terkait sektor apa yang dikerjakan oleh TKI dari Desa Rawajaya.

Potensi pertanian juga tinggi ini dapat dilihat dari produksi pertanian khususnya padi yang mencapai sebesar 9597 dari pada produk pertanian menempati urutan ke 2 terbesar di Kecamatan Bantarsari, dengan demikian apa yang dilakukan oleh pemerintah

dalam hal ini BPN, MUI dan Universitas Jenderal Soedirman sudah sangat tepat, akan tetapi yang perlu diperbaiki adalah mekanismenya, baik waktu tanam, kebersamaan antar petani dan nantinya pemasarannya, seperti apa yang dihasilkan dari penelitian arif yang menemukan kegagalan atau tidak sesuainya produksi tanaman padi yang diujicobakan karena faktor hama tikus yang belum diprediksi dan ditangani dengan baik,

Dukungan terhadap sektor pertanian di Rawajaya di dukung oleh tingginya mata pencaharian yang mencapai 1.5152 orang atau 73,4 %,, ini menempati urutan tertinggi dari semua mata pencaharian yang ada pengembangan pertanian bisa dikembangkan di Dusun, Rawasari, Rawakeling dan Sitinggil, hal itu disebabkan oleh kondisi daerah yang relatif tidak terjadi rob atau banjir tahun yang memungkinkan untuk dapat ditanami dan panen 2 kali dalam satu tahun, hal ini berbeda dengan dusun Gayamsari yang mempunyai periode tergenang dalam satu tahunnya yang sangat tidak mungkin ditananami walaupun ada keuntungan lain dari sektor perikanan.

Potensi sektor peternakan kambing menempati nomor empat dengan jumlah 191 ekor atau 11,23% dalam Kecamatan Bantarsari, walaupun tidak dominan tetapi menurut peneliti hal ini masih sangat mungkin dikembangkan hal itu dikarenakan peternakan kambing tidak begitu membutuhkan modal yang cukup besar berbeda dengan peternakan sapi, hal ini pula bisa menjadikan sumber pendapatan tambahan bagi masyarakat.

Potensi Industri rumahan yang ada di Desa Rawajaya menempati urutan tertinggi dengan jumlah industri rumahan mencapai 265 atau sekitar 28% dari semua jumlah industri rumahan di Kecamatan Bantarsari serta menyerap tenaga kerja berjumlah 448 orang atau setara dengan 18,7% semua tenaga kerja yang bekerja di sektor industri rumahan di Kecamatan Bantarsari. Potensi industri rumahan masih sangat besar untuk dapat dikembangkan dengan penambahan modal dan serapan tenaga kerja yang sangat tinggi serta didukung oleh jumlah tenaga produktif yang sangat besar.

Sektor perdagangan mempunyai potensi yang besar juga misalnya Warung kelontong di desa Rawajaya terbesar atau sebesar 28 % didalam wilayah Kecamatan Bantarsari. Ini menunjukkan bahwa industri perdagangan yang terdiri dari usaha warung kelontong mempunyai prospek yang cukup besar, Jenis usaha warung makanan di Desa Rawajaya cukup banyak yaitu sebesar 13 atau 22% dari jumlah seluruh warung makan yang ada di Kecamatan Bantarsari, hal ini didukung oleh banyaknya penduduk yang menopang di Rawajaya, ini bisa diusahakan di setiap dusun meliputi keempat dusun yang ada yaitu Rawasari, Gayamsari, Rawasari dan Sitinggil.

4. Usaha yang dapat dikembangkan dan pihak-pihak yang dilibatkan berdasarkan potensi wilayah desa

Usaha yang dapat dikembangkan, pertanian khususnya penanaman padi, peternakan kambing, pendidikan informal, perdagangan dan industri rumahan, menurut peneliti ada 5 (lima) potensi yang dapat dikembangkan di Desa Rawajaya,Potensi pertanian tanaman padi misalnya, dari data yang didapatkan produksi padi yang tinggi sangat mungkin untuk dapat dikembangkan lagi hal ini didukung oleh tersedianya lapangan kerja dan usia produktif yang ada, walaupun sudah diadakan pengembangnnya tentang padi organik yang telah dicoba walaupun belum bisa dikatakan berhasil akan tetapi hal itu patut dilanjutkan dengan evaluasi yang lebih rinci misalnya mengapa gagal, sampai saat ini kegagalan itu dikarenakan hama tikus yang kurang bisa ditanggulangi, maka kerjasama perlu ditingkatkan dengan departemen pertanian, serta perlunya penambahan modal usaha dengan memanfaatkan pinjaman dari perbankan dalam hal ini bisa dicoba dengan Bank BRI, dalam hal pemasaran menurut peneliti dengan banyaknya warung kelontong yang ada tidak ada persoalan tinggal pengemasan produk dan sosialisasinya dalam hal ini bisa dilibatkan dinas perdagangan.

Peternakan kambing juga mempunyai potensi untuk dikembangkan, menurut peneliti ini masih sangat mungkin karena secara permodalan tidak begitu tinggi biayanya, maka dinas peternakan perlu dilibatkan dalam pengembangan dan pemberdayaan untuk

peningkatan produksinya, misalnya jenis kambing dengan kualitas yang baik,untuk produksi susu misalnya, sedangkan untuk aspek permodalan pelibatan lembaga perbankan bisa dijadikan alternatif pembiayaan dengan mempergunakan agunan bukti hak atas tanah dalam hal ini akses reform.

Pendidikan merupakan sektor yang dapat dikembangkan, pendidikan disini bisa juga dari pendidikan formal dan informal, tingkat pendidikan terbanyak adalah SD hal itu wajar karena tingkat pendidikan SMP yang ada di Kecamatan Bantarsari hanya 5 buah dengan kategori SMP negeri dan 1 SMP swasta dengan total jumlah siswa 1978 siswa, pendidikan tingkat SMA ada 1 sekolah dengan jumlah siswa 724 orang, sedangkan jumlah sekolah dasar yang ada di Kecamatan Bantarsari berjumlah 38 buah dengan siswa 5210 orang.

Dari jumlah siswa SD ke SMP turun 3232 orang atau 37,96 %, dari tingkat SMP ke SMA turun 1254 orang atau 36,60 %, dengan banyaknya penurunan tingkat siswa yang melanjutkan ke tingkat pendidikan yang lebih tinggi, dari salah satu ketersediaan sekolah untuk melanjutkan pendidikan masih sangat kurang, misalkan dalam kecamatan bantarsari hanya ada satu sekolah setingkat SMA sangat tidak mungkin mewadahi seluruh siswa SMP yang berjumlah 1978 orang (hanya bisa ditampung sebesar 724 orang, sedangkan untuk daya tampung pendidikan tingkat SMP hanya 1978 masih ada 3232 orang siswa SD yang tidak bisa tertampung di tingkat pendidikan SMP, dengan kondisi demikian penting kiranya menurut peneliti untuk menyediakan tambahan tempat pendidikan baik tingkat SMP maupun SMA ataupun sekolah kejuruan yang lain SMK misalnya ini terkait dengan banyaknya TKI yang berasal dari Desa Rawajaya, dengan adanya pendidikan kejuruan diharapkan dapat menambah keahlian dalam bekerja, dalam hal ini dinas pendidikan yang harus didorong untuk melaksanakan.

Pendidikan informal menurut peneliti juga bisa dilakukan, dalam hal ini untuk menambah pengetahuan kepada para TKI yang akan bekerja diluar negeri, hal itu terkait dengan banyaknya TKI yang bekerja di luar negeri yang berasal dari Desa Rawajaya, dengan

pendidikan informal yang dilakukan untuk dapat menambah keterampilan dalam bekerja diharapkan dapat menjadikan posisi tawar dalam penggajian nantinya.

Potensi perdagangan yang ada di Rawajaya dibagi dalam 2 kelompok pertokoan dan 1 (satu) pasar, selain itu fasilitas ekonomi lainnya minimarket sebesar 3, toko kelontong berjumlah 99 dan rumah makan sebanyak 2, banyaknya warung kelontong di desa Rawajaya terbesar atau sebesar 28 % di dalam wilayah Kecamatan Bantarsari, toko kelontong inilah yang dapat dikembangkan sebagai penggerak ekonomi masyarakat, untuk pengembangan sektor ini diperlukan permodalan dan pengembangan maka dinas yang harus dilibatkan adalah perbankan dan dinas perdagangan.

Industri rumahan yang ada di Desa Rawajaya menempati urutan tertinggi dengan jumlah industri rumahan mencapai 265 atau sekitar 28% dari semua jumlah industri rumahan di Kecamatan Bantarsari serta menyerap tenaga kerja berjumlah 448 orang atau setara dengan 18,7% semua tenaga kerja yang bekerja di sektor industri rumahan di Kecamatan Bantarsari. Industri rumahan inilah yang menurut peneliti dapat dikembangkan karena menyerap tenaga kerja yang tinggi, oleh sebab itu diperlukan dorongan permodalan dari perbankan dan pendampingan dari dinas perindustrian.

## C. Strategi Pengembangan Reforma Agraria Berdasarkan Potensi Wilayah Baik Fisik Maupun Non Fisik Untuk Pengembangan Potensi Ekonomi Masyarakat Di Wilayah Desa Rawajaya

### 1. *Action plan* penataan akses reform untuk pembangunan dan pengembangan usaha masyarakat Desa Rawajaya

Penataan akses reform untuk pembangunan dan pengembangan usaha masyarakat Desa Rawajaya sesuai dengan Perpres Perpres 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria, sebagai Ketua Gugus Tugas Reforma Agraria adalah Bupati Kepala Daerah, sedangkan untuk Ketua Harian adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dengan kata lain kantor pertanahan berfungsi sebagai fasilitator, atau bahkan bisa disebut sebagai motor. Kegiatan yang terkait dengan

Reforma Agraria, yang dimotori oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, secara operasional dibagi menjadi 2 (dua) tim, yaitu tim:

a. Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA), Dengan tugas pokok antara lain:
   1) Pengumpulan data awal, teknis dan yuridis secara umum;
   2) Memberikan alternatif solusi penyelesaian jika di dalamnya terdapat masalah terkait dengan penguasaan tanah.

b. Akses Reforma Agraria (ARA), Dengan tugas pokok antara lain:
   1) Melaksanakan pemetaan sosial di lokasi RA
   2) Penataan lingkungan;
   3) Pemberdayaan masyarakat melalui kegiatan riil terkait UMKM;
   4) Membentuk kampung RA;
   5) Menjadikan lokasi tersebut sebagai ARA *Center*

Kedua posisi dari tim di atas tetap berada di bawah kendali kantor pertanahan, baik program, pelaksanaan maupun penganggarannya. Namun demikian kantor pertanahan atau tim tersebut tetap tidak bisa bekerja sendiri. Tentu saja dibutuhkan peran serta pihak lain ataupun instansi terkait, terutama dukungan dari pemerintah daerah. Oleh sebab itu dalam pelaksanaan Reforma agraria ini kantor pertanahan menggaet beberapa instansi terkait, seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Dinas Pertanian, Dinas Lingkungan Hidup, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Badan Pemberdayaan Masyarakat Desa dan instansi terkait lainnya.

Selain itu, terkait dengan sumber dana di dalam GTRA yang dilaksanakan di Kabupaten Cilacap ini terdiri atas 3 (tiga) macam, yaitu yang bersumber dari:

1) Pusat (Kementerian ATR/BPN ub Dirjen Penataan), atau
2) Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, atau
3) Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

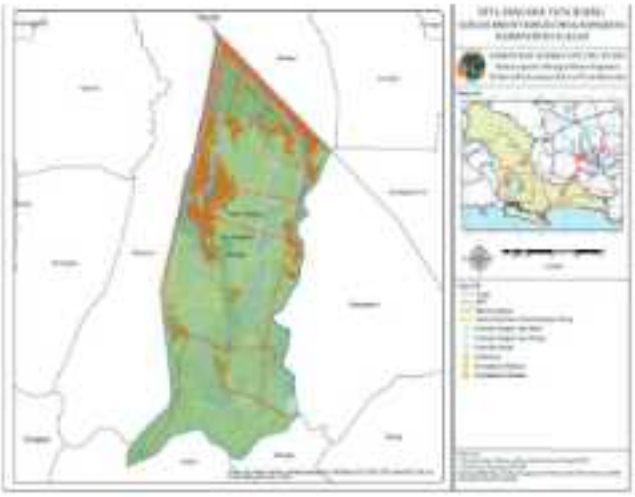
Tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Slogan tersebut rasanya tidaklah berlebihan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap. Mengapa demikian? Dalam usaha meningkatkan

kemakmuran rakyat, Kantah Kabupaten Cilacap selalu berorientasi pada usaha pemberdayaan masyarakat yang riil. Tidak hanya dalam wujud 1 atau 2 kegiatan saja, akan tetapi memang setiap kegiatan proyek maupun rutin seperti Redistribusi, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Sertipikasi Lintas Sektor, maupun Penyelesaian Sengketa Konflik pada akhirnya diarahkan untuk usaha pemberdayaan masyarakat melalui usaha mikro kecil dan menengah berbasis kemasyarakatan:

**a. Redistribusi Dilaksanakan di Desa Rawajaya**

1) Pertanian

Pada tahun 2019 Direktorat Jenderal Penataan Agraria, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional bersama dengan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah melakukan peninjauan ke Desa Rawajaya terkait dengan usulan dari Kantah Kabupaten Cilacap serta Pemerintah Daerah Kabupaten Cilacap terkait rencana kegiatan redistribusi tanah. Dari hasil peninjauan lapang menerbitkan SK Penetapan Lokasi Redistribusi Tanah Obyek Landreform No.44/SK-33.NP.02.03/II/2019 oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah. Lokasi dengan lahan seluas 211,8 Ha yang terdiri dari 1500 bidang tanah ditetapkan sebagai Tanah Obyek Landreform atas dasar Tanah Negara dan Tanah Bekas Hak Guna Usaha atau Hak Erfpacht. Dari luas target tersebut dialokasikan sebagai infrastruktur akses jalan pertanian dan irigasi lahan seluas 4 Ha dan 207 Ha diperuntukan sebagai kawasan pertanian. Lahan redistribusi tanah dibagi dalam 2 kategori, yaitu 1108 pemilik/penggarap berasal dari Hak Erfpacht dan 392 berasal dari tanah negara bekas kawasan hutan.



Gambar 1. Peta Rencana tata ruang Kabupaten Cilacap

Bekerja sama antara Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, Pemerintah Kabupaten Cilacap dengan Universitas Jenderal Soedirman (Unsoed), Universitas Tadulako dan Lembaga Wakaf Majelis Ulama Indonesia (LWMUI) selaku investor yang menjembatani terkait rencana pemasaran hasil pertanian. Dalam hal ini secara riil tugas dan fungsi masing-masing yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagai pelaksana dan pengawasan di lapangan, Dinas Pertanian Kabupaten Cilacap sebagai penyedia bantuan pompa air, Konsultan dari Universitas Jenderal Soedirman (UNSOED) sebagai penyedia bibit padi organik (Protani dan Inpago), dan Universitas Tadulako sebagai penyedia pupuk organik Doami Minoru Berkah

Pada musim kemarau lahan di Desa Rawajaya menjadi lahan yang kering, dimana saluran irigasi berubah fungsi sebagai lahan tanam oleh petani. Hal tersebut menjadikan irigasi apur mengalami pendangkalan yang mengakibatkan tidak dapat menampung air ketika musim hujan, kondisi desa rawajaya khususnya tanah pertanian dusun Gayamsari pada waktu hujan.



Gambar 2. lahan pertanian yang terkena banjir, Sumber Kementerian ATR/BPN

Kondisi di atas terhadap lahan pertanian Desa Rawajaya ditetapkan sebagai lokasi pemberdayaan masyarakat. Desa Rawajaya dipilih karena merupakan tanah masyarakat yang telah terdaftar melalui kegiatan redistribusi tanah, lahan pertanian yang belum dapat dimanfaatkan secara maksimal dan memiliki kondisi yang unik dimana musim hujan terjadi banjir dan musim kemarau terjadi kekeringan. Pemberdayaan tersebut bertujuan untuk dapat meningkatkan produksi di lahan pertanian dan kesejahteraan masyarakatnya. Kesuksesan program akses reform terdapat kegagalan pada tahap produksi. Pengembangan padi demplot mengalami kegagalan pada tahap produksi dimana 1 minggu sebelum masa panen hama tikus menyerang tanaman padi demplot. Program pengembangan padi demplot ditargetkan dapat menghasilkan 8 ton / Ha.

Tetapi fakta yang didapat dari Sekretaris Desa Rawajaya "dari 5 Ha itu target per hektar kan 8-9 ton tapi rata-rata kemarin kalau dihitung kita hanya dapat totalnya 2,7 ton berarti per hektar 0,5 ton gak sampai 3 ton. Kendala diproduksi karena hanya cukup untuk dimakan sendiri". Pengembangan padi demplot masih pada tahap produksi belum melangkah pada tahap pemasaran. Kegagalan produksi demplot dikarenakan terserang hama tikus

dan infrastruktur yang masih belum dapat mendukung kegiatan pengembangan padi demplot. Pelaksanaan akses reform melalui pengembangan padi organik dilaksanakan berdasarkan tahapan sesuai dengan petunjuk teknis penanganan akses reforma agraria. Hasil dari pelaksanaan padi demplot masih mengalami kegagalan sehingga perlu adanya optimalisasi terhadap kegiatan tersebut.

2) Pemberdayaan Masyarakat Non Pertanian

Secara umum, setiap wilayah atau daerah menyimpan potensi yang seringkali berbeda-beda. Hal tersebut ada kalanya dipengaruhi oleh beberapa hal, seperti sumber daya alam, sumber daya manusia, atau bahkan mungkin juga sumber daya yang lain. Demikian pula untuk pemberdayaan masyarakat di Desa Rawajaya ini, pada setiap wilayah dusun, cenderung mempunyai sumber daya yang berbeda-beda. Atas dasar perbedaan sumberdaya dari hasil pemetaan potensi dusun tersebut kemudian dibuatlah semacam klaster usaha. Untuk pemberdayaan masyarakat dalam rangka Reforma Agraria di Desa Rawajaya ini kemudian dibagi berdasarkan jenis usaha atau UMKM masing-masing yang terdiri atas 5 (lima) macam atau wujud usaha konkrit, yaitu:

a. Pemberdayaan kelompok usaha Coco Fiber di wilayah Dusun Rawakeling

Berdasarkan hasil pemetaan sosial yang sudah dilakukan di Desa Rawajaya dapat disimpulkan bahwa rata – rata penghasilan warga Rp. 500.000 – Rp. 1.500.000, untuk setiap bulannya. Dari hasil data tersebut dapat disimpulkan bahwa warga Desa Rawajaya masih berpenghasilan dibawah standar. Dengan adanya pandemic covid-19 juga mempengaruhi pada hasil pendapatan warga setempat, setelah dilakukan wawancara dengan responden, mereka mengharapkan adanya program pemerintah guna untuk membantu dalam perekonomian warga dan dapat meningkatkan

pendapatan mereka untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya.

Pemberdayaan masyarakat ini dimulai dengan pengenalan dan pemanfaatan limbah tepes yang dapat diolah menjadi produk bernilai ekonomis. Dengan bahan baku yang melimpah dan alat yang cukup sederhana dapat membantu dalam kegiatan pemberdayaan masyarakat di Desa Rawajaya ini. *Field staff* membentuk usaha yang diberi nama usaha Cocojaya yang hasil produksinya kemudian ditampung oleh perusahan *offtaker* Cococreative yang beralamat di Kecamatan Kawunganten. Alasan Cocojaya memilih Cococreative adalah karena Coco Creative merupakan pelaku usaha di bidang serabut kelapa yang aktif dan besar di Cilacap dan sudah mempunyai pasar yang luas baik dalam negeri maupun luar negeri. Coco Creative memberikan bantuan teknis pengolahan sabut kelapa menjadi aneka produk seperti *cocopeat*, *cocofiber*, kokedama/pot sabut kelapa, menyediakan peralatan dan mesin operasi. Perusahaan coco creative juga membantu melatih untuk menjalankan alat-alat dan membuat kerajinan tangan dari hasil serabut kelapa sehingga produknya standar dan berkualitas.

Melimpahnya limbah sabut kelapa yang terdapat di Desa rawajaya, yang sebelumnya digunakan hanya sebatas untuk bahan bakar/pengganti kayu bakar, padahal di sisi lain limbah sabut kelapa tersebut dapat diolah menjadi 3 produk turunan yang bernilai ekonomis bahkan bernilai ekspor, dengan menggunakan mesin penggilingan khusus, yaitu : 1. *Coco fiber* : bagian selimut sabut kelapa yang berupa serat-serat kasar, yang dapat dimanfaatkan menjadi produk-produk kerajinan yang bernilai ekonomis seperti pot, turus (penyanggah tanaman), keset, tali tambang dan lain sebagainya. 2. *Coco bristle* : bagian

sabut kelapa yang sudah terpisah dari fibernya, yang dapat digunakan sebagai bahan pengganti matras/ kasur, bahan pembuatan jok mobil, kuas make up yang berkualitas, yang tentunya semua itu bernilai ekspor. Serta di dalam negeri pemanfaatannya adalah sebagai bahan produksi pembuatan sapu. 3. Cocopeat: serbuk sabut kelapa hasil mesin penggilingan, yang kegunaannya adalah sebagai media tanam, yang kemampuan daya serap dan menyimpan airnya cukup tinggi dibandingkan dengan tanah.

b. Pemberdayaan kelompok usaha gula cair di wilayah Dusun Rawakeling

Selain bekerja sebagai petani, secara umum masyarakat di Desa Rawajaya juga bekerja sebagai petani gula, buruh, maupun sebagai karyawan swasta. Namun secara spesifik, berdasarkan hasil pemetaan sosial yang dilakukan secara lebih detail, menunjukkan bahwa secara khusus Dusun Rawasari (RT 01 dan 03 RW 07), merupakan suatu wilayah yang warganya banyak berusaha sampingan dalam bentuk usaha gula merah. Namun fakta yang ada atas hasil usaha pokok dan sampingan tersebut belum menunjukkan hasil yang maksimal di dalam mendongkrak pendapatan total. Pendapatan usaha yang selama ini diperoleh, baik dari pertanian maupun usaha gula merah cenderung masih berada di bawah standar, yaitu pada kisaran antara Rp. 500.000 – Rp. 1.500.000, untuk setiap bulannya. Kondisi tersebut semakin buram kiranya dengan adanya pandemi covid-19 yang mempengaruhi pada hasil pendapatan warga setempat. Sebelum dilaksanakan pemberdayaan masyarakat dalam program ini, gula merah tersebut hanya dipasarkan di pasar tradisional (Pasar Sitinggil) dan ada juga yang dijual kepada pengepul.

Dari banyaknya permintaan pasar terhadap gula merah, tidak semua gula merah yang dihasilkan dari petani gula layak untuk dipasarkan sehingga perlu dilakukan penyortiran. Gula merah yang tidak lolos sortir atau di daerah ini sering disebut "Gula Gembblung" ini pada akhirnya juga membuat petani gula kebingungan untuk pemanfaatannya, mengingat jika tidak dimanfaatkan maka pendapatan yang diperoleh oleh petani gula merah menjadi tidak maksimal. Apalagi harga jual gula merah nya pun juga sebenarnya relatif rendah.

Oleh karena itu, dengan adanya permasalahan di atas maka kemudian lahirlah pemikiran yang dirasa lebih inovatif, yang tujuannya adalah untuk optimalisasi produksi gula merah, baik yang lolos sortir maupun tidak lolos sortir. Gula yang lolos sortir dioptimalkan dalam bentuk inovasi kemasan yang jauh lebih baik dan bersih, sedangkan untuk yang tidak lolos sortir diolah kembali menjadi bentuk gula merah cair dan juga dikemas pula secara rapi untuk dipasarkan melalui aplikasi "Ladara" dengan tetap dimotori oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagai kepanjangan tangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam kegiatan pemberdayaan ini tidak hanya sekedar menggerakkan saja, namun juga melaksanakan pendampingan dan pelatihan untuk para pengusaha gula merah tersebut. Berdasarkan data dari kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tahun 2021, untuk kegiatan pemberdayaan masyarakat selama 3 bulan di Dusun Rawasari sebagai pusat pelatihan warga desa, telah mengalokasikan dana.

Pendampingan usaha pelatihan pembuatan gula cair juga bekerja sama dengan dinas-dinas teknis yang terkait dengan usaha kecil dan pengolahan

hasil perkebunan. Kegiatan pendampingan Pelatihan Gula Cair dilakukan pada tanggal 23 November 2021 bersamaan dengan Pendampingan Kegiatan Budidaya Maggot. Kegiatan ini didampingi oleh beberapa Dinas diantaranya yaitu, Dinas Perdagangan Koperasi Usaha Kecil dan Menengah, Dinas Pangan dan Perkebunan, Dinas Pertanian, dan Dinas Perikanan. Dalam kegiatan tersebut masing - masing narasumber dari Dinas terkait memberikan materi sebagai penunjang untuk para warga melanjutkan dari kegiatan pemberdayaan masyarakat yang sudah dilaksanakan sampai tahap yang berhasil. Hasil yang diharapkan yakni nantinya akan terealisasikannya program usaha baru melalui inovasi produk Gula Cair yang dapat meningkatkan taraf ekonomi warga setempat .

c. Pemberdayaan magot di wilayah Dusun Sitinggil;

Pemilihan lokasi yang baik hendaknya banyak terkena sinar matahari untuk rumah lalat, hal ini ditetapkan karena Kegiatan pembuatan demplot budidaya maggot telah dilakukan di dua titik yakni Dusun Sitinggil dan Dusun Rawasari, diawali dengan melakukan survey lokasi di beberapa tempat, budidaya maggot membutuhkan lokasi yang lembab untuk rumah maggot, dan lokasi berdasarkan pertimbangan dari hasil maggot agar maksimal nantinya,

Demplot Rawasari juga sebelumnya dilakukan survei tanah yang nantinya diharapkan untuk mendukung budidaya maggot, pihak responden Rawasari mengajukan beberapa tanah sebelumnya, dan akhirnya ditetapkan lokasi titik demplot Rawasari berada di tanah milik Ibu Ijah di RT 4 RW 6. Pembuatan demplot Rawasari dilakukan pada tanggal 16 – 18 November 2021. Kandang maggot ini berfungsi sebagai pembesaran maggot, sedangkan kandang lalat digunakan untuk lalat kawin dan memproduksi telur

Kegiatan pendampingan budidaya maggot bersama dengan Dinas Terkait dilakukan pada tanggal 23 November 2021, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap mengundang berbagai pihak untuk mendukung kegiatan pemberdayaan masyarakat di Desa Rawajaya, pada kegiatan ini didampingi oleh beberapa Dinas diantaranya, Dinas Perikanan, Dinas UMKM, Dinas Pertanian, Dinas Pangan dan Perkebunan. Budidaya maggot memiliki banyak manfaat di kehidupan sehari hari, selain itu juga dapat membantu meningkatkan ekonomi warga yang mempunyai budidaya maggot.

Budidaya maggot di Demplot Sitinggil dan Demplot Rawasari saat ini sudah sampai pada tahapan panen telur lalat, panen telur lalat ini di lakukan setiap sore hari karena pada saat sore hari adalah waktu yang tepat untuk pengambilan telur, saat pagi hari lalat sedang berada di proses makan dengan cara menyerap sinar matahari. Media untuk bertelur lalat ini di kayu kayu yang sudah disediakan. Untuk proses panennya menggunakan cutter yang ditumpulkan dan perlahan disisihkan dari kayu. Setelah panen telur dilakukan langsung penetasan pada baksom agar telur yang sudah disiapkan menetas dengan baik. Rak biopond untuk pembesaran yang berisi maggot saat ini sudah mulai besar dan dapat dipanen setelah 6 – 9 hari, pakan setiap hari diberikan pada pagi hari. Pakan yang baik adalah pakan yang sudah dicacah atau dihaluskan, agar proses maggot lebih cepat.

Terdapat kendala yang ditemui saat proses budidaya Maggot diantaranya adalah, banyaknya pertimbangan untuk menentukan titik lokasi demplot yang jauh dari warga, karena dikhawatirkan akan ada pencemaran udara jika demplot dekat dengan pemukiman warga, saat dibuatnya demplot cuaca tidak mendukung jadi menghambat proses pembuatan rumah, kontur tanah

yang tidak rata dan agak sedikit berair menjadi salah stau kendala karena harus membuat kondisi tanah menjadi rata terlebih dahulu. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk memisahkan sampah organik dan non organik sehingga memperlambat proses pengumpulan sampah organik untuk dijadikan media pakan maggot. Cuaca yang sering hujan menyebabkan kurangnya sinar matahari sehingga lalat tidak maksimal dalam proses pembuahan dan proses produksi telur berkurang yang biasanya bisa menghasilkan 5 gram setiap sore menjadi 1 – 2 gram saja.

d. Pemberdayaan Azola di wilayah Dusun Sitinggil;

Tempat Demplot Budidaya Tanaman Azolla Survei lokasi yang akan dijadikan demplot harus dilakukan sebelum proses pembuatan kolam dikarenakan adanya beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Lokasi yang akan dijadikan tempat budidaya tanaman azolla harus banyak terkena sinar matahari.

Proses pembuatan kolam tanaman azolla dilakukan secara bersama-sama dengan responden yang telah ditentukan. Dalam proses pembuatan kolam hal-hal yang harus dipersiapkan antara lain, terpal, bambu, pipa, paku, dan peralatan lainnya. Proses pembuatan kolam mini tidak terlalu memakan banyak waktu karena banyaknya bantuan tenaga dari masyarakat. Setelah kolam demplot tersebut sudah selesai dibuat, maka langkah selanjutnya yaitu pengisian kolam dengan air. Namun sebelum diisi dengan air terlebih dahulu kolam harus diisi dengan pupuk kandang. Setelah itu, kolam yang sudah mulai terisi dengan air juga ditambahkan $EM_4$ dan molase yang sudah dilarutkan didalam ember terlebih dahulu. Jika kolom sudah terisi air sekitar ketinggian 30-40 cm maka kolam budidaya azolla siap digunakan. Namun sebelum proses penebaran benih, kolam tersebut harus didiamkan selama kurang lebih

2-3 hari untuk penyesuaian air agar tanaman azolla yang akan dibudidayakan.

Penebaran Penebaran benih tanaman azolla dilakukan setelah 2 hari dari proses pembuatan kolam. Penebaran benih tanaman azolla dilakukan di sore hari agar supaya benih tanaman azolla yang ditebar tidak langsung terkena sinar matahari dan mati. Tidak lupa dalam proses penebaran benih tanaman azolla, akar tanaman harus masuk ke dalam air, proses ini bisa dilakukan dengan cara menepuk-nepuk air kolam. Dalam satu kolam tersebut benih yang ditabur sebanyak 3 kg.

Proses pemantauan atau perawatan tanaman azolla harus dilakukan setelah proses penebaran benih yang sudah dilakukan agar supaya kita tahu apakah benih tersebut tumbuh dengan baik atau butuh perawatan khusus. Berdasarkan pemantauan yang dilakukan, tanaman azolla dalam kolam demplot tersebut tumbuh dengan baik, bahkan pada hari ke - 3 tanaman azolla sudah menutupi seluruh permukaan kolam.

Produk yang dihasilkan dari budidaya tanaman azolla untuk saat ini baru berupa azolla segar yang langsung dipanen dari kolam tersebut. Untuk produk turunan dari tanaman azolla sendiri belum diterapkan di masyarakat, karena sementara ini fokus untuk penerapan azolla sebagai pakan alternatif untuk ikan dan ternak unggas milik warga. Berikut ini merupakan produk azolla segar.

Budidaya tanaman azolla yang memang diharapkan kedepannya dapat sangat membantu masyarakat sebagai alternatif pakan ternak unggas dan ikan yang dimiliki. Ternak unggas dan ikan sangat doyan dengan diberi pakan azolla. Selain itu tanaman azolla juga memiliki nilai jual sehingga tidak menutup kemungkinan semoga dapat menjadi sumber penghasilan tambahan bagi para warga masyarakat

2. **Modal dan potensi pendapatan dari usaha yang dapat dikembangkan**

Modal dan potensi pendapatan yang dapat dikembangkan di Desa rawa jaya sangat beragam, misalkan dalam sektor pertanian modal jumlah penduduk tenaga kerja di sektor pertanian serta banyaknya potensi pedagang rumahan bisa dimsahakan dengan saling keterkaitan antara kebutuhan bahan makanan pokok dalam hal ini padi karena penduduk yang tinggi dan bisa dipasarkan dengan usaha rumahan,, dengan ini maka peneliti meyakini usaha perdagangan terutama bahan pokok makanan khususnya padi akan meningkat. Pengembangan padi organik yang telah dirintis dengan bekerja sama dengan pihak lain perlu diperbaiki untuk dikembangkan terutama dalam hal antisipasi terhadap hama yang sewaktu-waktu menyerah terutama pada musim rob (hama tikus dan keong), bila hal ini dapat diminimalkan tentu produksi yang sudah direncanakan akan tercapai.

Sektor pendidikan juga sangat mungkin dikembangkan terutama dengan pendidikan informal atau pendidikan keterampilan hal ini terkait dengan jumlah lulusan SD yang sangat mendominasi angkatan kerja yang ada, hal ini penting dilakukan terkait dengan banyaknya warga Rawajaya yang bekerja sebagai TKI di luar negeri, dengan mendirikan pusat-pusat pendidikan keterampilan diharapkan mereka yang mau bekerja di luar negeri mempunyai modal keterampilan yang cukup baik, ini juga dapat menambah pendapatan di sektor pendidikan. Pendidikan formal yang ada juga kurang mendukung usia sekolah yang ada, kurangnya tingkat pendidikn SPM dan SMA salah satu penyebabnya karena di Desa Rawajaya kekurangan sarana pendidikan atau sekolah di tingkat SMP dan SMA, oleh karena itu kebanyakan angkatan kerja yang ada kebanyakan hanya lulus SD kemudian menurun ke tingkat SPM, SMA bahkan sangat sedikit warga Rawajaya yang mengenyam pendidikan sampai tingkat perguruan tinggi.

Industri rumahan di Desa Rawajaya juga dapat dijadikan usaha untuk dikembangkan, hal ini terkait dengan melimpahnya jumlah tenaga kerja produktif yang ada, serapan tenaga kerja di industri

rumahan juga tergolong tinggi, akan tetapi ini masih mungkin ditingkatkan kembali, pengembangan industri rumahan yang ada bisa melibatkan dinas perindustrian dalam upaya pengembangannya dengan modal banyaknya tenaga kerja.

Modal dan potensi yang terkait dengan program Reforma Agraria yang dilakukan di Desa Rawajaya, dalam pengembangan pemberdayaan non pertanian modal yang cukup besar adalah adanya bahan baku kelapa yang cukup untuk menopang usaha pembuatan *Coco Fiber*, *Coco briste* dan *Coco Peat*, dari ketika produk olahan bahan dasar kelapa yang mempunyai tingkat ekonomi yang tinggi adalah *Coco briste*, bahan ini bisa diekspor dengan harga per kilo 10.000, ini dihasilkan dari 25 buah kelapa, sedangkan *Coco fiber* berharga 3000 per kilo, selain itu masih bisa dihasilkan *Coco peat* yang juga dapat menghasilkan uang. Selain itu pohon kelapa juga diambil niranya untuk pembuatan gula, kualitas yang jelek dari gula yang tidak layak jual juga menjadi modal yang cukup besar dalam usaha pembuatan gula cair.

Modal banyaknya usia produktif yang ada juga dapat menopang budidaya baik itu pembuatan *cocofiber*, *coco brieste*, *coco peat* dan usaha pembuatan gula kelapa, selain itu budidaya maggot untuk makanan ternak dan ikan, serta budidaya Aola juga masih sangat menjanjikan untuk terus dikembangkan dan tentunya ini akan banyak menyerap tenaga kerja.

Bencana yang terjadi dalam keadaan Rob atau pasang naiknya air laut bisa juga dimanfaatkan untuk pengembangan usaha rumah makan hal ini terkait dengan melimpahnya hasil ikan yang dapat diambil oleh warga khususnya Geyamsari, jenis ikan gabus yang mempunyai harga ekonomi cukup tinggi bisa juga dimanfaatkan untuk bahan makanan khas yang bisa dihasilkan pada saat rob, hal ini tentunya juga bisa dikembangkan dengan pengolahan ikan gabus menjadi makanan yang mempunyai nilai jual yang tinggi dari daripada dijual di luar kota, akan lebih menimbulkan tingkat pendapatan masyarakat apabila dikelola di tempat dan dapat menjadi ikon makanan yang ada di Rawajaya.

2. **Prediksi sebagai faktor penghambat dan faktor pendorong keberhasilan pelaksanaan *action plan* dalam penataan akses reform serta solusi yang diambil**

a. Prediksi Faktor penghambat keberhasilan *action plan* Reforma Agraria

1) *Action Plan* pertanian

Selama ini dalam kurun waktu (biasanya) setengah tahun sekali dilanda banjir, terutama di Dusun Gayamsari sehingga masa tanam padi (pertanian) hanya dapat dilakukan 1 kali setahun pada musim kemarau, sedangkan setengah tahun sisanya selalu tergenang air menjadi sebuah rawa sebagai akibat dari banjir. Namun untuk 3 desa yang lain (Dusun Rawakeling, Rawasari dan Sitinggil) dapat dikatakan pertanian untuk masa tanam lebih baik, yaitu dapat dilakukan 2 kali dalam tahun. Faktor penghambat antara lain: a) Ketersediaan alat pertanian, dibutuhkan traktor Untuk mengolah tanah dalam rangka penanaman padi ini, sangat. Padahal traktor tersebut jumlahnya relatif terbatas dan membutuhkan biaya sewa. Belum lagi terkait dengan penggunaan yang harus bergantian antar petani, yang bisa berkisar antara 3 hingga 7 hari untuk masing-masing petani. b) Air tanah yang asin, usaha mengambil air tanah untuk pengairan tanah sawah juga pernah dilakukan, namun ternyata air tanah di Desa Rawajaya ini mayoritas teresa asin, ketika air tanah tersebut ditemukan, yaitu pada kedalaman > 2 meter. Oleh karena itu kemudian usaha pengairan yang berasal dari air tanah tersebut tidak lagi dilanjutkan, c) Irigasi yang tidak dapat dimanfaatkan, Sebenarnya Desa Rawajaya ini hamper dikelilingi oleh sungai yang dapat diambil sebagai sumber air irigasi. Namun karena posisi sungai lebih rendah dibandingkan dengan posisi Desa Rawajaya, sehingga beberapa waktu yang lalu pengambilan air untuk usaha pertanian diambil dengan cara dipompa dari Sungai Jakadenda. Ini merupakan salah satu upaya dalam rangka Reforma

Agraria yang dilaksanakan di tahun 2020 dan 2021. Itupun baru bisa untuk mengairi sebanyak 30 bidang tanah sawah yang diplot sebagai *Pilot Project*, d) Hama Tikus, Masalah hama tikus inilah yang paling menjadi momok bagi petani di Dusun Rawakeling, Rawasari dan Sitinggil. Pada musim kemarau, pertanian di Dusun Rawakeling, Rawasari dan Sitinggil hanya menghadapi masalah sebagaimana telah disebutkan di atas. Namun ketika musim penghujan datang dan tanah pertanian di Dusun Gayamsari kebanjiran maka diduga tikus yang ada di Dusun Gayamsari naik ke wilayah yang lebih tinggi yaitu Dusun Rawakeling, Rawasari dan Sitinggil dan merusak hasil pertanian yang ada, termasuk pertanian padi yang siap untuk dipanen.

2) Faktor penghambat *Action Plan* Non Pertanian

a) Budidaya Pemanfaatan buah kelapa

Dalam memulai suatu usaha tentunya kita akan mengalami suatu kendala, untuk usaha pengolahan limbah serabut kelapa ini ada beberapa poin yang harus diperhatikan agar kedepannya usaha ini dapat berjalan dengan lancar dan optimal, sebagai berikut; a) Manpower Production untuk warga sangat sulit dicari, dapat dicoba untuk mengadakan pelatihan masif ke berbagai daerah melalui musyawarah desa, b) *Waste* produk terjual murah karena tidak adanya mesin *press* (kekurangan alat), c) Lahan penjemuran yang sempit (kekurangan areal produksi)

b) Budidaya Gula Cair

Dengan banyaknya produksi gula merah yang tidak layak jual atau yang sering disebut dengan "Gula Gemblung", hal ini dapat menyebabkan pengrajin gula merah turun pendapatnya atau rugi dalam usahanya. Selain itu faktor penghambat juga datang dari persaingan antar pengrajin gula *refill* yaitu gula impor dari india yang mempunyai harga lebih rendah

c) Budidaya Magot

Terdapat kendala yang ditemui saat proses budidaya maggot diantaranya adalah, Penentuan titik lokasi demplot yang jauh dari warga, karena dikhawatirkan akan ada pencemaran udara jika demplot dekat dengan pemukiman warga, saat dibuatnya demplot cuaca tidak mendukung jadi menghambat proses pembuatan rumah, kontur tanah yang tidak rata dan agak sedikit berair menjadi salah stau kendala karena harus membuat kondisi tanah menjadi rata terlebih dahulu. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk memisahkan sampah organik dan non organik sehingga memperlambat proses pengumpulan sampah organik untuk dijadikan media pakan maggot. Cuaca yang sering hujan menyebabkan kurangnya sinar matahari sehingga lalat tidak maksimal dalam proses pembuahan dan proses produksi telur berkurang yang biasanya bisa menghasilkan 5 gram setiap sore menjadi 1 – 2 gram saja.

d) Budidaya Azolla

Produk yang dihasilkan dari budidaya tanaman azolla untuk saat ini baru berupa azolla segar yang langsung dipanen dari kolam tersebut. Untuk produk turunan dari tanaman azolla sendiri belum diterapkan di masyarakat, karena sementara ini fokus untuk penerapan azolla sebagai pakan alternatif untuk ikan dan ternak unggas milik warga

b. Prediksi faktor pendorong keberhasilan *action plan* Reform Agraria

1. Faktor pendorong untuk *action plan* pertanian

Faktor pendorong, untuk *action plan* di bidang pertanian terutama dari banyaknya penduduk Desa Rawajaya yang sedemikian besar pasti membutuhkan bahan makanan pokok khususnya padi maka dalam pemasarannya tidak menjadi kendala, karena sangat mungkin terserap, hal ini

didukung oleh banyaknya usaha warung kelontong yang cukup besar hannya diperlukan masalah pengepakannya. Daya dukunga yang lain adalah potensi mata pencaharian sektor pertanian yang besar, berarti serapan tenaga kerja cukup tinggi.

2. Faktor pendorong untuk action plan non pertanian
   a) Budidaya sabut kelapa

      Faktor pendorong budidaya pemanfaatan buah kelapa adalah dengan banyaknya fariasi produk yang dihasilkan maisalnya: Coco *fiber*: bagian selimut sabut kelapa yang berupa serat-serat kasar, yang dapat dimanfaatkan menjadi produk-produk kerajinan yang bernilai ekonomis seperti pot, turus (penyanggah tanaman), keset, tali tambang dan lain sebagainya. *Coco bristle*: bagian sabut kelapa yang sudah terpisah dari fibernya, yang dapat digunakan sebagai bahan pengganti matras/kasur, bahan pembuatan jok mobil, kuas make up yang berkualitas, yang tentunya semua itu bernilai ekspor. Serta di dalam negeri pemanfaatannya adalah sebagai bahan produksi pembuatan sapu. *Cocopeat*: serbuk sabut kelapa hasil mesin penggilingan, yang kegunaannya adalah sebagai media tanam, yang kemampuan daya serap dan menyimpan airnya cukup tinggi dibandingkan dengan tanah.

      Disamping itu dengan banyaknya produksi buah kelapa yang ada di Desa Rawajaya, maka pemenuhan akan bahan baku produk olahan buah kelapa dalam hal isi sabut kelapanya akan dapat dipenuhi atau dalam air bahan bauk sangat melimpah.

   b) Budidaya Gula cair

      Faktor pendorong budidaya gula cair adalah melimpahnya bahan produksi gula yang tidak lolos produksi untuk dijual dalam bentuk gula merah, serta semangat pengrajin gula merah untuk meminimalkan kerugian dengan memanfaatkan gula Gembug atau

gula yang tidak layak jual menjadi gula cair yang bisa dijual.

g) Budidaya Magot
Faktor pendorong dalam budidaya magot adalah dengan telah dihasilkannya produk olahan magot dalam bentuk kemasan yang memungkinkan lebih tahan lama dan bisa dipasarkan dengan cara online seperti yang akan dirancang di kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dengan aplikasi yang sedang dikerjakan

h) Budidaya Azola
Faktor pendorong dalam budidaya Azola adalah dengan telah diproduksi Azola dengan beragam hasil yang memungkinkan dipasarkan keluar Desa Rawajaya dengan adanya rencana pemasaran online yang dirancang Kantah Cilacap serta adanya pemasaran melalui Ladara dari BPN pusat, disamping itu dalam pengembanganya Kabupaten Cilacap akan membentuk pusat pemasaran hasil" UMKM yang direncanakan dibuat di loasi bekas pemakaman Cina yang juga dalam program *asset Reform*.

c. Solusi yang bisa dilakukan untuk *action plan* pertanian

Musim rob yang terjadi di dusun Gayamsari hal ini juga ternyata membawa berkah, yaitu panen ikan yang melimpah, yaitu Ikan Gabus dan Ikan Mujahir. Banjir setinggi kurang lebih antara 30 cm di atas permukaan areal persawahan hingga 1,5 m tersebut menjadikan panen ikan di Dusun Gayamsari dan kemudian diambil untuk dijual. Penjualannya pun relatif mudah, mengingat ada pengepul yang sudah siap menerima. Rata-rata jumlah ikan yang dapat diambil oleh warga adalah pada kisaran 1-1,5 kwintal per hari untuk sejumlah 40 orang. Artinya jika kita menggunakan asumsi terendah yaitu 1 kwintal, maka ikan yang dapat diperoleh warga adalah @2,5 kg. Dan jika dijual dengan rata-rata perbandingan jumlah antara ikan mujahir dan ikan gabus yaitu 70:30, sehingga 2,5 kg tersebut terbagi menjadi 1,75 kg ikan mujahir dan 0,75 kg ikan gabus. Berdasarkan harga pasar

di wilayah tersebut, 1 kg ikan mujahir adalah Rp. 20.000, sedangkan Ikan Gabus per kg adalah Rp. 180.000. Dengan demikian secara kasar pendapatan yang dapat diperoleh oleh 1 orang pengumpul atau pencari ikan di lokasi tersebut adalah

- 1,75 kg X Rp. 20.000 = Rp. 35.000,-
- 0,75 kg X Rp. 180.000 = Rp. 135.000,-
- Total = Rp. 170.000,-

Tingginya nilai atau harga Ikan Gabus ini, sebenarnya juga sudah diusahakan oleh warga untuk membudidayakannya. Namun yang terjadi adalah hasil atau pendapatan yang sangat berbeda jika dibandingkan dengan Ikan Gabus yang bersifat liar. Jika dari hasil budidaya, harga ikan gabus hanya dihargai Rp. 140.000,- belum lagi dengan ditambah beban biaya untuk menyediakan terpal sebagai tempat maupun pakan ikan.

Sebuah keunikan yang juga terjadi di Dusun Gayamsari ini juga terlihat warga masyarakat yang lebih "*Survive*". Hal ini dimungkinkan sebagai akibat dari kerasnya penghidupan yang ada di lokasi tersebut serta terjadinya perubahan *mindset* atau pola pikir. Secara kasar sesuai informasi dari narasumber, sekitar 70% warga yang berjenis kelamin perempuan, termasuk ibu-ibu rumah tangga menjadi Tenaga Kerja Wanita di negara Taiwan, Malaysia, Hongkong, Arab Saudi atau Timur Tengah.

Solusi di Dusun Rawasari, Rawakeling dan Sitinggil terhadap masalah pertanian, 1) Alternatif solusi yang diberikan oleh peneliti adalah pada tahap sosialisasi membagi peserta menjadi lebih kecil/kelompok. Hal ini sebagai upaya untuk masyarakat lebih mengetahui terhadap pelaksanaan pengembangan padi organik. Ketika sosialisasi dilakukan pada kelompok yang lebih kecil maka hubungan dari instansi dan masyarakat akan lebih terjalin dan dapat terciptanya komunikasi yang bagus mengenai pelaksanaan pemberdayaan masyarakat. 2) Pemahaman masyarakat berikutnya adalah terkait budaya pola tanam yang dilakukan petani Desa Rawajaya. Pola tanam yang dilakukan masih menggunakan ilmu

titen dan masih belum konsisten dalam melakukan penanaman. Hal ini terbukti ketika peneliti datang ke lokasi pertanian pada saat masa tanam ada beberapa petani yang sudah melakukan penanaman namun masih banyak juga yang belum melakukan penanaman padi. Ada jeda waktu bagi petani dalam melaksanakan proses penanaman kembali pasca panen. Faktor ini juga menjadi salah satu hama tikus menyerang lahan padi demplot. Dari fakta yang diperoleh hanya ada tanaman padi demplot saja yang tumbuh subur sehingga tikus menyerang padi demplot ketika 1 minggu sebelum masa panen. 3) Bentuk solusi yang ditawarkan adalah dengan dilakukannya pelatihan dan pendampingan mengenai sistem pertanian sesuai pola tanam yang baik dan cara pemeliharaannya. Dari pelatihan tersebut akan mengurangi kebiasaan yang sebelumnya dilakukan. 4) Kegiatan akses reform merupakan kegiatan yang sangat bermanfaat untuk meningkatkan nilai aset masyarakat yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya. Peningkatan kesejahteraan melalui pengembangan padi demplot belum dapat terlaksana karena mengalami gagal produksi. Sehingga petani penerima kegiatan akses reform belum dapat melakukan pemasaran yang difasilitasi oleh LWMUI melalui startup Gerbang Adab. 5) Alternatif Solusinya adalah pada pelaksanaan akses reform di Desa Rawajaya termasuk sukses namun perlu adanya evaluasi terhadap hasil yang diperoleh. Evaluasi tersebut berupa pasca pelaksanaan program akses reform. Menurut fakta di lapangan belum adanya bimbingan atau evaluasi kegiatan yang dilakukan instansi yang terlibat atas kejadian gagal panen padi demplot. 6) Infrastruktur sangatlah penting guna menunjang kegiatan tersebut. Belum optimalnya fungsi infrastruktur di Desa Rawajaya adalah dalam bentuk pengairan sebagai sumber daya air guna memenuhi kebutuhan lahan pertanian. Kegiatan pertanian sangat terkait dengan ketersediaan air. Desa Rawajaya sendiri merupakan daerah tadah hujan ketika hujan turun akan terkena banjir yang diakibatkan oleh dangkalnya saluran irigasi apur, tanggul sungai yang belum dilakukan normalisasi. 7) Dalam mengatasi banjir tersebut perlu adanya kerjasama dari dinas dinas terkait untuk segera memperbaiki

saluran yang ada. Hal tersebut berfungsi sebagai penyalur air ketika musim hujan tiba. 8) Ketika terjadi musim kemarau lahan pertanian di Desa Rawajaya berubah menjadi kering, namun kebutuhan petani terhadap sumber daya air harus terpenuhi. Optimalisasi yang sudah dilakukan dengan penyaluran air yang diambil dari sungai denda dengan jarak 700 m. Pada saat musim kemarau sumur pantek yang tersedia di beberapa lahan warga tidak dapat memenuhi kebutuhan. 9) Peneliti memberikan alternatif solusi membuat tampungan daya air diantaranya membuatkan embung. Selain dapat digunakan sebagai penyedia air bagi masyarakat embung juga dapat meningkatkan perekonomian masyarakat dengan menjadikan tempat wisata. Ketika infrastruktur tersebut dibenahi maka pada musim hujan air akan disalurkan melalui irigasi dan ketika musim kering maka sumber air tidak perlu mengambil dari sungai Jakadenda yang jaraknya jauh. Sumber air dapat diperoleh dari embung/sumur pantek yang disalurkan melalui irigasi.

d. Solusi *Action Plan* Non Pertanian
    1) Budidaya Sabut kelapa. Solusi yang ditawarkan oleh peneliti tentang hambatan atau faktor penghambat dilakukan dengan, mengintensifkan pendampingan dan melakukan pelatihan pelatihan yang dapat mendukung, menghubungkan dengan dinas perindustrian untuk mengatasi keterbatasan alat produksi, ini tempat jemur produksi bisa dicoba dibuat tempat jemur dengan sistem bertingkat dan dengan atap plastik untuk menahan apabila musim hujan.
    2) Budidaya Gula cair. Hambatan dalam produksi gula cair adalah dalam pemasaran maka, sistem pemasaran yang dirancang oleh Kantah Cilacap dengan pemasaran online lewat aplikasi sudah sangat tepat, peneliti setuju dengan ini, karena memang masalah pemasaran memang menjadi hambatan yang utama dalam suatu proses produksi, hanya sampai saat ini belum bisa terlaksana.
    3) Budidaya Magot. Dalam produksi Magot yang sudah dikemas maka pemasaran dalam, sistem pemasaran yang

dirancang oleh Kantah Cilacap dengan pemasaran online lewat aplikasi sudah sangat tepat, peneliti setuju dengan ini, karena memang masalah pemasaran memang menjadi hambatan yang utama dalam suatu proses produksi, hanya sampai saat ini belum bisa terlaksana.

4) Budidaya Azola, Produksi Azola dalam kemasan sampai saat ini pemasaranya belum baik maka, sistem pemasaran yang dirancang oleh Kantah Cilacap dengan pemasarn online lewat aplikasi sudah sangat tepat, peneliti setuju dengan ini, karena memang masalah pemasaran memang menjadi hambatan yang utama dalam suatu proses produksi, hanya sampai saat ini belum bisa terlaksana.

## D. Kesimpulan

a. Identifikasi potensi fisik maupun non fisik, dalam rangka pengembangan potensi ekonomi dalam lingkup wilayah Desa Rawajaya.

Potensi fisik di Desa Rawajaya kurang begitu bisa dikembangkan karena keterbatasan sumber daya air dan seringnya terjadi banjir Rob bila musim hujan, potensi non fisik pertanian menjadi pilihan yang dapat dikembangkan, selain itu masih ada potensi pengembangan sektor pendidikan dan industri rumahan.

b. Besar dan sebaran potensi desa yang dapat dikembangkan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat desa

Besar dan sebaran potensi yang dapat dikembangkan, pertanian khususnya penanaman padi dapat dikembangkan di dusun Rawasari, Rawakeling dan Sitinggil, peternakan kambing, pendidikan informal, perdagangan dan industri rumahan, ini bisa dikembangkan di semua dusun di Rawajaya.

c. Usaha yang dapat dikembangkan dan pihak-pihak yang dilibatkan berdasarkan potensi wilayah desa

Usaha yang dapat dikembangkan, penanaman padi organik bekerja (ini sudah dilakukan tinggal dikembangkan), peternakan kambing bekerjasama dengan dinas peternakan, pendidikan informal dengan dinas pendidikan dan PJTKI,

peningkatan sektor perdagangan dengan bekerja sama dengan dinas perdagangan, pengembangan sektor industri rumahan bekerjasama dengan dinas perindustrian.

Strategi pengembangan reforma agraria berdasarkan potensi wilayah baik fisik maupun non fisik untuk pengembangan potensi ekonomi masyarakat di wilayah Desa rawajaya

*Action plan* penataan akses reform untuk pembangunan dan pengembangan usaha masyarakat desa, *Action Plan* dan penataan akses reforma agraria yang sudah dilakukan adalah dengan penanaman padi organik, pembuatan *Coco fiber, Coco briete, coco peat*, budidaya gula cair, budidaya Magot, budidaya Azola.

d. Modal dan potensi pendapatan dari usaha yang dapat dikembangkan

Besarnya produksi pertanian khususnya padi, jumlah penduduk dan usia produktif, serta rendahnya tingkat pendidikan merupakan modal yang dapat dipergunakan dalam pengembangan usaha, potensi pendapatan dari pertanian dengan padi organik. Dengan banyaknya tenaga kerja yang bekerja di luar negeri sedangkan tingkat pendidikan rendah kebanyakan lulus SD, maka potensi sektor pendidikan informel menjadi daya tarik untuk menambah pengetahuan bagi TKI yang akan bekerja di luar negeri. Industri rumahan di Desa Rawajaya juga dapat dijadikan usaha untuk dikembangkan, hal ini terkait dengan melimpahnya jumlah tenaga kerja produktif yang ada, serapan tenaga kerja di industri rumahan juga tergolong tinggi, akan tetapi ini masih mungkin ditingkatkan kembali, pengembangan industri rumahan yang ada bisa melibatkan dinas perindustrian dalam upaya pengembangannya dengan modal banyaknya tenaga kerja.

Modal bahan baku kelapa yang cukup untuk menopang usaha pembuatan Coco *Fiber, Coco briste* dan *Coco Peat*, Selain itu pohon kelapa juga diambil niranya untuk pembuatan gula, kualitas yang jelek dari gula yang tidak layak jual juga menjadi modal yang cukup besar dalam usaha pembuatan gula cair.

Modal banyaknya usia produktif yang ada juga dapat menopang budidaya baik itu pembuatan *cocofiber, coco brieste*, coco peat dan usaha pembuatan gula kelapa, selain itu budidaya maggot untuk makanan ternak dan ikan, serta budidaya Azola juga masih sangat menjanjikan untuk terus dikembangkan dan tentunya ini akan banyak menyerap tenaga kerja.

e. Prediksi sebagai faktor penghambat dan faktor pendorong keberhasilan pelaksanaan *action plan* dalam penataan akses reform serta solusi yang diambil

Faktor penghambat bidang pertanian adalah: banjir rob tahunan, keterbatasan alat pertanian, air tanah yang menjadi asin, saluran air yang tidak bisa dimanfaatkan dan sering adanya hama tikus, faktor penghambat pemberdayaan non pertanian, budidaya bahan baku kelapa kurang banyaknya orang yang kuat dalam produksi, harga produksi yang masih murah, dan kurangnya lahan untuk menjemur. Untuk budidaya gula cair faktor penghambat adalah persaingan antar pengrajin gula refill yaitu gula impor dari India yang mempunyai harga lebih rendah, pemilihan tempat yang memerlukan banyak pertimbangan serta kurang kesadaran masyarakat serta faktor cuaca. Faktor penghambat budidaya azola fokus untuk penerapan azola sebagai pakan alternatif untuk ikan dan ternak unggas milik warga belum ada usaha untuk menjual produk.

f. Faktor pendorong keberhasilan pelaksanaan *action plan* dalam penataan akses reform

Budidaya pertanian mempunyai faktor pendorong dengan jumlah penduduk yang besar serta banyaknya warung atau sarana untuk memasarkan, budidaya non pertanian, adalah banyaknya produk yang dapat dihasilkan dari pengolahan kelapa dan banyaknya bahan baku serta diperlukan cara dan daerah pemasaran yang baru bukan hanya dipergunakan sendiri.

g. Solusi untuk keberhasilan pelaksanaan *action plan* dalam penataan akses reform

Untuk tanah pertanian yang ada di Gayamsari, yang hanya bisa digunakan bercocok tanam pada musim kemarau, langkah yang diambil dengan penanaman padi organik sudah tepat walaupun masih perlu ditingkatkan antisipasinya terhadap hama, pada waktu rob penghasilan nelayan cukup tinggi, diharapkan produksi ikan bisa dimanfaatkan untuk sektor perdagangan rumah makan bisa dicoba, untuk daerah Rawasari, Rawakeling dan Sitinggil, 1) sosialisasi dilakukan pada kelompok yang lebih kecil maka hubungan dari instansi dan masyarakat akan lebih terjalin dan dapat terciptanya komunikasi yang bagus mengenai pelaksanaan pemberdayaan masyarakat. 2) Pemahaman masyarakat berikutnya adalah terkait budaya pola tanam yang dilakukan petani Desa Rawajaya. 3) pelatihan dan pendampingan mengenai sistem pertanian sesuai pola tanam yang baik dan cara pemeliharaannya. Dari pelatihan tersebut akan mengurangi kebiasaan yang sebelumnya dilakukan. 4) evaluasi terhadap hasil yang diperoleh. Evaluasi tersebut berupa pasca pelaksanaan program akses reform. 5) Infrastruktur optimalnya bentuk pengairan sebagai sumber daya air guna memenuhi kebutuhan lahan pertanian. 6) Dalam mengatasi banjir tersebut perlu adanya kerjasama dari dinas dinas terkait untuk segera memperbaiki saluran yang ada. Hal tersebut berfungsi sebagai penyalur air ketika musim hujan tiba. 7) Pada saat musim kemarau sumur pantek yang tersedia di beberapa lahan warga tidak dapat memenuhi kebutuhan.

h. Solusi *Action Plan* Non Pertanian

1) Budidaya Sabut kelapa. Solusi yang ditawarkan oleh peneliti tentang hambatan atau faktor penghambat dilakukan dengan, mengintensifkan pendampingan dan melakukan pelatihan pelatihan yang dapat mendukung, menghubungkan dengan dinas perindustrian untuk mengatasi keterbatasan alat produksi, langkah yang bisa diambil, serta untuk mengatasi keterbatasan tempat jemur produksi bisa dicoba dibuat tempat jemur dengan sistem

bertingkat dan dengan atap plastik untuk menahan apabila musim hujan.

2) Budidaya Gula cair. Hambatan dalam produksi gula cair adalah dalam pemasaran maka, sistem pemasaran yang dirancang oleh Kantor Pertanahan Cilacap dengan pemasaran online lewat aplikasi sudah sangat tepat, peneliti setuju dengan ini, karena memang masalah pemasaran memang menjadi hambatan yang utama dalam suatu proses produksi, hanya sampai saat ini belum bisa terlaksana.
3) Budidaya Magot. Dalam produksi Magotyang sudah dikemas maka pemasaran dalam, sistem pemasaran yang dirancang oleh Kantor Pertanahan Cilacap dengan pemasaran online lewat aplikasi sudah sangat tepat, peneliti setuju dengan ini, karena memang masalah pemasaran memang menjadi hambatan yang utama dalam suatu proses produksi, hanya sampai saat ini belum bisa terlaksana.
4) Budidaya Azola. Produksi Azola dalam kemasan sampai saat ini pemasaranya belum baik maka, sistem pemasaran yang dirancang oleh Kantor Pertanahan Cilacap dengan pemasaran online lewat aplikasi sudah sangat tepat, peneliti setuju dengan ini, karena memang masalah pemasaran memang menjadi hambatan yang utama dalam suatu proses produksi, hanya sampai saat ini belum bisa terlaksana.

## E. Saran

1. Potensi fisik di Desa Rawajaya kurang begitu bisa dikembangkan karena keterbatasan sumber daya air dan seringnya terjadi banjir Rob bila musim hujan, potensi non fisik pertanian menjadi pilihan yang dapat dikembangkan, selain itu masih ada potensi pengembangan sektor pendidikan dan industri rumahan.
2. Pengembangkan, pertanaian khususnya penanaman padi dapat dikembangkan di Dusun Rawasari, Rawakeling dan Sitinggil, peternakan kambing, pendidikan informal, perdagangan dan industri rumahan, ini bisa dikembangkan di semua dusun di Rawajaya.

3. Usaha yang dapat dikembangkan, penanaman padi organik bekerja (ini sudah dilakukan tinggal dikembangkan), peternakan kambing bekerjasama dengan dinas peternakan, pendidikan informal dengan dinas pendidikan dan PJTKI, peningkatan sektor perdagangan dengan bekerja sama dengan dinas perdagangan, pengembangan sektor industri rumahan bekerjasama dengan dinas perindustrian.
4. *Action Plan* dan penataan akses reforma agraria yang sudah dilakukan adalah dengan penanaman padi organik agar lebih dioptimalkan dan antisipasi hama ditingkatkan, pembuatan *Coco fiber, Coco briete, cocopeat*, budidaya gula cair, budidaya Magot, budidaya Azola agar pemasarannya dilakukan dengan melibatkan instansi terkait
5. Dengan modal besar dan tingginya usia produktif yang dimiliki maka pengembangan industri rumahan dan pengembangan sektor pertanian merupakan pilihan yang baik
6. Perbaikan mekanisme antisipasi hama harus lebih diperbaiki, faktor penghambat pemberdayaan non pertanian adalah terkait dengan pemasaran maka peneliti setuju dengan langkah yang diambil dari Kantor Pertanahan Cilacap dengan pemasaran online dengan pelibatan pihak ketiga di dalamnya.

## F. Referensi

Abd. dan Hastuti, DRW 2007, Ekonomi Pertanian. Penebar Swadaya, Jakarta.

Abdullah, I 2010, Berpihak pada manusia: paradigma nasional pembangunan Indonesia baru. TICI Publications, Yogyakarta

Aca, Sugandhy dan Hakim Rustam 2007. Prinsip Dasar Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan Berwawasan Lingkungan. Jakarta: PT Bumi Aksara

Afriliyeni, Sihaloho M, Sita R, 2021, Hubungan Reforma Agraria Dengan Peningkatan Kesejahteraan Rumah Tangga Petani, Jurnal Sains Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat, Vol.05,No.02.

Badan Pusat Statistik 2020, Kecamatan Rawajaya Dalam Angka 2019, katalog no. 1102001.3403040, BPS, Jakarta

Badan Pusat Statistik 2021, Kecamatan Paliyan Dalam Angka 2020, katalog no. 1102001.3403040, BPS, Jakarta

Badan Pusat Statistik 2020, Indikator Kesejahteraan Rakyat 2020

Badan Pusat Statistik 2020, Indikator Kesejahteraan Rakyat 2020

Rahim. Estes, J. E dan Simonett, D. S. 1975. Fundamentals of Image Interpretation, In Manual of Remote Sensing, Falls Church, Virginia The American Society of Photogrammetry

Graha, AN 2009, 'Pengembangan masyarakat pembangunan melalui pendampingan sosial dalam konsep pemberdayaan di bidang ekonomi', Jurnal Ekonomi MODERNISASI, vol. 5, no. 2, hlm 117-126.

Kementerian PPN/Bappenas , The economic, social, and environmental benefits of a circular economy in Indonesia 2021, Jakarta

Laila, Atik Nurul dan Shohib Dzarul Arham. 2012. Pemanfaatan Limbah Daun Jati Kering Menjadi Briket. Purwodadi: Yogyakarta. Mahajoeno, E. 2005.

Londa,VY dkk 2014, 'Peningkatan pendapatan masyarakat melalui program pemberdayaan di Desa Lolah Ii Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa', Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum, vol. I, no. I

M. Ary dan R. Sanjaya, "Strategi Perencanaan dan Pengembangan Program Studi Menggunakan Analisis SWOT (Studi Kasus Program Studi Sistem Informasi ARS University)," vol. 14, no. 1, pp. 1-8, 2020

Modjo, MI 2020, 'Memetakan Jalan penguatan ekonomi pasca pandemi', The Indonesian Journal of Development Planning, vol. 4 no. 2, hlm. 103-116. Nurdin I. 2017. 'Mewujudkan Desa Maju Reforma Agraria'. Jurnal Bhumi. vol. 3 no. 1, hlm 83-97.

Parlindungan, A.P 1989, Bunga rampai hukum agraria serta landreform bagian 1, Penerbit Mandar Maju, Bandung

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria

Pinandito, T. S., Asfiani, N., Mardziyah, A., & Pawestri, N. (2020). Pengembangan Potensi Ekonomi Pesisir Kabupaten

Gunungkidul Berbasis Interconnected Governance. Spirit Publik: Jurnal Administrasi Publik, 14(2), 177.

Purwadhi, F. S. H. 2001. Interpretasi Citra Digital. Jakarta: PT. Grasindo

Rahim, Abd. dan Hastuti. DRW. 2007. Ekonomi Pertanian. Penerbit Penebar Swadaya, Jakarta.

Rangkuty, 2006. Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis. Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.

Riyadi, AD, M. Nazir Salim, dan Mujiati 2020 'Pemberdayaan masyarakat pasca kegiatan ajudikasi di Desa Sumogawe Kecamatan Getasan Kabupaten Semarang', Jurnal Tunas Agraria vol. 3, no. 2, hlm 20-39.

Rohman, M.L. dan Astuti, P. (2019) 'Access Reform Dalam Program Reforma Agraria: Studi Kasus Desa Tahunan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara', Journal of Politic and Government Studies, 8(4), pp. 381-390.

# PERUMUSAN RENCANA AKSI PENATAAN AKSES REFORMA AGRARIA BERBASIS POTENSI WILAYAH DESA DAN ANALISIS EKONOMINYA GUNA PENINGKATAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT

*Senthot Sudirman, Aristiono Nugroho, dan Sri Kistiyah*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Latar Belakang

Winoto (2007) mendefinisikan reforma agraria sebagai *landreform* yang berada di dalam mandat konstitusi, politik, dan undang-undang yang bertujuan untuk mewujudkan keadilan dalampenguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah namun ditambahkan juga *access reform*. Kata kunci "mewujudkan keadilan" dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah menjadi frasa kunci yang harus diejawantahkan dalam program reforma agraria. Selanjutnya "*access reform*" atau penataan akses menjadi bagian program lanjutan dan tidak terpisahkan dari kegiatan mewujudkan keadilan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.

Menurut Perpres Nomor 86 Tahun 2018 reforma agraria didefinisikan sebagai penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset disertai dengan penataan akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Definisi tersebut sama dengan definisi tentang reforma agraria oleh Winoto (2007), dimana reforma agraria terdiri dari dua program yang terpadu dan berkesinambungan antara penataan aset dengan penataan akses dalam rangka mewujudkan kemakmuran rakyat Indonesia.

Secara lebih rinci dalam Pasal 2, Perpres. Nomor 86 Tahun 2018 disebutkan bahwa Reforma agraria bertujuan untuk mengurangi

ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka menciptakan keadilan, menangani sengketa dan konflik agraria, menciptakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat yang berbasis agraria melalui pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, menciptakan lapangan kerja untuk mengurangi kemiskinan, memperbaiki akses masyarakat kepada sumber ekonomi, meningkatkan ketahanan dan kedaulatan pangan, dan memperbaiki dan menjaga kualitas lingkungan hidup. Hal tersebut bermakna bahwa melalui cara mengurangi ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah, pemerintah akan menciptakan keadilan,menangani sengketa dan konflik agraria, menciptakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat yang berbasis agraria.

Dalam program *asset reform* (penataan aset) disamping kegiatan redistribusi tanah sampai tahap pendaftaran tanah, juga dilakukan kegiatan penguatan hak milik atas tanah yang dikuasai masyarakat. Program ini akan berakhir pada terciptanya kondisi dimana seluruh bidang-bidang tanah di luar areal kehutanan yang disebut APL (Areal Penggunaan Lain) di Indonesia akan terdaftar dan diupayakan bersertipikat. Sertipikat hak atas tanah inilah yang akan menjadi alat jaminan akses permodalan bagi pemegangnya dari lembaga keuangan yang dipilihnya untuk memperoleh pinjaman permodalan guna menciptakan usaha baru dan/atau mengembangkan varian dan skala usaha yang ada.

Penataan akses reforma agraria dapat melalui program pemberian akses permodalan atau bantuan lain yang berupa kegiatan pemberdayaan masyarakat. Kegiatan penataan akses meliputi kegiatan pemetaan sosial, peningkatan kapasitas kelembagaan, pendampingan usaha, peningkatan keterampilan, penggunaan teknologi tepat guna, diversifikasi usaha, fasilitasi akses permodalan, fasilitasi akses pemasaran, penguatan basis data dan informasi komoditas, serta penyediaan infrastruktur pendukung.

Keberhasilan penataan akses reforma agraria sangat tergantung pada para pihak yang seharusnya dilibatkan guna mewujudkan

penataan akses yang meliputi penyediaan akses infrastruktur pendukung, pembiayaan, produksi, pengolahan hasil produksi, pemasaran sampai dengan distribusinya. Hal ini menggambarkan bahwa analisis hulu sampai hilir proses bisnis penataan akses sangat memerlukan instrumen yang dapat memuat dan menggambarkan hubungan antara potensi sumberdaya, ragam usaha yang sesuai, pemanfaatan sumberdaya sebagai faktor produksi dalam berusaha, pengolahan hasil produksi, para pihak yang seharusnya terlibat dan perannya khususnya peran pendampingan dan fasilitasi, serta penyediaan pasar, dan pendistribusian produksi dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Instrumen tersebut disebut "rencana aksi" atau "*action plan*", yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat dan Pemerintah Desa Sendang, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Dengan kata lain dibutuhkan "Perumusan Rencana Aksi Penataan Akses Reforma Agraria Berbasis Potensi Wilayah Desa dan Analisis Ekonominya Guna Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat di Desa Sendang, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri."

### B. Potensi Fisik Wilayah

Desa Sendang, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, memiliki potensi fisik wilayah yang unik, yang mampu memberi optimisme bagi pencapaian kesejahteraan masyarakat. Untuk lebih jelasnya dapat diperhatikan deskripsi potensi fisik wilayah, sebagai berikut:

**Pertama**, ada dua formasi geologi (batuan) yang membentuk kondisi geologi Desa Sendang (luas 846,80 Ha), yaitu: (1) Formasi mandalika, yang berada di bagian Utara Desa Sendang dengan luas mencapai 328,34 Ha atau 38,77%; (2) Formasi semilir, yang berada di bagian Selatan Desa Sendang dengan luas mencapai 441,05 Ha atau 52,09%; (3) Formasi Waduk, yang berada di perbatasan Desa Sendang dengan Waduk Gajah Mungkur dengan luas mencapai 77,41 Ha atau 9,14%.

**Kedua**, lereng Desa Sendang bervariasi, yaitu: (1) area berlereng sangat datar, dengan ukuran lereng sebesar 0 – 8%; (2) area berlereng datar, dengan ukuran lereng sebesar 8 – 15%; (3) area berlereng sedang, dengan ukuran lereng sebesar 15 – 25%; (4) area berlereng curam, dengan ukuran lereng sebesar 25 – 40%; dan (5) area berlereng datar, dengan ukuran lereng lebih dari 40%.

**Ketiga**, di desa ini terdapat dua klasifikasi hidrogeologi antara wilayah yang berada di ujung Timur dengan wilayah lainnya. Pada wilayah di ujung timur Desa Sendang terdapat klasifikasi produktivitas akuifer kecil, seluas 44,13 Ha. Produktivitas akuifer kecil merupakan kondisi hidrogeologi, yang bercirikan memiliki sifat setempat dan menunjukan permeabilitas yang umumnya rendah sampai sangat rendah. Sementara itu pada wilayah lainnya terdapat klasifikasi setempat akuifer produktif, seluas 802,67 Ha, dari total luas wilayah Desa Sendang yang mencapai 846,80 Ha. Setempat akuifer produktif merupakan kondisi hidrogeologi, yang bercirikan memiliki sifat setempat dan menunjukan adanya aliran air melalui ruang antar butir batuan.

**Keempat**, jenis tanah di Desa Sendang terdiri dari grumusol dan litosol, yang pada bagian Utara terdapat tanah litosol, seluas 591,38 Ha; sedangkan pada bagian selatan terdapat tanah grumusol, seluas 255,42 Ha. Tanah litosol memiliki karakteristik sebagai tanah yang berasal dari proses pelapukan batuan yang belum sempurna. Oleh karena itu, tanah litosol mengandung hanya sedikit sekali unsur hara. Dengan demikian tanah litosol bukan merupakan tanah yang subur untuk digunakan bercocok tanam. Namun meski demikian, tetap ada beberapa tanaman yang dapat hidup di tanah litosol ini. Tanah litosol dapat dimanfaatkan sebagai tempat bertanam rumput, yang akan dimanfaatkan sebagai pakan hewan ternak, atau beberapa jenis tanaman palawija yang tahan dengan jenis tanah ini seperti jagung, serta juga untuk ditanami tanaman keras. Sementara itu, tanah grumusol memiliki karakteristik sebagai tanah yang terbentuk dari pelapukan batuan kapur dan tuffa vulkanik. Tanah ini memiliki kandungan bahan organik yang rendah, karena karena berasal dari dari batuan kapur. Meskipun tanah grumusol tergolong tidak

subur, tetapi tanah ini masih dapat ditanami padi saat musim hujan, serta ditanami palawija dan singkong saat musim kemarau. Selain itu, tanah ini sangat cocok untuk ditanami kayu jati, jagung, tebu, tembakau, kapas, kedelai. Hal ini didukung oleh sifat khas tanah grumusol, yang memiliki pH 6,75 (netral).

## C. Potensi Non Fisik Wilayah

Pemerintah Desa Sendang, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri memiliki struktur yang solid, mulai dari pimpinan puncak hingga staf pelaksana. Secara organisatoris dan administratif Pemerintah Desa Sendang dipimpin oleh seorang kepala desa yang dibantu oleh seorang sekretaris, dan perangkat desa lainnya.

Sebagaimana diketahui, Pemerintah Desa Sendang memiliki 7 jabatan di tingkat pemerintah desa, dan memiliki 12 jabatan di tingkat dusun (kepala dusun). Tabel tersebut juga memperlihatkan adanya perangkapan jabatan kepala dusun, yaitu satu orang merangkap jabatan dua atau tiga kepala dusun. Sebagai contoh, Ari Bagas H. merangkap jabatan sebagai kepala dusun pada tiga dusun, yaitu Dusun Kedungareng, Sendang, dan Godean.

Desa Sendang (luas 846,80 Ha) terdiri dari 12 dusun, 7 RW (Rukun Warga) dan 27 RT (Rukun Tetangga), dengan perincian nama-nama dusun, sebagai berikut: (1) Dusun Nglegong, (2) Dusun Kolotoko, (3) Dusun Sokogunung, (4) Dusun Kembang, (5) Dusun Kedungareng, (6) Dusun Prampelan, (7) Dusun Gondanglegi, (8) Dusun Selopukang, (9) Dusun Godean, (10) Dusun Jajar, (11) Dusun Bendorejo, dan (12) Dusun Sendang.

Layanan administrasi yang diberikan oleh Pemerintah Desa Sendang meliputi: (1) pencatatan lahir baru, yaitu saat berusia sampai 60 hari; (2) pencatatan kelahiran terlambat, yaitu saat berusia lebih dari 60 hari; (3) pencatatan kelahiran melalui jalur "3 in 1", yaitu Akta Kelahiran, Kartu Keluarga, dan Kartu Ibu dan Anak; (4) penerbitan kutipan kedua Akta Pencatatan Sipil; (5) pelayanan adopsi atau pengangkatan anak; (6) perubahan nama/identitas; (7) pelayanan terkait kutipan Akta Kematian; (8) penerbitan Kartu Keluarga; (9)

penerbitan Kartu Keluarga yang baru karena ada perubahan data; dan (10) lain-lain.

Selain itu, ada pula Warung Cenik, yang merupakan salah satu bentuk inovasi Pemerintah Desa Sendang, untuk memfasilitasi warga masyarakat Desa Sendang yang akan berjualan di warung virtual. Untuk mengakses dan mendaftar sebagai pelapak bisa melalui link http://warungcenik.com/, atau dapat diunduh di *playstore*.

Warung Cenik adalah sebuah aplikasi yang dibuat oleh Pemerintah Desa Sendang dalam rangka membantu UMKM (Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah) untuk mempromosikan hasil produknya secara online. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah menyatakan, bahwa UMKM merupakan usaha yang dimiliki perseorangan atau badan usaha perorangan yang produktif dan memenuhi kriteria yang ditentukan oleh Undang-Undang.

UMKM juga dimaknai sebagai usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh perorangan atau badan usaha. Salah satu fungsi UMKM, yaitu mampu membantu perekonomian, karena membuka lapangan kerja baru dan meningkatkan devisa negara. Berawal dari kondisi pandemi Covid-19 yang membatasi ruang gerak masyarakat, maka Pemerintah Desa Sendang berinisiatif turun tangan membantu UMKM yang berada di Desa Sendang melalui warung (pasar) virtual atau online. Warung Cenik diselenggarakan untuk memberikan ruang promosi sekaligus transaksi jual beli melalui lapak online.

Green House Anggur merupakan bentuk inovasi Pemerintah Desa Sendang di bidang pemberdayaan masyarakat dan pelestarian lingkungan hidup. Inovasi ini merupakan hasil dari review RPJMDes pada tahun 2020 yang lalu, yang salah satu rekomendasinya yaitu mewujudkan kebun buah di Puncak Joglo sebagai upaya optimalisasi pariwisata desa.

Pada tahun 2020, Pemerintah Desa Sendang bekerjasama dengan Kagama (Keluarga Alumni Universitas Gadjah Mada)

menggelar pelatihan pembibitan buah bagi relawan, karang taruna, perangkat desa dan ibu-ibu PKK (Pembinaan Keluarga Sejahtera). Kemudian pada Bulan Juni tahun 2021 Pemerintah Desa Sendang mewujudkan Green House Kebun Buah Anggur di tanah kas desa, Dusun Sokogunung, sebagai tindak lanjut pelatihan pembibitan di tahu 2020. Green House Anggur berlokasi di atas Tanah Kas Desa di Dusun Sokogunung, tepatnya di sebelah Utara lokasi *take off* paralayang Puncak Joglo. Pemerintah Desa Sendang bermaksud untuk memaksimalkan potensi desa, khususnya usaha pertanian.

Program pembangunan Green House Anggur didanai dari Pendapatan Asli Desa sebesar Rp. 41.000.000,- (Empat Puluh Satu Juta Rupiah), sedangkan pengelolaannya merupakan kolaborasi antara berbagai pihak, seperti: Perangkat Desa Sendang, Relawan Destana, dan Karang Taruna Desa Sendang. Kehadiran Green House Anggur dimaksudkan agar wisatawan tidak hanya dapat menikmati indahnya pemandangan, melainkan dapat pula melakukan wisata ekonomi dengan membeli anggur dari Green House Anggur, sehingga dapat lebih memberi daya tarik bagi wisatawan dan sekaligus dapat menggerakkan ekonomi warga dengan lebih cepat. Sebagaimana diketahui, Desa Sendang memiliki objek wisata desa yakni Wisata Watu Cenik dan Wisata Puncak Joglo yang dikelola BUMDes Sendang Pinilih (Desa Sendang).

Pemerintah Desa Sendang juga memiliki Program Ketahanan Pangan, yang merupakan salah satu bentuk inovasi Pemerintah Desa Sendang, terutama dalam menjaga asupan gizi bagi keluarga, dengan mendorong masyarakat agar secara mandiri mampu memenuhi kebutuhan pangannya. Inovasi ini dirancang untuk terwujudnya model ketahanan keluarga dalam pemenuhan asupan gizi harian keluarga. Implementasinya juga akan menjadi bagian dari proses pendidikan masyarakat tentang pentingnya kedaulatan pangan. Proses *modeling* ini selanjutnya dapat direplikasikan ke berbagai wilayah, agar masyarakat mampu menekan biaya pengeluaran seminim mungkin, sehingga dapat berdampak pada hadirnya kesejahteraan masyarakat.

Sebagai inovasi Pemerintah Desa Sendang, Program Ketahanan Pangan memiliki tujuan jangka pendek dan tujuan jangka panjang. Tujuan jangka pendek Ketahanan Pangan, yaitu: (1) Tersedianya laboratorium tanaman sayuran, dan kolam ikan sebagai upaya pemenuhan asupan gizi keluarga dengan pemanfaatan lahan pekarangan; (2) Tersedianya pusat belajar yang mampu dikelola masyarakat baik dalam penyediaan pupuk organik, model budidaya tanaman sayur dan pemanfaatan barang bekas sebagai media tanam untuk pengurangan limbah plastik; (3) Munculnya kesadaran kolektif di tingkat masyarakat, untuk optimalisasi lahan pekarangan untuk pengembangan berbagai tanaman sayuran sebagai upaya ketahanan pangan; (4) Munculnya rintisan ekonomi kelompok untuk tanaman sayur yang mampu memenuhi kebutuhan restoran dan warung makan di sekitar desa.

### D. Kontribusi Ekonomi Kegiatan Usaha

Masyarakat Desa Sendang mengelola berbagai kegiatan usaha, yang mampu memberi pendapatan bagi mereka, seperti: **Pertama**, usaha pertanian, yang meliputi: (1) persawahan, seluas 132,75 Ha, yang terdiri dari: (a) persawahan beririgasi seluas 20,29 Ha, dan (b) persawahan tadah hujan, seluas 112,46 Ha; serta (2) kebun campuran, seluas 379,63 Ha. Masyarakat mengembangkan usaha pertanian dalam bentuk: (1) pertanian sawah tadah hujan, yang terdapat di Dusun Selopukang, Dusun Sendang, Dusun Gondanglegi, Dusun Ngelegong, Dusun Kolotoko; (2) pertanian sawah beririgasi, yang terdapat di Dusun Godean, Dusun Kedungareng, Dusun Jajar, Dusun Bendorejo; dan (3) pertanian tegalan, terdapat di seluruh dusun. Kontribusi ekonomi dari usaha pertanian, sebagai berikut: (1) pengelolaan sawah beririgasi, sebesar Rp. 835.948.000,- per tahun; (2) pengelolaan sawah tadah hujan, sebesar Rp. 636.528.098,- per tahun; (3) total kontribusi usaha pertanian, sebesar Rp. 1.472.476.098,- per tahun.

**Kedua**, usaha ternak, yang dikembangkan oleh masyarakat Desa Sendang meliputi ternak sapi (503 ekor), kambing/domba (808 ekor), dan ayam kampung (1.490 ekor). Usaha ini terdapat di Dusun

Selopukang, Dusun Sendang, Dusun Godean, Dusun Kedungareng, Dusun Gondanglegi, Dusun Jajar, Dusun Bendorejo, Dusun Ngelegong, dan Dusun Kolotoko. Kontribusi ekonomi dari usaha ternak, sebagai berikut: (1) ternak sapi, sebesar Rp. 5.351.920.000,- per tahun; (2) ternak kambing, sebesar Rp. 2.108.880.000,- per tahun; dan (3) ternak ayam kampung, sebesar Rp. 122.925.000,- per tahun; sehingga (4) total kontribusi usaha ternak, sebesar Rp. 7.583.725.000,- per tahun.

**Ketiga**, usaha perikanan, yang dikembangkan oleh masyarakat Desa Sendang meliputi: (1) perikanan budi daya melalui budi daya nila pada media keramba jaring apung di Dusun Bendorejo; dan (2) perikanan tangkap, yang ditandai oleh adanya nelayan perairan Waduk Gadjah Mungkur, yang berasal dari Dusun Jajar, dan Dusun Bendorejo. Kontribusi ekonomi dari usaha perikanan, sebagai berikut: (1) perikanan budi daya, sebesar Rp. 20.790.000.000,- per tahun; dan (2) perikanan tangkap, sebesar Rp. 910.800.000,- per tahun; sehingga (3) total kontribusi usaha perikanan, sebesar Rp. 21.700.800.000,- per tahun.

**Keempat**, usaha perdagangan, yang dikembangkan masyarakat Desa Sendang berupa warung kelontong (23 buah), pedagang ikan goreng (8 buah), dan rumah makan (6 buah). Kontribusi ekonomi dari usaha perdagangan, sebagai berikut: (1) warung kelontong, sebesar Rp. 165.600.000,- per tahun; (2) pedagang ikan goring, sebesar Rp. 864.000.000,- per tahun; dan (3) rumah makan, sebesar Rp. 720.000.000,- per tahun; sehingga (4) total kontribusi usaha perdagangan, sebesar Rp. 1.749.600.000,- per tahun.

**Kelima**, usaha kerajinan, yang dikembangkan masyarakat Desa Sendang berupa: (1) pembuatan sepatu (oleh Khomari), (2) pembuatan wader crispy (oleh Mujiati), (3) pembuatan abon ikan nila (oleh Dapoer Pinilih), dan (4) pembuatan daster berbahan kain perca (oleh KUBE "Sendang Bersama"). Kontribusi ekonomi dari usaha kerajinan, sebagai berikut: (1) pembuatan sepatu, sebesar Rp. 36.000.000,- per tahun; (2) pembuatan wader crispy, sebesar Rp. 77.700.000,- per tahun; (3) pembuatan abon nila, sebesar

Rp. 125.640.000,- per tahun; dan (4) pembuatan daster berbahan kain perca, sebesar Rp. 84.000.000,- per tahun; sehingga (5) total kontribusi usaha kerajinan, sebesar Rp. 323.340.000,- per tahun.

**Keenam**, usaha pariwisata, terdiri dari dua objek wisata yang dikelola oleh Bumdes "Sendang Pinilih", yaitu Puncak Joglo dan Watu Cenik. Kontribusi ekonomi dari usaha pariwisata, sebagai berikut: (1) Puncak Joglo, sebesar Rp. 189.600.000,- per tahun; dan (2) Watu Cenik, sebesar Rp. 176.400.000,- per tahun; sehingga (3) total kontribusi usaha pariwisata, sebesar Rp. 366.000.000,- per tahun.

## E. Rencana Aksi

Sebagaimana diketahui kegiatan usaha yang dikelola oleh masyarakat Desa Sendang telah memberi kontribusi ekonomi, sebagai berikut: (1) usaha pertanian, sebesar Rp. 1.472.476.098,- per tahun; (2) usaha ternak, sebesar Rp. 7.583.725.000,- per tahun; (3) usaha perikanan, sebesar Rp. 21.700.800.000,- per tahun; (4) usaha perdagangan, sebesar Rp. 1.749.600.000,- per tahun (5) usaha kerajinan, sebesar Rp. 323.340.000,- per tahun; dan (6) usaha pariwisata, sebesar Rp. 366.000.000,- per tahun.

Kemampuan kegiatan usaha memberi kontribusi sebesar itu membutuhkan permodalan sebagai berikut: (1) usaha pertanian, sebesar Rp. 1.785.440.400,- per tahun; (2) usaha ternak, sebesar Rp. 8.611.777.142,- per tahun; (3) usaha perikanan, sebesar Rp. 98.949.200.000,- per tahun; (4) usaha perdagangan, sebesar Rp. 12.146.400.000,- per tahun; (5) usaha kerajinan, sebesar Rp. 272.340.000,- per tahun; (6) usaha pariwisata, sebesar Rp. 58.800.000,- per tahun.

Produk pertanian, peternakan, perikanan dan kerajinan Desa Sendang dipasarkan di tingkat lokal, atau tepatnya dibeli oleh para tengkulak yang datang ke desa ini. Pemasaran semacam ini rentan terhadap permainan harga oleh para tengkulak, sehingga berpotensi merugikan petani. Oleh karena itu, sudah saatnya petani Desa Sendang memanfaatkan platform pemasaran digital berbasis

internet, misalnya dengan memanfaatkan marketplace. Para petani juga dapat memanfaatkan Warung Cenik, yaitu aplikasi yang dibuat oleh Pemerintah Desa Sendang dalam rangka membantu UMKM (Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah) untuk mempromosikan hasil produknya secara online. Pemerintah Desa Sendang berinisiatif turun tangan membantu UMKM yang berada di Desa Sendang melalui warung (pasar) virtual atau online, dengan memberikan ruang promosi sekaligus transaksi jual beli melalui lapak online.

Khusus mengenai pemasaran produk daster berbahan kain perca (usaha kerajinan) dilakukan secara unik, yaitu 100 potong dibeli dari KUBE "Sendang Bersama" oleh pedagang untuk dijual kembali; sedangkan yang 100 potong lagi dibeli oleh pembeli (pemakai), baik secara online maupun secara langsung saat KUBE "Sendang Bersama" berjualan di acara Car Free Day di "Kota" Wonogiri.

Sementara itu, wader crispy yang diproduksi oleh Mujiati dengan merek dagang "Waderku" memiliki 3 model pemasaran, yaitu: (1) kemasan plastik bening dibeli oleh tengkulak yang kemudian dijual ke pasar-pasar tradisional di sekitar Desa Sendang; (2) kemasan plastik kuning dengan hiasan kemasan yang sederhana dibeli oleh Indomaret wilayah Kabupaten Wonogiri dan dijual di gerai-gerai mereka, dan (3) kemasan plastik kuning berpadu dengan warna merah dijual langsung oleh produsen (Mujiati) di event-event tertentu yang dihadirinya.

Selain pemasaran yang bersifat aktif (promosi via internet), ada pula pemasaran yang bersifat pasif, yang hanya mengandalkan informasi atau berita dari mulut ke mulut, seperti yang dilakukan pengelola objek wisata Puncak Joglo dan Watu Cenik, yaitu Bumdes "Sendang Pinilih". Berdasarkan uraian tersebut diketahui, bahwa pemasaran berbagai usaha di Desa Sendang bervariasi, tetapi belum dilakukan secara bersungguh-sungguh sehingga belum mampu memberi dampak optimal bagi peningkatan pendapatan masyarakat.

Kegiatan usaha di Desa Sendang perlu dikembangkan, dengan rincian sebagai berikut: **Pertama**, usaha pertanian, dikembangkan dengan cara melakukan optimasi kebun campuran, melalui: (1)

budidaya pohon jati, sebagai bentuk investasi jangka panjang; (2) budidaya pohon buah-buahan komersial, untuk memberi pendapatan pada petani; dan (3) budidaya rumput gajah secara komersial, untuk memberi pendapatan pada petani dan mendukung pengembangan usaha peternakan di Desa Sendang.

**Kedua**, usaha ternak, dikembangkan dengan cara melakukan kerjasama dengan sektor pertanian Desa Sendang, berupa budidaya rumput gajah. Bila rumput gajah untuk pakan ternak dapat terjamin pasokannya, maka masyarakat dapat meningkatkan jumlah sapi dan kambing yang diternakkan hingga dua kali lipat, yaitu dari 503 ekor sapi dan 808 ekor kambing hingga menjadi 1.006 ekor sapi dan 1.616 ekor kambing.

**Ketiga**, usaha perikanan, dikembangkan dengan cara melakukan stabilitasi harga jual ikan nila di tingkat pengelola KJA. Tindakan ini perlu dilakukan agar pengelola KJA tidak bergantung pada "kebaikan hati" tengkulak dalam menentukan harga ikan nila per kg saat panen. Oleh karena itu, perlu dibentuk Koperasi Pengelola KJA di Desa Sendang, guna mensinergikan kekuatan pengelola KJA dalam memasarkan ikan nila dan menjaga stabilitas harga ikan nila saat panen.

**Keempat**, usaha perdagangan, yang dikembangkan dengan cara melakukan peningkatan omset penjualan produk, melalui: (1) pemanfaatan media digital; (2) penguatan branding produk; (3) penerapan SEO atau *Search Engine Optimization* (Optimasi Mesin Telusur), untuk meningkatkan peringkat situs pengelola agar lebih mudah ditemukan oleh calon konsumen saat mereka menggunakan internet; (4) penerapan SEM atau *Search Engine Marketing* berupa tindakan mengoptimasi website pengelola agar muncul di mesin pencari dengan memanfaatkan iklan; (5) melakukan strategi pemberian diskon atas harga produk; (6) menerapkan penjualan secara paket atau penjualan beberapa produk dalam satu penawaran; (7) melakukan penjualan dengan harga khusus atau lebih murah kepada pelanggan lama; dan (8) terus menerus melakukan evaluasi terhadap trend pasar.

**Kelima**, usaha kerajinan, dikembangkan dengan cara membangun jejaring bisnis, terutama yang terkait pasokan bahan baku, melalui: (1) Perbanyak kenalan, karena pelaku bisnis yang sukses membutuhkan jaringan bisnis yang kuat, yang berawal dari sebuah perkenalan. Untuk itu, perlu diikuti acara seminar, *workshop* atau berbagai acara lainnya yang memberi peluang untuk bertemu banyak orang dari latar belakang yang berbeda, tetapi memiliki keterkaitan dengan pasokan bahan baku yang dibutuhkan; (2) Lakukan duplikasi, karena proses meniru langkah dan strategi orang-orang sukses yang berjaya pada bisnis yang sama merupakan sesuatu yang perlu dilakukan, agar diperoleh jaringan bisnis yang relevan dengan diiringi pengembangan diri; (3) Tukar kartu nama, karena meski terlihat sederhana, ternyata kartu nama memiliki peran penting dalam melakukan networking bisnis. Kartu nama merupakan alat penting yang menjadi identitas, untuk memperluas jaringan bisnis; (4) Beri dukungan rekan bisnis, karena dalam bisnis adakalanya ditemui beberapa masalah yang tidak mampu diselesaikan sendiri oleh rekan bisnis. Oleh sebab itu, bila ingin membuat sebuah jaringan bisnis yang kuat, maka perlu menyediakan waktu untuk saling memberi dukungan, dan saling membantu, sehingga kedua pihak memiliki kedekatan; (5) Lakukan kegiatan *sharing* atau berbagi, karena saat menguasai suatu bidang tertentu perlu berbagi dengan orang lain, sebab kegiatan *sharing* tak akan pernah merugikan. Kegiatan *sharing* dapat dilakukan dalam sebuah *workshop*, forum yang sifatnya *online*, *social media* dan dimanapun tempat yang memungkinkan untuk berbagi dengan baik. Dengan demikian pihak-pihak yang terlibat kegiatan *sharing* akan membangun *networking* bisnis dengan orang-orang yang memiliki ketertarikan yang sama dengan hal-hal yang dibagikan; (6) Gunakan *social media*, karena saat ini, setiap orang terhubung lebih dekat melalui *social media*. Oleh sebab itu diperlukan kesediaan menggunakan *social media* sebagai alat memperoleh jaringan bisnis. Untuk itu, perlu membangun *networking* dengan orang-orang yang ada di luar lingkaran pertemanan, namun relevan dengan bisnis yang sedang dijalankan; (7) Bersikap percaya diri, karena kurangnya

percaya diri dalam memulai sebuah komunikasi dapat menjadi penghalang untuk memperluas jaringan; (8) Ikuti perkumpulan atau organisasi, karena peluang akan lebih banyak didapatkan saat bergabung dalam perkumpulan atau organisasi. Selain itu diketahui, bahwa bergabung dalam komunitas atau perkumpulan merupakan cara efektif untuk membangun jaringan bisnis.

**Keenam**, usaha pariwisata, dikembangkan dengan cara: (1) Bumdes "Sendang Pinilih" yang saat ini mengelola dua objek wisata, yaitu Puncak Joglo dan Watu Cenik, perlu secara berkala menambah satu objek wisata yang dikelolanya, karena sesungguhnya masih ada 13 objek wisata yang belum dikelola di Desa Sendang; (2) Budaya dan kesenian yang ada di Desa Sendang dimanfaatkan sebagai penguat daya tarik objek wisata di desa ini, dan sekaligus mendukung dan memajukan pariwisata di desa ini, seperti: (a) Kesenian karawitan, yang terdapat di Dusun Selopukang, Dusun Sendang; (b) Kesenian ketek ogleng, yang terdapat di Dusun Godean; (c) Kesenian wayang kulit, yang terdapat di Dusun Prampalen dengan dalang Gito Harsono; (d) Kesenian rebana, yang terdapat di Dusun Jajar, dan dikelola oleh Paguyuban Rawitsari Mulyo. Paguyuban ini juga mengelola kesenian campursari dan karawitan selain kesenian rebana.

## F. Dampak Rencana Aksi

Rencana aksi yang dirumuskan atau disusun memang dirancang untuk memberi dampak positif bagi kesejahteraan masyarakat, yaitu suatu keadaan yang memungkinkan setiap anggota masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Hal ini sesuai dengan harkat dan martabat manusia, dan untuk mengatasi berbagai masalah yang dihadapi. Pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat berupa kesejahteraan, yang meliputi berbagai aspek penting dalam masyarakat, seperti: ekonomi, psikologis, sosial, dan budaya.

Dengan demikian rencana aksi akan memberi dampak, sebagai berikut: **Pertama**, kesejahteraan ekonomi (*economic welfare*), berupa kesejahteraan masyarakat pada aspek ekonomi, yaitu ketika masyarakat mampu memenuhi kebutuhan diri dan keluarganya, yang ditandai oleh pendapatan yang memadai. Pendapatan masyarakat

ini dapat dipertahankan, bahkan masih dapat ditingkatkan bila rencana aksi dapat dilaksanakan sebaik-baiknya. Sebagai contoh: (1) Usaha pertanian, pendapatan masyarakat akan meningkat, bila kebun campuran dimanfaatkan secara optimal (komersial), dengan menanam: (a) pohon jati, sebagai bentuk investasi jangka panjang; (b) pohon buah-buahan komersial, untuk memberi pendapatan pada petani; dan (c) rumput gajah secara komersial, untuk memberi pendapatan pada petani dan mendukung pengembangan usaha peternakan di Desa Sendang; (2) Usaha peternakan, pendapatan masyarakat akan meningkat, bila rumput untuk pakan ternak dapat terjamin pasokannya, sehingga masyarakat dapat meningkatkan jumlah sapi dan kambing yang diternakkan hingga dua kali lipat, yaitu dari 503 ekor sapi dan 808 ekor kambing hingga menjadi 1.006 ekor sapi dan 1.616 ekor kambing. Peningkatan jumlah sapi dan kambing dapat meningkatkan jumlah pendapatan masyarakat dari Rp. 5.351.920.000,- + Rp. 2.108.880.000,- = Rp. 7.460.800.000,- menjadi 2 x Rp. 7.460.800.000,- = 14.921.600.000,-; (3) Usaha perikanan, pendapatan masyarakat akan dapat dipertahankan, bila stabilitas harga jual ikan nila di tingkat pengelola KJA dapat terjaga. Untuk itu perlu dibentuk Koperasi Pengelola KJA di Desa Sendang, guna mensinergikan kekuatan pengelola KJA dalam memasarkan ikan nila dan menjaga stabilitas harga ikan nila saat panen; (4) Usaha perdagangan, pendapatan masyarakat akan meningkat, bila mereka mampu meningkatkan omset penjualan, yang caranya telah ditawarkan dalam sub bagian pengembangan usaha pada rencana aksi; (5) Usaha kerajinan, pendapatan masyarakat akan meningkat, bila mereka mampu membangun jejaring bisnis, terutama yang terkait pemasokan bahan baku dan pemasaran, yang caranya juga telah ditawarkan dalam sub bagian pengembangan usaha pada rencana aksi; (6) Usaha pariwisata, pendapatan masyarakat akan meningkat, bila Bumdes "Sendang Pinilih" berkenan menambah objek wisata yang dikelolanya, yang objek-objek potensialnya telah ditawarkan dalam sub bagian pengembangan usaha pada rencana aksi.

**Kedua**, kesejahteraan psikologis *(psychological welfare)*, berupa bagian dari kesejahteraan masyarakat, khususnya yang terkait aspek psikologis, yaitu ketika masyarakat mampu bersikap tenang dan tidak stress saat menghadapi dinamika kehidupan. Tenang tidaklah berarti lambat atau lamban dalam bertindak, melainkan ekspresi dari orang yang berpikir jernih dan mendalam. Ketika penyebab stress diperhatikan, maka diketahui bahwa rencana aksi yang ditawarkan berpeluang memberi dampak mencegah stress, karena: (1) rasa khawatir yang berlebih-lebihan terhadap beban ekonomi yang dihadapi masyarakat dapat direduksi melalui berbagai kegiatan usaha yang bertujuan meningkatkan pendapatan masyarakat; (2) adanya pengurangan atau reduksi kekhawatiran masyarakat terhadap situasi ekonomi yang dihadapinya, terutama yang terkait dengan kendali atas situasi tersebut, sebab rencana aksi merupakan salah satu instrumen dalam mengendalikan situasi tersebut; (3) adanya tanggung jawab yang dianggap terlalu berat pada sebagian masyarakat dapat dicegah, sebab rencana aksi memperlihatkan tentang pembagian tugas yang jelas, terutama dalam pembidangan kegiatan usaha, seperti pertanian, peternakan, perikanan, perdagangan, kerajinan, dan pariwisata; (4) kekhawatiran masyarakat tidak memiliki pekerjaan dapat dicegah dan diantisipasi melalui substansi rencana aksi yang menjelaskan tentang perlunya mengembangkan kegiatan usaha di Desa Sendang; dan (5) kekhawatiran masyarakat memiliki pekerjaan yang pendapatannya tidak mampu memenuhi kebutuhan keluarga, dapat diantisipasi melalui substansi rencana aksi yang mendorong peningkatan pendapatan masyarakat.

**Ketiga**, kesejahteraan sosial *(social welfare)* berupa bagian kesejahteraan masyarakat, khususnya yang terkait aspek sosial, yaitu ketika masyarakat mampu berinteraksi satu sama lain secara harmoni. Interaksi adalah tindakan yang terjadi ketika dua atau lebih pihak saling mempengaruhi atau saling memberi efek satu sama lain. Ketika konsep interaksi secara harmoni dan disharmoni diletakkan pada konteks Desa Sendang dalam kaitannya dengan rencana aksi, maka diketahui bahwa rencana aksi yang disusun mampu menyebabkan terjadinya harmoni di masyarakat, karena

substansi rencana aksi memperlihatkan: (1) Adanya kecocokan antar masyarakat dalam melakukan hubungan sosial, yang nampak pada interaksi antar elemen masyarakat di Desa Sendang, seperti interaksi antara Pemerintah Desa Sendang dengan anggota masyarakat yang memiliki usaha pertanian, peternakan, perikanan, perdagangan, kerajinan, dan pariwisata. Wujudnya berupa berbagai dukungan yang diberikan oleh Pemerintah Desa Sendang, misalnya melalui inovasi Warung Cenik untuk memfasilitasi masyarakat Desa Sendang yang akan berjualan di warung virtual. Untuk mengakses dan mendaftar sebagai pelapak bisa melalui link http://warungcenik.com/, atau dapat diunduh di *playstore*; (2) Masyarakat dapat menyikapi perbedaan tingkat kesejahteraan ekonomi secara positif, karena menyadari adanya pilihan profesi yang berbeda-beda, misalnya profesi sebagai pengelola KJA memiliki tingkat kesejahteraan ekonomi yang lebih tinggi, bila dibandingkan dengan profesi sebagai petani sawah tadah hujan; (3) Masyarakat mampu bersikap toleran terhadap tingkat kesejahteraan ekonomi yang bervariasi, dan tidak menimbulkan kecemburuan antara yang satu dengan yang lainnya, karena menyadari konsekuensi beban dan hasil atas setiap profesi yang dipilih; (4) Ketimpangan tingkat kesejahteraan ekonomi di masyarakat dapat direduksi melalui penguatan usaha yang telah ada dan pengembangannya di masa mendatang, dengan memanfaatkan rencana aksi yang ditawarkan, yang meliputi aspek permodalan, pemasaran, dan pengembangan usaha; (5) Kondisi disharmoni dapat dicegah kehadirannya di kalangan masyarakat melalui penggalangan solidaritas, kekompakan, dan kesetiakawanan bagi sesama anggota masyarakat yang menekuni kegiatan usaha tertentu (pertanian, peternakan, perikanan, perdagangan, kerajinan, dan pariwisata), yang kemudian dilanjutkan dengan menggalang solidaritas, kekompakan, dan kesetiakawanan antar kegiatan usaha hingga antar elemen yang lebih luas di masyarakat, seperti antara Pemerintah Desa Sendang dengan masyarakat Desa Sendang.

**Keempat**, kesejahteraan budaya *(cultural welfare)* berupa kesejahteraan masyarakat pada aspek budaya, yang memiliki cakupan berupa sikap, pola perilaku, dan pengetahuan, khususnya

dalam mengekspresikan: tradisi, adat istiadat, dan kesenian. Ketika tiga unsur pada budaya (tradisi, adat istiadat, dan kesenian) diletakkan pada konteks rencana aksi yang ditawarkan di Desa Sendang, maka diketahui bahwa: (1) Tradisi dapat tetap terjaga dan terpelihara dengan baik, melalui filosofi hidup yang dipegang teguh oleh masyarakat Desa Sendang, yaitu *bandol ngrompol*, yang merupakan filosofi dan sekaligus karakter masyarakat, yang berarti kuat dari segi rohani dan jasmani, serta gemar bergerombol atau berkumpul. Filosofi dan karakter ini memiliki manfaat positif dalam menggalang persatuan dan kesatuan masyarakat. Selain itu, masyarakat juga memiliki tradisi *entre* (sokongan), yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan keuangan masyarakat. Tradisi ini merupakan suatu kebiasaan menyokong atau menyumbang dana yang dilaksanakan secara turun-menurun. (2) Adat istiadat dapat tetap terjaga dan terpelihara dengan baik, melalui berbagai upacara adat yang secara berkala dilakukan oleh masyarakat, seperti: (a) Hajatan kirab budaya di objek wisata Sendang Asri Waduk Gajah Mungkur. Prosesi kirab diawali dengan kemunculan 3 ekor gajah yang berjalan di barisan paling depan mendahului iring-iringan pembawa pusaka. Kemudian di belakangnya diikuti ratusan prajurit dan para wanita yang berjalan kaki membawa pusaka peninggalan Mangkunegaran. Satu gajah jantan bertubuh paling besar bernama Kyai Sitanggang berjalan di sisi ujung kanan iring-iringan pusaka, di sampingnya ada gajah betina yang merupakan pasangan Sitanggang, bernama Nyai Handayani. Sedangkan di antara keduanya nyempil gajah yang belum dewasa bernama Denok, yang merupakan anak Sitanggang dan Handayani; (b) Jamasan Pusaka di objek wisata Sendang Asri Waduk Gajah Mungkur. Sebanyak tujuh buah pusaka milik Pemerintah Kabupaten Wonogiri dijamas (dibersihkan secara adat), yang enam di antaranya merupakan peninggalan Keraton Mangkunegaran Surakarta. Pusaka yang dijamas terdiri dari tombak Kiai Totog dan Kiai Jagur (Baladewa) dan keris Kiai Korowelang yang diambil dari tugu penyimpanan di Kecamatan Selogiri. Kemudian tombak Kiai Limpung dan keris Semar Tinandu yang diambil dari rumah tiban Kecamatan Girimarto. Tombak Kiai Alap-alap dan keris

Kiai Bancak dari Kaliwerak serta gong pusaka milik Pemerintah Kabupaten, yakni Kiai Mendung Ekodayawilaga juga ikut serta dalam jamasan; (3) Kesenian dapat tetap terjaga dan terpelihara dengan baik, melalui berbagai pementasan seni, seperti: (a) Seni karawitan, yang terdapat di Dusun Selopukang, Dusun Sendang; (b) Seni ketek ogleng, yang terdapat di Dusun Godean; (c) Seni wayang kulit, yang terdapet di Dusun Prampalen dengan dalang Gito Harsono; (d) Seni rebana, yang terdapat di Dusun Jajar, dan dikelola oleh Paguyuban Rawitsari Mulyo. Paguyuban ini juga mengelola seni campursari dan karawitan selain seni rebana.

### 6. Penghambat, Pendukung, dan Solusi

Ketika rencana aksi akan dilaksanakan telah diperhitungkan adanya faktor penghambat, faktor pendukung, dan solusinya, yang uraiannya sebagai berikut: **Pertama**, faktor penghambat, yang terdiri dari: (1) keterbatasan sumberdaya manusia yang tersedia; (2) kelemahan sinergitas di antara para pihak terkait; (3) ketersediaan modal usaha; (4) kelemahan daya adaptasi pelaku usaha; (5) pengabaian manajemen risiko oleh pelaku usaha; (6) keengganan pelaku usaha untuk melaksanakan strategi yang ditawarkan dalam rencana aksi; (7) penolakan rencana aksi oleh sebagian elemen masyarakat (pelaku usaha); (8) kurangnya pendidikan, pelatihan, dan keterampilan para pelaku usaha; serta (9) ketidak-mampuan pelaku usaha menganalisis situasi dan kondisi.

**Kedua**, faktor pendukung, yang terdiri dari: (1) peran Pemerintah Desa Sendang; (2) kesadaran para pihak tentang kepentingannya masing-masing; (3) komersialitas kegiatan usaha; (4) kesediaan menghadapi perubahan; (5) keuletan dan ketekunan masyarakat (pelaku usaha) dalam menjalankan kegiatan usaha; (6) kesungguhan masyarakat dalam mencari peluang bagi pengembangan usaha; (7) kesadaran para pelaku usaha tentang beban yang ada padanya, yang berguna bagi pengembangan usaha; (8) ada motivasi yang kuat pada para pelaku usaha, untuk mengembangkan usaha; serta (9) kesiapan para pelaku usaha, untuk melakukan optimasi kinerja.

**Ketiga**, solusi yang disiapkan, terdiri dari: (1) perlu penguatan peran Pemerintah Desa Sendang; (2) perlu penguatan kepentingan para pihak yang terkait dengan rencana aksi, agar timbul rasa tanggungjawab para pihak terhadap pelaksanaan rencana aksi; (3) perlu penguatan komersialitas usaha, agar dapat diperoleh keuntungan secara optimal; (4) perlu penguatan kemampuan para pelaku usaha, untuk menghadapi perubahan; (5) perlu penguatan keuletan dan ketekunan masyarakat dalam mengembangkan usaha; (6) perlu penguatan kesungguhan masyarakat dalam mencari peluang bagi pengembangan usaha; (7) perlu penguatan kesadaran para pelaku usaha tentang beban yang ada padanya, yang berguna bagi pengembangan usaha; (8) perlu penguatan motivasi para pelaku usaha, agar dapat mengembangkan usaha; serta (9) perlu ada penguatan optimasi kinerja para pelaku usaha.

## H. Referensi


Abdullah, I 2010, *Berpihak pada manusia: paradigma nasional pembangunan Indonesia baru*, TICI Publications, Yogyakarta

Aca, Sugandhy Dan Hakim Rustam 2007. *Prinsip Dasar Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: PT Bumi Aksara

Agustini, MYDH 2018, *Pembuatan keputusan berdasar teori ekonomi*, Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang.

Azimah, RN *dkk* 2020, 'Analisis dampak covid-19 terhadap sosial ekonomi pedagang di Pasar Klaten dan Wonogiri', *EMPATI Jurnal Ilmu Kesehatan Sosial*, vol. 9, no. 1, hlm 59-68.

Badan Pusat Statistik 2020, *Kecamatan Ngadirojo Dalam Angka 2020*, katalog no. 1102001.3312150, BPS, Jakarta

Badan Pusat Statistik 2021, *Kecamatan Ngadirojo Dalam Angka 2021*, katalog no. 1102001.3312150, BPS, Jakarta

Badan Pusat Statistik 2020, Indikator Kesejahteraan Rakyat 2020

Desa Ngadirojo Kidul 2021, *Potensi desa: 2021*. dilihat pada 10 April 2022, http://ngadirojokidul.sideka.id/

Endah, K 2020, 'Pemberdayaan masyarakat: Menggali potensi desa', *Jurnal Moderat*, vol. 6, no. 1, hlm 135-143.

Fahrudin dan Kusnadi, tt, 'Analisis potensi ekonomi desa dan prospek pengembangannya', 2019, dilihat pada 14 April 2022, https://ejournal.unuja.ac.id,

Graha, AN 2009, 'Pengembangan masyarakat pembangunan melalui pendampingan sosial dalam konsep pemberdayaan di bidang ekonomi', *Jurnal Ekonomi MODERNISASI*, vol. 5, no. 2, hlm 117-126.

Jordan, AD 2020, 'Mekanisme hubungan permintaan dalam mempengaruhi pasar', *Universitas Muhammadiyah Sidoarjo* hlm. 1-17, dilihat pada 20 April 2022, http://eprints.umsida.ac.id

Kartasapoetra, A.G 1988, *Pengantar ekonomi produksi pertanian*. Bina eksara, Jakarta.

Kementerian PPN/Bappenas, *The economic, social, and environmental benefits of a circular economy in Indonesia 2021*, Jakarta

Kemkominfo, *pertumbuhan e-commerce Indonesia capai 78 persen*. 2019 dilihat pada 11 April 2022, https://kominfo.go.id/

Londa,VY dkk 2014, 'Peningkatan pendapatan masyarakat melalui program pemberdayaan di Desa Lolah Ii Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa', *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum*, vol.1, no.1

Maladi, Y 2013, 'Reforma agraria berparadigma pancasila dalam penataan kembali politik agraria Nasional', *MIMBAR HUKUM*, vol. 25, no. 1, hlm 27-41.

Modjo, MI 2020, 'Memetakan jalan penguatan ekonomi pasca pandemi', *The Indonesian Journal of Development Planning*. vol. IV no. 2, hlm. 103-116.

Nugroho, Aristiono. 2020. "Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria." Yogyakarta, Gramasurya

Nurdin I. 2017. "Mewujudkan Desa Maju Reforma Agraia." Jurnal Bhumi. Volume 3, Nomor 1, Halaman 83-97.

Parlindungan, A.P 1989, *Bunga rampai hukum agraria serta landreform bagian 1*. Penerbit Mandar Maju, Bandung

Rahim. Abd. Dan Hastuti. DRW. 2007. *Ekonomi Pertanian*. Penerbit Penebar Swadaya, Jakarta.

Rahman, A 2018, 'Identifikasi strategi peningkatan kesejahteraan masyarakat di Kecamatan Sungaiambawang Kabupaten Kuburaya Provinsi Kalimantan Barat', *Jurnal Manajemen Pembangunan*, vol. 5, no. 1, hlm 17-36.

Riyadi, AD, M. Nazir Salim, & Mujiati 2020 'Pemberdayaan masyarakat pasca kegiatan ajudikasi di Desa Sumogawe Kecamatan Getasan Kabupaten Semarang', *Jurnal Tunas Agraria* vol. 3, no. 2, hlm 20-39.

Rustia, HN 2012, 'Mengukur kesejahteraan', review terhadap *Mengukur Kesejahteraan: Mengapa Produk Domestik Bruto (PDB) bukan Tolak Ukur yang Tepat untuk Menilai Kemajuan?*, oleh Joseph E. Stiglitz, Amartya Sen, Jean-Paul Fittousi, penerj. Mutiara Arumsari, Fitri Bintang Timur, Penerbit Marjin Kiri 2011, jurnal.dpr.go.id diakses pada 16 April 2022.

Saputra, D 2021, 'Survei BI: 87,5 persen UMKM Indonesia terdampak pandemi covid-19', *Bisnis.com*, 19 Maret 2021 dilihat pada 10 April 2022, https://ekonomi.bisnis.com/

Saputra, N dkk 2020, 'Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi kesejahteraan masyarakat Kota Padang', *Jurnal El-Riyasah*, vol. 11, no.1

Sinaga, H 2020, '60 tahun UU Pokok Agraria'. *Hukum Online blog*. web diposting pada 24 September 2020, dilihat pada 20 April 2022, https://www.hukumonline.com/berita/a/60-tahun-uu-pokok-agraria-lt5f6bff776bd30

Sudarman, A 2004, *Teori ekonomi mikro*. Penerbit BPFE-Yogyakarta, Yogyakarta.

Soekartawi. 2006. *Analisis usaha tani*. Jakarta: UI Press

Sugiyono 2015, *Metode penelitian tindakan komprehensif*. Penerbit Alfabeta, Bandung

Sukirno, Sadono, 2000. Makro Ekonomika Modern, PT. Rasa Grafindo Persada:Jakarta

Sutiono, dkk 2014, 'Analisis kelayakan finansial usaha budidaya bambu', *Jurnal Ilmu Kehutanan*, vol. 8, no.1, hlm 14-24

Tumanggor, DS 2009, 'Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi produksi cokelat di Kabupaten Dairi', Tesis pada Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara

Wibowo, AA dan Muhammad Faris Alfarisy. 2020, 'Analisis potensi ekonomi desa dan prospek pengembangannya', *Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Akuntansi (JEBA)*, vol. 22, no. 2, hlm 204-218.

Wiradi, G 2009, *Seluk beluk masalah agraria: Reforma agraria dan penelitian agraria*, STPN Press, Yogyakarta

# KAJIAN PENYELESAIAN KLUSTER 4 (K4) DALAM RANGKA PERCEPATAN PENETAPAN DESA/KELURAHAN LENGKAP

*Eko Suharto, Rochmat Martanto, Sapardiyono*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 19 ayat (1), dinyatakan *'Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah'*. Dengan keluarnya UUPA nomor 5 Tahun 1960, maka menjadi kewajiban pemerintah bahwa bidang-bidang tanah di seluruh Indonesia harus didaftarkan.

Kewajiban pendaftaran tanah tentunya disesuaikan dengan kondisi kemampuan negara, hal ini sesuai dengan bunyi pasal 19 ayat (3) UUPA nomor 5 Tahun 1960: *"Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria'*. Sebagai tindaklanjut UU No. 5 Tahun 1960, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 (L.N. 1961 No. 28 tentang Pendaftaran Tanah) dan diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Proses pengumpulan data pertanahan memakan waktu penyelesaian paling lama dalam alur proses penerbitan sertipikat baru. Pengamatan terhadap penyelesaian penerbitan sertipikat sering digunakan untuk menghitung perkiraan penyelesaian

sertipikasi bidang tanah, dengan mengetahui laju penyelesaiannya. Berdasarkan informasi Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan LP2B Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pada akhir tahun 2016 menunjukkan bahwa jumlah bidang tanah terdaftar di seluruh Indonesia adalah 44 juta bidang tanah. Dengan asumsi bahwa kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia telah dimulai sejak tahun 1960 (sejak diundangkannya UUPA) maka rata-rata kecepatan pendaftaran tanah adalah 786.000 bidang tanah per tahun. Sampai saat ini masih belum diketahui secara pasti ada berapa jumlah bidang tanah di Indonesia, namun menggunakan asumsi dari jumlah bidang tanah terdaftar dan luas area yang sudah dipetakan, kurang lebih jumlah bidang tanah di Indonesia ada 125 juta bidang tanah secara keseluruhan. Dengan demikian pada akhir tahun 2016 masih ada 81 juta bidang tanah yang belum dipetakan maupun didaftarkan. Berdasarkan perhitungan matematis, maka masih diperlukan 103 tahun untuk memetakan dan mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia.

Upaya yang dilakukan untuk Percepatan Pendaftaran Tanah, Kementerian ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri (Permen) ATR/BPN nomor 35 tahun 2016 tentang *"Percepatan Pelaksaaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap"* dan diubah dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2017 tentang: *"Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap"*. Tahun 2017, diterbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN 12 Tahun 2017 tentang *Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. Permen ATR/BPN 12 Tahun 2017 sekaligus mencabut Permen ATR/BPN 35 Tahun 2016 dan Permen ATR/BPN 1 Tahun 2017. Tahun 2018, terbit Permen ATR/BPN 6 Tahun 2018 tentang *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, sekaligus mencabut Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL merupakan usaha dari pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memetakan seluruh bidang tanah di seluruh Indonesia sebelum tahun 2025. Program ini mulai diinisiasi pada tahun anggaran 2017

dan merupakan pengembangan dari akselerasi pemetaan Kota dan Provinsi lengkap. Target awal adalah pemetaan lengkap dua juta bidang untuk DKI Jakarta, Kota Surabaya, dan Kota Batam dengan sumber dana dari APBN, APBD dan CSR. Namun dalam perkembangannya, dicanangkanlah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk seluruh Indonesia dengan target awal pada tahun 2017 sebanyak 5 juta bidang tanah dan terus meningkat di tahun-tahun berikutnya. Pada 9 Januari 2017 bersamaan dengan dilaksanakannya Rapat Kerja Nasional Kementerian ATR/BPN, PTSL secara resmi mulai dilaksanakan.

Sebagian konsep PTSL diadopsi dari konsep *fit-for-purpose land administration* (FFP) yang dalam jangka panjang akan mengurai konflik pertanahan melalui pemetaan bidang tanah lengkap dengan anggaran yang terjangkau dan dalam waktu yang tidak terlalu lama. Dalam hal ini partisipasi masyarakat dalam pemetaan bidang tanah menempati posisi yang penting (*Enemark, McLaren, & Lemmen*, 2016). FFP ini mempersyaratkan transformasi intitusional, penyiapan kebijakan legal fleksibilitas kriteria ketelitian dan peningkatan kapasitas lembaga maupun masyarakat.

Dasar berpijak terakhir yang mendasari pelaksanaan PTSL adalah Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berdasarkan Peraturan tersebut, tahapan PTSL adalah: a. perencanaan; b. penetapan lokasi; c. persiapan; d. pembentukan dan penetapan panitia ajudikasi PTSL dan satuan tugas; e. penyuluhan; f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis; g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak; h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya; i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak; j. pembukuan hak; k. penerbitan sertipikat hak atas tanah; l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan m. pelaporan.

Berdasarkan peraturan tersebut, hasil akhir PTSL terdiri dari 4 kluster meliputi a. Kluster 1 (K1), yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah; b. Kluster 2 (K2), yaitu bidang tanah yang data fisik

dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa; c. Kluster 3 (K3), yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan d. Kluster 4 (K4), yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kegiatan PTSL selama kurun waktu 2017-2021 telah berhasil menyelesaikan sertipikat sebesar 22.905.282 bidang tanah, dengan perincian 13.854.839 sertipikat sudah diserahkan dan sisanya dalam proses (Ditjend SPPR, 2022).

Tujuan akhir PTSL yaitu desa/kelurahan lengkap, di mana seluruh bidang tanah di lokasi PTSL terukur dan terpetakan serta antara data tekstual dan spasial terhubung dengan Buku Tanah secara valid. Salah satu syarat untuk desa/kelurahan lengkap yaitu K4 harus sudah dapat ditingkatkan menjadi K1. Besarnya K4 tiap desa/kelurahan bervariasi dan tingkat kesulitan memperbaiki K4 sangat tergantung kelengkapan berkas (GU, BT, SU dan warkah) yang ada di kantor pertanahan. Perbaikan K4 secara aturan sudah dituangkan dalam Juknis PTSL, namun terdapat kantor pertanahan yang melakukan inovasi untuk melakukan perbaikan K4 menjadi K1, untuk percepatan penyelesaiannya agar desa/kelurahan lengkap dapat diusulkan deklarasi penetapan menjadi desa/kelurahan lengkap. Berdasarkan data dari Pusdatin per tanggal 5 April 2022, jam 10:53:25 WIB, Jumlah K4 di seluruh Indonesia berjumlah 15.941.797 bidang tanah yang tersebar dalam 86.569 desa/kelurahan.

Berdasarkan data dari Pusdatin per tanggal 5 April 2022, jam 10:53:25 WIB, jumlah desa/kelurahan yang telah deklarasi lengkap sebesar 1130 desa/kelurahan. Jika jumlah desa/kelurahan seluruh Indonesia berjumlah 86.569 desa/kelurahan, maka desa/kelurahan lengkap seluruh Indonesia baru 1,31 %. Melihat sedikitnya jumlah

desa/kelurahan lengkap berarti target penyelesaian desa/kelurahan lengkap masih menjadi masalah yang harus diselesaikan sampai tahun 2028.

Jumlah Kluster 4 (K4) yang masih besar di seluruh Indonesia, maka persoalan K4 harusnya menjadi perhatian khusus, terlebih jika layanan elektronik diterapkan, agar informasi yang tersaji merupakan informasi yang *valid* dan *update*. Upaya penyelesaian K4 untuk percepatan penetapan desa/kelurahan lengkap telah dilakukan pada tiap kantor pertanahan, namun belum pernah dikaji upaya penyelesaian K4 untuk percepatan penetapan desa/kelurahan lengkap yang paling efektif dan efisien. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dan Wilayah Kabupaten Cilacap, dengan pertimbangan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dengan wilayah paling luas dan mendapat target PTSL besar dibandingkan kantor pertanahan yang lainnya di Jawa Tengah

Pasal 19 ayat (1) UUPA, berbunyi *"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".* UUPA mengamanatkan kepada pemerintah agar seluruh bidang-bidang tanah harus didaftarkan. Selanjutnya pemerintah menindaklanjuti dengan PP 10 Tahun 1961 yang kemudian dicabut dengan terbitnya Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*. Tahun 2021 diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang *Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, yang pada ketentuan penutup pasal 103 huruf c berbunyi: Ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sistematik dan jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sporadik dalam Pasal 26 ayat (1) dan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pengertian tanah menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 adalah permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Dalam PP 24 Tahun 1997 bidang tanah adalah sebagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang

berbatas. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah (pendaftaran hak-hak tanah atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut), serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian 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 18 Tahun 2021).

Menurut PP Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan:

a) Untuk kepentingan 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;
d) Untuk kepentingan penarikan pajak.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya (Permen ATR/BPN No.6 Tahun 2018).

Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Berdasarkan tentang objek PTSL dengan jelas disebutkan bahwa bidang-bidang tanah yang telah terdaftar menjadi objek sasaran PTSL yang harus juga diselesaikan. Bidang tanah hasil PTSL dikategorikan menjadi K1, K2, K3 dan K4. Objek PTSL yang dimaksud bidang tanah yang sudah memiliki hak, yaitu bidang-bidang tanah yang berdasarkan Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018 dikategorikan dalam Kluster 4 (K4).

Berdasarkan Permen 6 Tahun 2018 pasal 25, *output* Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi: a) Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah; b) Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa; c) Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan d) Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kluster 4 merupakan suatu data yang didapatkan dari informasi bidang tanahnya yang objek dan subjek tanah sudah terdaftar dan bersertipikat hak atas tanahnya, tetapi belum terpetakan dalam peta pendaftaran sistem komputerisasi kegiatan pertanahan (Juknis PTSL ATR/BPN Tahun 2021). Bidang tanah K4 merupakan bidang tanah terdaftar karena bidang tanah sudah bersertipikat, tetapi dengan kondisi perlu dilakukan penambahan/perbaikan informasi peta (Artika & Utami, 2020). Hal tersebut terkait kondisi data bidang tanah PTSL yang telah dikategorikan pada kluster 4 yang merupakan

data hasil pengukuran ataupun pendaftaran tanah sudah dilakukan tetapi belum sinkron atau benar di dalam *database* GeoKKP. K4 memerlukan peningkatan kualitas karena buku tanah lama sebelum tahun 2017 yang belum di *plotting* dan belum pernah di_*entry* dalam aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Buku tanah yang belum mempunyai nomor identifikasi bidang (NIB), serta buku tanah dalam posisi tidak aktif dikarenakan tidak dapat di_*plotting* sebelumnya. Peningkatan kualitas data yang dilakukan untuk membangun data bidang tanah terdaftar menjadi kualitas bidang (KW) 1 yang valid, dan posisinya akurat mulai dari desa, kecamatan, hingga kabupaten/kota (Kementerian ATR/BPN RI, 2019). Dalam pelaksanaannya di lapangan, peningkatan kualitas data dilakukan tidak hanya untuk bidang tanah kluster 4, tetapi juga untuk bidang tanah terpetakan KW 1, KW 2, maupun KW 3. Melakukan reposisi jika diperlukan dikarenakan peningkatan kualitas data target bidang tanah kluster 4 dan reposisi dikerjakan bersamaan dengan PTSL (Juknis PTSL ATR/BPN, 2021).

Reposisi bidang tanah kluster 4 dikerjakan baik bidang tanah yang akan dipetakan ataupun yang akan ditata dan dipetakan kembali. Bidang tanah dalam satu kawasan harus disapu bersih untuk dipetakan (Artika & Utami, 2020). Penanganan pengukuran dan pemetaan bidang tanah peningkatan kualitas data bidang tanah terdaftar (Juknis PTSL ATR/BPN, 2019). Adapun jenis kualitas data bidang tanah disajikan ke dalam Tabel 1 berikut:

Tabel 1. Jenis Kualitas Data Bidang Tanah

| Ketersediaan Dokumen | Kualitas Data (KW) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | KW 1 | KW 2 | KW 3 | KW 4 | KW 5 | KW 6 |
| BT Terpetakan | ✓ | ✓ | ✓ | × | × | × |
| GU/SU Spasial | ✓ | × | × | ✓ | × | × |
| GU/SU Tekstual | ✓ | ✓ | × | ✓ | ✓ | × |
| BT | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

Sumber: Kementerian ATR/BPN RI, 2021)

Berdasarkan Tabel 1 data KW4, KW5, dan KW6 yang buku tanahnya terbit sebelum tahun 2017 adalah target kegiatan kluster

4 dalam rangka meningkatkan kualitas data bidang tanah terdaftar. Klasifikasi data digital dilakukan pengecekan ketersediaan data fisiknya menjadi dua (Juknis PTSL ATR/BPN, 2021). Pertama, dilakukan pekerjaan studio jika BT dan GU/SU ada. Kedua, BT yang ada tetapi GU/SU tidak ada, maka akan masuk ke daftar bidang yang harus dilakukan cek lapangan. Penanganan kluster 4 yang dilakukan pekerjaan studio dan reposisi untuk KW1 sampai dengan KW6 yang memiliki BT dan SG/SU berada di studio atau kantor pertanahan. Petugas pemetaan melakukan identifikasi lokasi dan kondisi tumpang tindih bidang tanah kluster 4 (Juknis PTSL ATR/BPN, 2021). Bidang tanah tersebut jika dapat dilacak posisinya dan tidak terindikasi tumpang tindih tetapi belum dilakukan plot maka harus dilakukan *plotting* (Juknis PTSL ATR/BPN, 2021). Bidang tanah yang tidak dapat dilacak posisinya ataupun terindikasi tumpang tindih, maka bidang tanah tersebut harus dimasukkan ke dalam daftar bidang tanah yang perlu dilakukan cek lapangan.

**Penyelesaian Kluster 4 (JUKNIS PTSL ATR/BPN, 2021)**

Peningkatan kualitas data dilakukan untuk membuat seluruh data bidang tanah menjadi berkualitas bidang tanah KW 1 yang valid. Pada praktiknya di lapangan, peningkatan kualitas data dilakukan tidak hanya untuk K4, tetapi juga untuk bidang tanah terpetakan KW 1, KW 2 maupun KW 3 dengan melakukan reposisi jika diperlukan. Karena peningkatan kualitas data target K4 dan reposisi dikerjakan bersamaan dengan PTSL, diperlukan identifikasi awal seluruh data pertanahan.

a) Cek Data Digital dan Cek Data Fisik

   Data yang digunakan untuk identifikasi data pertanahan mencakup data digital dan data fisik (arsip) per Desa/Kelurahan sebagai berikut:

   1. Data spasial dan tekstual bidang tanah diunduh dari KKP:
      a. Unduh Daftar Tanah dan Daftar Nama dari Aplikasi KKP per kelurahan;
      b. Data Kwalitas (KW) dan Validasi data bidang tanah dari KKP perkelurahan;

c. Unduh Persil/Bidang Tanah dari KKP per kelurahan;
d. Unduh Daftar Buku Tanah.

2. Data Fisik Warkah (BT dan SU) arsip di Kantor Pertanahan;
3. Data-data pembanding dari:
   a. Plot bidang tanah dari sentuh tanahku;
   b. Peta pendaftaran *offline*;
   c. Peta delineasi bidang tanah;
   d. Peta administrasi wilayah;
   e. Peta PBB;
   f. dan lain-lain (sesuai kondisi wilayah setempat).
4. Peta Dasar (sebaiknya menggunakan peta CSRT atau peta foto udara UAV/drone skala besar, untuk memudahkan identifikasi bidang secara visual).

b) Penanganan K4 Studio dan Reposisi
Klasifikasi data digital tersebut di cek Ketersediaan Data fisiknya menjadi dua:
1. Sertipikat ada dan GS/SU ada, dilakukan pekerjaan Studio;
2. Sertipikat ada tetapi GS/SU tidak ada, masuk ke daftar bidang tanah yang harus dilakukan cek lapangan.

Untuk KW 1 sampai dengan KW 6 yang ada sertipikat dan ada GS/SU-nya, di studio/Kantor Pertanahan, Petugas Pemetaan melakukan identifikasi lokasi dan kondisi tumpang tindih bidang tanah *on screen* (K4 atau reposisi).
- Bidang Tanah yang dapat dilacak posisinya dan tidak terindikasi tumpang tindih tetapi belum di *plot* maka dilakukan *plotting*;
- Apabila bidang tanah tidak dapat dilacak posisinya maupun terindikasi tumpang tindih, maka bidang tanah tersebut dimasukkan ke dalam daftar bidang tanah yang harus dilakukan cek lapangan.

c) Daftar Bidang Tanah yang Harus Cek Lapangan
Berdasarkan proses Identifikasi sampai penanganan K4 Studio dan reposisi, dihasilkan daftar bidang tanah yang harus cek

lapangan. Pengecekan lapangan terhadap bidang-bidang tanah dilakukan simultan dengan kegiatan Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis PTSL. Pengecekan lapangan akan menghasilkan:

1. Potensi bidang tanah K1;
2. Bidang tanah terdaftar yang bisa diidentifikasi untuk dilakukan *plotting*. Namun jika tidak bisa diidentifikasi maupun tidak bisa ditemukan lokasinya di lapangan, dibuatkan Berita Acara yang dilampirkan dalam Peta Bidang Tanah;
3. Bidang tanah yang berpotensi sengketa. Bidang tanah ini dibuatkan berita acara dan diserahkan berkasnya ke Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Bidang tanah yang sudah dilakukan *plotting*, divalidasi sebelum menjadi Peta Bidang Tanah.

d) Catatan tambahan dalam Penyelesaian K4:

1. Apabila Target K4 sesuai dengan Penetapan Lokasi PTSL, maka penyelesaian dan pembiayaannya melalui mekanisme PTSL;
2. Apabila Target K4 di luar Penetapan Lokasi PTSL, maka penyelesaian dan pembiayaannya menggunakan K4 mandiri, optimalisasi anggaran atau kerja sama dengan Pemerintah Daerah;
3. Perbaikan data K4 dilakukan secara menyeluruh baik dari sisi spasial maupun tekstual (aspek yuridis);
4. K4 harus diselesaikan secara tuntas sesuai dengan jumlah K4 di lokasi PTSL (tuntas sesuai toleransi yang dipersyaratkan desa lengkap).

**Desa/Kelurahan Lengkap (Juknis PTSL Kementerian ATR/BPN Tahun 2021)**

Tujuan akhir dari kegiatan PTSL adalah terwujudnya desa/kelurahan lengkap yang ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN. Untuk mewujudkan desa/kelurahan lengkap terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi. Syarat-syarat yang ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN berkembang dari tahun ke tahun yang

berfungsi untuk menyempurnakan kriteria desa/kelurahan lengkap. Untuk pengusulan desa/kelurahan lengkap syarat utama yaitu jumlah terdaftar minimal harus di atas 80% dari seluruh bidang tanah dalam satu desa/kelurahan (Juknis PTSL Kementerian ATR/BPN Tahun 2021). Pada tahun 2021 syarat teknis dan yuridis yang harus dipenuhi untuk mengajukan pengusulkan desa/kelurahan lengkap sebagai berikut (GeoKKP Kementerian ATR/BPN, 2021):

a. Luas Wilayah Desa/Kelurahan sama dengan Jumlah Luas Persil Bidang Tanah;
b. Jika Luas Wilayah sama dengan Jumlah Luas Persil maka nilainya = Rata-rata (% Validasi BT, % Validasi Persil, % Scan Warkah);
c. Jika Luas Wilayah tidak sama dengan Jumlah Luas Persil maka nilainya = nul
d. Toleransi selisih Luas Persil dari Luas Wilayah: 99.995% < (Luas Persil / Luas Wilayah x 100) < 100.005%;
e. Toleransi Jumlah KW456 atau K4: (Jumlah KW456 / Jumlah BT) x 100 <= 5%;
f. Toleransi Luas KW456: (Luas KW456 / Luas Persil x 100) <= 3.5%;
g. Deliniasi (Memberikan NIS) kepada: Jalan/Fasum, Fasos, Sungai, Bidang Kosong;
h. Jumlah Deliniasi (NIS) = Jumlah BT x 10% (%Jumlah Buku Tanah Valid >= 98%, %Jumlah Persil Valid >= 95%;
i. % Jumlah Bidang Delineasi <=10%;
j. % Scan Warkah PTSL = 100%)

Persyaratan di GeoKKP merupakan langkah awal dari suatu proses menuju desa/kelurahan lengkap. Setelah persyaratan terpenuhi, kantor pertanahan membuat Berita Acara Penelitian Validasi Buku Tanah dalam Rangka Deklarasi Desa/Kelurahan Lengkap yang ditanda tangani Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah. Berkas ini dikirim ke Kantor Wilayah untuk diverifikasi sebelum dikirimkan ke Kementerian ATR/BPN (Ditjend PHPT dan Ditjend SPPR) untuk divalidasi dalam rangka Penetapan Desa/Kelurahan Lengkap. Jika

analisis fisik dan yuridis yang dilakukan Ditjend SPPR dan Ditjend PHPT memenuhi syarat berikut:

1. Cek Fisik (dicek Bidang SPP di Kanwil dan Ditjend SPPR)
   a) Jumlah NIB tervalidasi ≥95%;
   b) Jumlah BT yang divalidasi ≥98%;
   c) Tidak ada *gap* dan *overlap* antar bidang (cek di cad);
   d) Luas wilayah desa terisi penuh bidang tanah (NIB dan NIS nonFG) dan fitur geografis (NIS FG);
   e) Memenuhi rumus berikut:
      Luas Wilayah = Luas NIB + Luas NIS (FG+non FG)

      Keterangan:
      - Jumlah NIB + NIS FG > NIS Non FG
      - Luas NIB + NIS FG > NIS Non FG
      - NIS non FG <10% dari jumlah maupun luas seluruh bidang
2. Cek Yuridis (dicek Bidang PHPT di Kanwil dan Ditjend PHPT)
   a) Link antara data fisik dengan data yuridis;
   b) Berita Acara Penelitian validasi Buku Tanah dengan format sesuai SE Dirjen PHPT di atas.

Jika hasil verifikasi dinyatakan valid, maka ditetapkan sebagai desa/kelurahan lengkap dan muncul di GeoKKP Pusdatin LP2B Kementerian ATR/BPN.

Metode penelitian dekriptif dengan pendekatan kualitatif. Hal ini ditinjau dari masalah dan tujuan penelitian. penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu kegiatan sistematis untuk menemukan cara penyelesaian K4 yang efektif dan efisien dalam pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap ditiap desa/kelurahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap. Data yang dikumpulkan meliputi data primer melalui wawancara kepada pihak terkait dalam kegiatn PTSL dan data sekunder berkaitan dengan implementasi PTSL di Kabupaten Cilacap.

Langkah analisis data yang dilakukan sebagai berikut:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara;

2. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi;
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu;
4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan masyarakat dari berbagai kelas.

Keakuratan informasi atau data yang diperoleh melalui proses wawancara, dokumentasi dan pengamatan, maka penulis akan melakukan pembandingan untuk menunjukkan bukti empirik dalam meningkatkan pemahaman terhadap realitas atau gejala yang diteliti, sehingga mengarah pada suatu penarikan kesimpulan penenlitian yang benar. Berdasarkan data K4 yang didapatkan dikelompokkan ke dalam Kwalitas 4 (Kw4), Kwalitas 5 (Kw5) dan Kwalitas 6 (Kw6). Pengamatan data tersebut dilakukan langsung dan wawancara serta mengisi kuisioner tentang cara penyelesaian tiap-tiap kwalitas (Kw456) dalam Kluster 4 (K4), baik yang di studio maupun yang dilakukan di lapangan. Wawancara dilakukan untuk mendapatkan data jumlah K4 di lokasi penelitian, mulai cara mengetahui jumlah K4 dilokasi penelitian, cara mendapatkan K4, cara penyelesaian K4 (Kw456) untuk masing-masing kwalitas dan membandingkan dengan Juknis yang berlaku, termasuk inovasi-inovasi yang dilakukan untuk Percepatan Penyelesaian K4 di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

## B. Program PTSL di Kabupaten Cilacap Tahun 2017 - 2022

Data perkembangan PTSL mulai tahun 2017-2021 Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, sebagaimana tercantum dalam dalam Tabel 2.

Tabel 2. Data Perkembangan PTSL tahun 2017-2021

| Tahun | Target PBT | Target SHAT | Target K4 | K1 | K2 | K3.1 | K3.2 | K3.3 | Realisasi K4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 2017 | 20.258 | 23.400 | - | 23.400 | - | - | | | 100 |
| 2018 | 47.900 | 44.671 | - | 24.209 | 0 | 20.760 | | | 6.918 |
| 2019 | 70.000 | 30.000 | - | 35.100 | 0 | 17.113 | 0 | 28.142 | 5.112 |
| 2020 | 177.860 | 75.340 | 4.550 | 89.321 | 0 | 6.480 | 0 | 104.503 | 4.750 |
| 2021 | 102.400 | 211.380 | 3.613 | 51.588 | 0 | 160.460 | 0 | 1 | 3.621 |

Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap

Berdasarkan data pada Tabel 2 dapat dijelaskan bahwa dari tahun 2017 sampai 2021, target PTSL dari tahun ke tahun meningkat cukup tajam, baik Peta Bidang Tanah (PBT), Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT), maupun realisasi penyelesaian Kluster 4 (K4), walaupun di tahun 2017-2019 tidak ditargetkan namun tercapai realisasi di tahun-tahun tersebut. Realisasi antara target dan realisasi PTSL tiap tahun hampir 100 % tercapai, baik PBT, SHAT, dan K4. Hal menunjukkan bahwa kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap telah berhasil dengan baik, bahkan melebihi dari yang ditargetkan, di tahun 2017: PBT tercapai 114,9 %; SHAT tercapai 100 %; dan k4 terselesaikan 100 bidang tanah tanpa target. Di tahun 2018, capaian target dan realisasi tidak mencapai 100%: PBT tercapai 93,88 %; SHAT tercapai 99,99 %; dan k4 terselesaikan 6918 bidang tanah tanpa target. Di tahun 2019: PBT tercapai 103,18 %; SHAT tercapai 100,55 %; dan k4 terselesaikan 5112 bidang tanah tanpa target. Di tahun 2020: PBT tercapai 101,6 %; SHAT tercapai 100,6 %; dan k4 terselesaikan 104,46 %. Di tahun 2021: PBT tercapai 156,7 %; SHAT tercapai 100,3 %; dan k4 terselesaikan 100,27%.

Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap (Data Kantah Cilacap Tahun 2021), Jumlah Desa yang telah dijadikan Lokasi PTSL sebanyak 139 Desa/Kelurahan, dan Desa/Kelurahan

yang telah NDL (Nominasi Desa Lengkap) dan DL (Desa Lengkap) sejumlah 76 Desa dari total Desa/Kelurahan Satu Kabupaten sebanyak 284 Desa/Kelurahan. Dengan demikian, maka Jumlah Desa/Kelurahan yang telah ikut PTSL sebesar 48,94 % dan yang telah NDL & DL sebesar 26,76 %.

Berdasarkan informasi Perkembangan PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Tahun 2021, dapat disimpulkan bahwa: Desa/Kelurahan yang belum ikut PTSL sebesar 51,06% dan Desa/Kelurahan belum NDL & DL sebesar 73,24 %, hal ini berarti masih cukup besar target yang harus diselesaikan sampai tahun 2025. Jika dilihat dari jumlah bidang tanah tahun 2021 yang telah terdaftar sebsar 481.183 bidang tanah, sementara jumlah bidang tanah total satu kabupaten per 8 Juni 2022, sebesar 1.182.340 bidang tanah, maka terdapat 701.157 bidang tanah atau 59,30 % belum terdaftar. Dengan melihat besarnya jumlah bidang tanah belum terdaftar tersebut, harus dibuat *road map* dan strategi yang tepat agar di tahun 2025 seluruh bidang tanah dapat terukur, terpetakan dan terdaftar.

Berdasarkan data bahwa K4 dari tahun 2017-2019 belum menjadi target untuk disesuaikan, walaupun dalam perjalanannya K4 tiap tahun dari 2017-2019 tercapai realisasi tanpa target. Baru di tahun 2020, K4 ditargetkan sejumlah 4.550 bidang tanah, untuk 54 Desa/Kelurahan dan tercapai melebihi 100 % dan di Tahun 2021 K4 ditargetkan sejumlah 3613 bidang tanah untuk 20 Desa/Kelurahan melebihi 100 %. Dari hasil wawancara didapatkan data, K4 di seluruh Desa/Kelurahan yang telah ikut PTSL, belum seluruhnya dapat diposisikan pada tiap Desa/Kelurahan.

### C. Prosedur Penyelesaian K4 Menjadi KW1 dan KW2

Data Kluster 4 (K4) dapat diketahui dengan cara mengunduh dari GeoKKP Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Kluster 4 (K4) terdiri dari Kualitas Data: KW4, KW5, dan KW6. Penyelesaian K4 sesuai Juknis PTSL Tahun 2021, dibedakan menjadi 2 (dua) kegiatan, yaitu Pertama, pekerjaan Studio, jika K4 dapat diselesaikan dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, baik itu GU/SU, Buku Tanah dan data pendukung lengkap, seperti Peta Pendaftaran (manual dan

digital), Peta Kerja yang pernah digunakan. Sedangkan yang kedua Kegiatan Lapangan, jika K4 di studio tidak ditemukan dan harus ke lapangan.

1. Menyelesaikan K4 Studio dan Turun Lapangan

Sebelum kegiatan peningkatan kualitas data K4 dilakukan, maka data K4 diunduh dari GeoKKP (lihat Gambar 1).




Gambar 1. Mengunduh K4 (Kw4, Kw5, Kw6)

Proses yang dilakukan setelah mengunduh K4, adalah melakukan pemetaan K4 dengan prosedur sebagaimana gambar 2 berikut.




Gambar 2. Prosedur Pemetaan K4

Setelah *Screening* Buku Tanah, selanjutkan dilakukan *screening* Surat Ukur, meliputi: 1) Cek nomor SU dengan keterangan BT; 2) Ketersedian NIB; 3) Luas Bidang Tanah; 4) Gambar Bidang Tanah; 5) Sket Lokasi sebagai informasi tambahan; 6) Nomor Gambar Ukur. Jika Pengecekan SU selesai, langkah berikutnya menyiapkan peta pendaftaran *offline* per kelurahan. Jika K4 dapat dipetakan langsung dipetakan, jika tidak maka cek warkah, cek Peta PBB. K4 ditemukan langsung dipetakan, jika tidak ditemukan turun ke lapangan dengan pengecekan 1 hamparan dan cek ke kelurahan baru dipetakan (lihat gambar 4). Jika pengecekan pada Peta Pendaftaran *offline* tidak ditemukan dapat juga dilakukan pengecekan pada peta situasi, dimana lokasi K4 berada.




Gambar 3. Turun Lapangan untuk Pemetaan K4

1. Penanganan K4 Studio dan Reposisi

KW 4, KW 5, KW 6 yang ada sertipikat dan ada GS/SUnya, di studio/Kantor Pertanahan, Petugas Pemetaan melakukan identifikasi lokasi dan kondisi tumpang tindih bidang tanah *on screen* (K4 atau reposisi). Bidang Tanah yang dapat dilacak posisinya dan tidak terindikasi tumpang tindih tetapi belum di *plot* maka dilakukan *plotting*. Apabila bidang tanah tidak dapat dilacak posisinya maupun terindikasi tumpang tindih, maka bidang tanah tersebut dimasukkan ke dalam daftar bidang tanah yang harus dilakukan cek lapangan.

2. Daftar Bidang Tanah Yang Harus Cek Lapangan

Berdasarkan proses identifikasi sampai penanganan K4 studio dan reposisi, dihasilkan daftar bidang tanah yang harus cek lapangan. Pengecekan lapangan terhadap bidang-bidang tanah

dilakukan simultan dengan kegiatan Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis PTSL. Bidang tanah terdaftar yang bisa diidentifikasi untuk dilakukan *plotting*. Namun jika tidak bisa diidentifikasi maupun tidak bisa ditemukan lokasinya di lapangan, dibuatkan Berita Acara yang dilampirkan dalam Peta Bidang Tanah. Untuk bidang tanah yang sudah memiliki NIB, nomor NIB, dengan NIB yang ada pada SU. Untuk bidang tanah yang belum memiliki NIB diterbitkan NIB baru.

3. Penyelesaian K4 Menjadi KW1

Contoh penyelesaian bidang tanah K4 menjadi KW1 di Desa Bulupayung Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap dapat dilihat pada peta gambar 4.



Gambar 4. Bidang Tanah Desa Bulupayung

4. Cara *Plotting* K4 Menjadi KW1

Mula-mula bidang K4 dilakukan pengukuran. Setelah didapatkan hasil berupa bentuk dan posisi bidang tanah sebenarnya, lakukan pemetaan pada AutoCAD dengan Langkah sebagai beikut:

- Pertama-tama pastikan garis bidang sudah sesuai *layer* batas bidang tanah (*layer* 020100)
- Sisipkan teks anotasi NIB (*layer* 080201) di dalam bidang tanah tersebut
- Klik *Clean* batas bidang terlebih dahulu

- Klik *ReClean* berulang ulang hingga seluruh kriteria bernilai o

Lebih jelasnya lihat gambar berikut.



- Lalu Klik Keluar



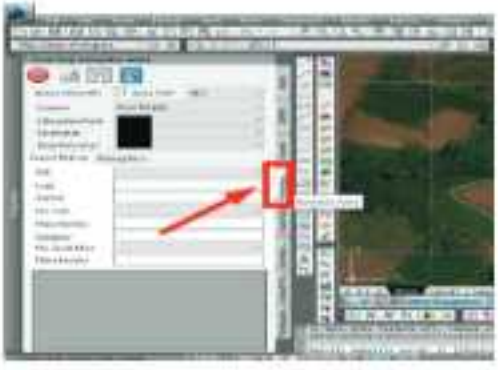
- Klik buat tipologi bidang



- Hingga di lokom Command ada notif seperti gambar di bawah ini




- Pada Panel BPN, klik pada menu Pemetaan Persil



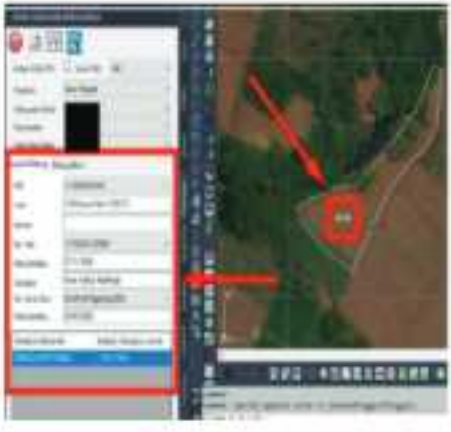
- Pilih desa letak bidang tanah tersebut



- Klik tombol pilih teks NIB



- Klik anotasi NIB dalam bidang tanah hingga muncul informasi pada menu panel BPN



-Klik tombol memetakan batas bidang tanah



- Hingga muncul tanda bintang pada teks anotasi NIB, seperti gambar di bawah ini.





- Jika sudah seperti itu tandanya bidang tanah sudah berhasil dipetakan/plotting di peta pendaftaran.

## D. Proses penyelesaian K4 menjadi KW1 di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sesuai dengan Juknis PTSL 2021.

### Penyelesaian K4 menjadi KW2

Penyelesaian K4 (KW4, KW5, KW6) menjadi KW2, prosesnya sama dengan K4 menjadi K1. Yang dikategorikan KW2 dalam hal ini hanya adanya perbedaan luas antara luas tekstual dengan luas di Peta GeoKKP, lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 3 berikut.

Tabel 3. Contoh Penyelesaian K4 Menjadi KW2

| NOMOR HAK | SURAT UKUR | NIB | LUAS | PROSES | LUAS PETA | VALIDATOR TEKSTUAL | VALIDATOR PETA | BLOKIR INTERNAL | KW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 33.03.10.09.X.00001 | GS 33100/1984 | 520 | 857 | nol | 858.91 | 1 | 1 | 0 | KW2 |
| 33.03.10.09.X.00002 | GS 33100/1988 | 953 | 452 | nol | 588.85 | 1 | 1 | 0 | KW2 |
| 33.03.10.09.X.00003 | GS 33100/1984 | 954 | 1849 | nol | 1908.59 | 1 | 1 | 0 | KW2 |
| 33.03.10.09.X.00004 | GS 33100/1984 | 955 | 2800 | nol | 2681.96 | 1 | 0 | 0 | KW2 |

Peningkatan kualitas K4 menjadi KW2 di didalam Juknis PTSL 2021, tidak dikenal. Istilah KW2 muncul karena perbedaan luas tekstual dengan luas di Peta GeoKKP.

Berdasarkan data yang telah ditabelkan dan prosedur yang dilakukan untuk peningkatan kualitas K4 menjadi KW1, dapat dianalisis bahwa di seluruh Desa/Kelurahan yang telah dijadikan Penunjukkan Lokasi, masih terdapat K4 yang diblokir internal. Prosedur peningkatan K4 menjadi KW1 masih standar sesuai dengan Juknis PTSL 2021. Kendala yang dihadapi saat *Plotting* K4, yaitu: data di studio/Kantor Pertanahan kurang lengkap, baik Peta, GS/SU dan GU, hal ini diantisipasi dengan identifikasi ke desa yang yang melibatkan pihak Desa/Kelurahan untuk mencari informasi posisi bidang tanah K4.

## E. Kesimpulan

Sebagaian besar Bidang Tanah di Kabupaten Cilacap Belum terdaftar sebanyak 59,30%, dari jumlah Desa/Kelurahan yang belum NDL dan NL sebesar 73,24 %. Prosedur Penyelesaian K4 menjadi

KW1 sesuai Juknis PTSL 2021, dan menjadi KW2 pada saat luas tekstual tidak dengan luas di Peta GeoKKP, dan *Plotting* K4 belum menjadi prioritas, seperti tahun 2017-2019 tidak ada target namun terdapat realisasi dan baru di tahun 2020-2021 terdapat target dan realisasi walaupun di setiap desa Penlok masih terdapat K4 yang belum ditemukan

## F. Saran

Dengan melihat besarnya bidang tanah yang belum terdaftar, maka perlu disusun *road map* penyelesaian seluruh bidang yang belum terdaftar, dan untuk penyelesaian K4 harus dilakukan sebelum kegiatan Pengukuran dan Pemetaan bidang tanah dilakukan di Penlok PTSL, serta diperlukan sensus bidang tanah untuk desa/ kelurahan yang sudah dinyatakan lengkap.

## G. Referensi

Andi Prastowo, 2011. *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2011), hlm. 22.

I Gede Kusuma Artika dan Westi Utami, 2020. Percepatan Pembenahan Data Bidang Tanah Kluster 4 Melalui Survey Data Pertanahan. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol. 6 No. 1 Mei 2020*. Yogyakarta;

Kariyono, Bambang Sudarsono, Sri Sumiyati, 2021. Sensus Pertanahan Dalam Rangka Mendukung Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Prosiding FIT ISI Vol 1. 2021 (261-268)*. © Ikatan Surveyor Indonesia – Teknik Geodesi UNDIP.

Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2009;248);

Nurul Zuriah, 2006. *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 206), hlm. 47.

Pawito, 2007. *Penelitian Komunikasi Kualitatif*. LKIS Pelangi Aksara. Yogyakarta

Robert Bodgan Steven J. Taylor, 1993. *Kualitatif Dasar-Dasar Penelitian*, (Surabaya: Usaha Nasional,1993) hlm. 30.

Stig Enemark (Denmark), Robin McLaren (United Kingdom) and Christiaan Lemmen (Netherlands), 2016. Building Fit-For-Purpose Land Administration Systems: *Guiding FIG Working Week 2016 Recovery from Disaster Christchurch, New Zealand, May 2-6, 2016*;

Sugiyono, 2008. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R dan D, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 9.

**Peraturan:**

*Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960*

*Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 (L.N. 1961 No. 28 tentang Pendaftaran Tanah)*

*Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran*

*Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan LP2B (PUSDATIN) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional , 2016*

Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 35 tahun 2016 tentang "Percepatan Pelaksaaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap".

Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 1 tahun 2017 tentang: "Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap".

Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 12 tahun 2017 tentang: Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri ATR/BPN 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

*Direktorat Jendral Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan, 2022.*

*Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan LP2B (PUSDATIN) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional diakses pertanggal 5 April 2022, jam 10:53:25 WIB.*

# PEMULIHAN KEHIDUPAN PASCAPENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN KILANG MINYAK TUBAN

*Setiowati, Antonius Imbiri, Vida Andriani*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum merupakan suatu keniscayaan yang mengakibatkan hilangnya tanah pertanian ataupun tanah permukiman masyarakat. Pembangunan tersebut dilakukan dengan kegiatan pengadaan tanah karena tanah-tanah yang tersedia milik pemerintah tidak mencukupi untuk kegiatan tersebut, sehingga kemudian mengambil tanah-tanah milik masyarakat. Hal ini juga terjadi di Desa Wadung dan Desa Sumurgeneng Kecamatan Jenu yang menjadi lokasi pembangunan kilang bahan bakar minyak milik PT Pertamina.

Pembangunan Kilang Bahan Bakar Minyak termasuk dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pembangunan Proyek Strategis Nasional, sedangkan untuk pendanaannya melalui kegiatan pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional yang terbit dengan Peraturan Presiden No. 66/2020, yang ditandatangani pada 19 Mei 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional yang menggantikan Perpres No. 102/2016. Pada aturan tersebut pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah melibatkan pemerintah daerah yang bertanggung jawab atas pelaksanaan penetapan lokasi pengadaan tanah dan penilai pertanahan yang bertanggung jawab (melaksanakan penilaian tanah sebagai dasar

pembayaran ganti rugi) atas penilaian yang dilaksanakan sebagai dasar pembayaran uang ganti kerugian.

Ketersediaan tanah-tanah untuk proyek pembangunan kilang bahan bakar minyak milik PT.Pertamina telah selesai dilaksanakan melalui pengadaan tanah Tahun 2019 dan masyarakat yang kehilangan tanah pertanian maupun tempat tinggal mereka telah mendapatkan uang ganti rugi dari PT.Pertamina dan tanah masyarakat tersebut dihargai oleh tim penilai dengan harga Rp.600.000 sampai Rp.800.000 per meternya. Uang ganti rugi yang terbilang cukup besar kemudian oleh masyarakat dibelikan kendaraan roda empat, ternak dan ada pula yang dibelikan tanah kembali di tempat lain. Akan tetapi ada beberapa masyarakat yang ternyata tidak mampu mengelola uang ganti rugi yang diterima sehingga kemudian mereka sedikit demi sedikit menjual barang-barang konsumtif yang tadinya mereka beli untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Masyarakat penerima ganti rugi yang termasuk dalam kategori masyarakat menengah ke bawah dan mayoritas petani tersebut mengalami guncangan ekonomi dalam kehidupannya, sehingga ada kekhawatiran menjadi miskin kembali jika uang mereka habis. Berdasarkan kekhawatiran hal tersebut maka dampak sosial masyarakat setelah menerima uang ganti rugi serta pemulihan kehidupannya pasca kegiatan tersebut yang kemudian diteliti.

## B. Pengadaan Tanah

### 1. Studi Kelayakan (*Feasibility Study*)

Pelaksanaan pengadaan tanah selalu diawali dengan studi kelayakan, dan dalam rangka pembangunan kilang bahan bakar minyak di Tuban, studi kelayakan dilaksanakan pada saat memasuki tahap perencanaan Pengadaan Tanah, yakni pada awal Tahun 2019. Dengan demikian pelaksanaannya masih mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, artinya studi kelayakan dan dokumen AMDAL belum mengikuti aturan baru yang berlaku, sementara dalam peraturan terbaru tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang termaktub dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, disebutkan

dalam Pasal 7 bahwa, Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah disusun berdasarkan rekomendasi hasil studi kelayakan.

Berdasarkan hasil studi kelayakan di lokasi yang direncanakan untuk pembangunan kilang bahan bakar minyak PT. Pertamina, yaitu meliputi area seluas 384 Ha di Desa Wadung, Desa Sumurgeneng dan sedikit di Desa Kaliuntu Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban, dapat diperkirakan dampak sosial yang akan terjadi terhadap kehidupan masyarakat di wilayah tersebut. Dampak paling menonjol tentu saja masyarakat akan kehilangan mata pencaharian mereka sebagai petani, baik sebagai petani yang mengerjakan tanah pertanian miliknya sendiri maupun yang bekerja sebagai buruh tani atau penggarap.

Disamping itu dampak lain yang juga berpotensi timbul, yaitu masyarakat diperkirakan akan kehilangan tanah sumber pakan ternak, karena dengan adanya pembangunan kilang bahan bakar minyak maka tanah yang menjadi tempat menggembalakan ternak ataupun mencari rumput bagi hewan-hewan ternak akan hilang. Khusus wilayah Desa Wadung, masyarakat juga akan kehilangan akan kehilangan tanah permukiman yang menjadi tempat tinggal mereka selama ini.

Keseluruhan luasan tanah yang hilang atau terdampak baik tanah pertanian maupun tanah permukiman akibat pembangunan kilang bahan bakar minyak di Desa Wadung dan Sumurgeneng adalah 384 Ha dengan rincian sebagai berikut: seluas 165 Ha tanah berlokasi di Desa Wadung dan seluas 219 Ha berada di Desa Sumurgeneng. Penggunaan tanah di Desa Wadung seluas 157 Ha merupakan tanah pertanian dan sisanya seluas 8 Ha merupakan tanah permukiman. Sedangkan penggunaan tanah di Desa Sumurgeneng keseluruhannya adalah merupakan tanah pertanian. Pada Tabel 1 digambarkan secara rinci total luasan tanah yang hilang di Desa Wadung dan Desa Sumurgeneng. Sekitar 35, 26% luas tanah di Desa Wadung dan 32, 29% luas tanah di Desa Sumurgeneng yang terdampak atau hilang.

Tabel 1. Total luasan tanah yang hilang atau terdampak proyek pembangunan

| Desa | Luas Tanah Keseluruhan (Pertanian, Perkebunan dan Pemukiman) Sebelum Pembangunan (Ha) | Luas Tanah Untuk Pembangunan (Ha) | | Total Luas Tanah Hilang (Ha) | Luas Tanah Sisa (Ha) | Tanah Hilang (%) | Tanah Sisa (%) | Total Luas Tanah (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Tanah Pertanian (Ha) | Tanah Pemukiman (Ha) | | | | | |
| Wadang | 468 | 157 | 8 | 165 | 303 | 35,26 | 64,74 | 100 |
| Sumurgeneng | 700 | 219 | 0 | 219 | 721 | 31,29 | 68,71 | 100 |
| Jumlah | 1168 | 376 | 8 | 384 | 1024 | | | |

Dalam setiap proses pengadaan tanah dalam rangka kegiatan pembangunan terutama terkait pembangunan industri atau konstruksi hampir dipastikan akan berdampak pada perubahan penggunaan tanah yang cukup signifikan. Hasil studi kelayakan pembangunan kilang bahan bakar minyak di Tuban ini pun mensinyalir akan terdapat dampak yang timbul pada penggunaan tanah di lokasi tersebut. Sebenarnya tanah pertanian yang hilang untuk proyek pembangunan kilang minyak tidak terlalu luas namun kemungkinan terjadi penurunan produksi pertanian berupa tanaman jagung, cabai, serta kacang tanah akibat adanya perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian dipastikan akan terjadi. Proses perubahan penggunaan tanah tersebut secara langsung akan menyebabkan berkurangnya luas tanah pertanian *existing*. Prediksi penurunan produksi pertanian hal ini dapat sebagaimana ditunjukan pada Tabel 2.

Tabel 2. Prediksi Penurunan Produksi Pertanian

| Jenis Tanaman | Luas Tanah (Ha) | Produksi /Ha | Total Produksi (Ton) |
|---|---|---|---|
| Cabai | 376 | 1,3289 | 499,67 |
| Jagung | 376 | 6,4642 | 2.430,539 |
| Kacang tanah | 376 | 1,6275 | 611,95 |

Di lokasi proyek pembangunan kilang bahan bakar minyak tersebut masyarakat juga memiliki tanah pekarangan di sekitar permukiman mereka yang ditanami dengan tanaman keras antara lain berupa tanaman perkebunan maupun buah-buahan. Beberapa jenis tanaman keras yang ditanam tersebut antara lain, adalah: jati,

mimba, randu, kelor, lamtoro, mahoni, waru, sengon, kopi, bambu, asem, dan beringin. Sedangkan jenis tanaman buah-buahan yang ditanam oleh masyarakat kebanyakan adalah: jambu biji, jambu air, sukun, nangka, pisang, mangga, pepaya, kelengkeng, dan rambutan. Namun tanaman keras tersebut tidak termasuk tanaman produksi yang berfungsi sebagai sumber penghasilan tetap masyarakat di lokasi sehingga tidak diperhitungkan pada pelaksanaan studi kelayakan.

Sebagian masyarakat Desa Wadung dan Desa Sumurgeneng juga memelihara hewan ternak yang biasanya ditempatkan di kandang-kandang yang menyatu dengan tempat tinggal mereka. Data monografi Desa Wadung menyebutkan jumlah sapi yang dimiliki masyarakat Desa Wadung sebanyak 400 ekor, serta domba dan kambing sejumlah 200 ekor. Sedangkan di Desa Sumurgeneng terdapat 470 ekor sapi dan sekitar 235 ekor. Sejumlah hewan ternak tersebut diprediksi akan mengalami dampak akibat tanah yang hilang atau perubahan penggunaan tanah pertanian yang selama menjadi sumber pakan ternak milik masyarakat.

Kemudian pembangunan kilang bahan bakar minyak juga akan berdampak pada kehidupan masyarakat, dalam hal ini sebanyak 151 Kepala Keluarga harus direlokasi di tempat baru dan beradaptasi dengan lingkungan tempat tinggal mereka yang baru tersebut. Hal ini setidaknya akan berpengaruh pada mata pencaharian yang akan hilang atau beralih dari mata pencaharian awal sebagai petani dan buruh tani. Jumlah masyarakat yang terdampak dalam hal mata pencaharian tersebut sebanyak 1.288 orang, terdiri dari 900 orang merupakan petani yang memiliki lahan pertanian sendiri dan sebanyak 388 orang sisanya adalah buruh tani yang menggarap tanah pertanian milik orang lain. Rincian pekerjaan/mata pencaharian masyarakat Desa Wadung dan Desa Sumurgeneng terlihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Prediksi Penurunan Produksi Pertanian

| No. | Mata Pencaharian/pekerjaan | Desa Wadung | Desa Sumur Geneng |
|---|---|---|---|
| 1. | Petani dan Buruh Tani | 190 | 700 |
| 2. | Buruh Bangunan | 0 | 35 |
| 3. | Pedagang | 7 | 3 |
| 4. | Wiraswasta dan Penjual Jasa | 42 | 9 |
| 5. | PNS | 8 | 12 |
| 6. | Nelayan | 2 | 0 |

Sumber: Monografi Desa Wadung dan Desa Sumur Geneng Tahun 2020

Proses pengadaan tanah dalam rangka proyek pembangunan kilang minyak bahan bakar di Tuban sebagian besar memanfaatkan tanah pertanian masyarakat. Beberapa dampak positif pengadaan tanah di tanah pertanian diantaranya nilai ganti kerugiannya relatif lebih rendah, tidak banyak ditemukan aksi demonstrasi serta tidak perlu memindahkan rumah maupun komunitas ke lokasi baru (Tantja et al, 2021).

Sedangkan dampak negatifnya antara lain, dapat mengakibatkan menurunnya luas lahan pertanian yang berimplikasi pada penurunan pendapatan petani, penurunan produktivitas pertanian, ancaman ketahanan pangan maupun meningkatnya angka pengangguran (Nurfadillah, 2016; Kustiningsih, 2017; Schneider et al., 2020; Darwis, 2020; Utami et al., 2021)

Hal tersebut ditunjukkan pula pada data hasil studi kelayakan pembangunan kilang bahan bakar minyak di Tuban, dimana kehilangan luasan tanah pertanian dan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian akan mengakibatkan penurunan produktivitas tanaman, penurunan pendapatan petani, dan penurunan kualitas lingkungan lingkungan fisik, biotik, serta sosial.

2. Proses Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah merupakan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil

kepada yang berhak atas tanah tersebut, sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah. Pihak yang berhak dalam hal ini adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah tersebut, yaitu masyarakat pemilik tanah yang terkena pembangunan proyek. Adapun objek pengadaan tanahnya adalah tanah, ruang atas tanah maupun yang di bawah tanah, bangunan, tanaman, serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang nantinya akan dinilai oleh tim penilai.

Pengadaan tanah untuk pembangunan kilang bahan bakar minyak PT. Pertamina yang bekerja sama dengan Rusia GRR (*Gross Root Refinery*) di Kabupaten Tuban merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) yang diharapkan akan mendorong pertumbuhan serta pemerataan perekonomian di Indonesia. Pengadaan tanah untuk pembangunan kilang bahan bakar minyak menjadi alternatif solusi yang mendesak ditengah harga bahan bakar minyak yang semakin tinggi karena pasokan yang menipis. Kebutuhan akan kecukupan bahan bakar minyak di Indonesia sangat tinggi, sementara ketersediaan kapasitas bahan bakar minyak yang dihasilkan dari kilang-kilang minyak yang telah terbangun tidak mencukupi, maka membangun kilang minyak baru menjadi satu hal yang solutif.

Pembangunan kilang bahan bakar minyak PT. Pertamina di Kabupaten Tuban ini telah memperhatikan kesesuaian tata ruang (RTRW) Kabupaten Tuban, dimana di wilayah tersebut merupakan peruntukan kawasan industri. Berdasarkan rekomendasi kesesuaian tata ruang tersebut maka proses selanjutnya adalah penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah. Tahap berikutnya adalah proses persiapan pengadaan tanah, PT.Pertamina bersama Pemerintah Daerah Kabupaten Tuban melaksanakan pemberitahuan mengenai rencana lokasi pembangunan kilang bahan bakar minyak kepada masyarakat.

Pendataan awal terkait lokasi rencana pembangunan dilakukan dengan mengumpulkan data tentang masyarakat terkena pembangunan dan data objek pengadaan tanah yaitu tanah yang akan menjadi lokasi atau tempat pembangunan kilang

bahan bakar minyak milik PT. Pertamina. Langkah selanjutnya dilakukan konsultasi publik terkait rencana pembangunan untuk mendapatkan kesepakatan dari masyarakat yang akan terkena proyek pembangunan kilang bahan bakar minyak mengenai rencana lokasi pembangunan.

Dari hasil konsultasi publik tersebut, ternyata ada keberatan dari beberapa masyarakat yang terdampak pembangunan kilang bahan bakar minyak terhadap penetapan rencana lokasi pembangunan sebagaimana telah ditetapkan oleh Gubernur Jawa Timur. Masyarakat yang keberatan kemudian mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Setelah melalui pembatalan karena gugatan masyarakat dan pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung oleh Gubernur Jawa Timur atas adanya pembatalan tersebut, namun pada akhirnya Mahkamah Agung mengabulkan kasasi yang diajukan Oleh Gubernur Jawa Timur. Dengan demikian pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan bahan bakar kilang minyak kemudian dilanjutkan kembali. Penetapan lokasi secara spasial dapat dilihat pada Gambar 3.



Gambar 3. Peta Penetapan Lokasi Proyek Kilang Bahan Bakar Minyak di Kabupaten Tuban

Pelaksanaan pengadaan tanah diawali dengan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan

tanah dengan kegiatan antara lain pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, pengumpulan data pihak yang berhak serta objek pengadaan tanah dengan jangka waktu 30 hari dan hasilnya diumumkan di Kantor Desa Sumurgeneng, Desa Wadung serta Kecamatan Jenu dimana lokasi pengadaan tanah Pembangunan Kilang Bahan Bakar Minyak dilaksanakan.

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan selanjutnya ditetapkan oleh Kantor Pertanahan untuk menjadi dasar penentuan kepada pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian. Pada proses penentuan ganti kerugian, pihak penilai pertanahan/appraisal akan memberikan penilaian besarnya nilai ganti kerugian terhadap masing-masing bidang tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Pemberian ganti kerugian tersebut dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Jika tidak ada kesepakatan mengenai bentuk atau besarnya nilai ganti kerugian, maka pihak yang berhak (masyarakat yang terkena proyek) dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat.

3. Permasalahan dan Solusi Pengadaan Tanah Prakonstruksi

Kegiatan pengadaan tanah dimanapun seringkali diwarnai penolakan oleh masyarakat terdampak. Begitupun yang terjadi dengan proses pengadaan tanah dalam rangka pembangunan kilang bahan bakar minyak di Kabupaten Tuban. Masyarakat terdampak dari dua desa yaitu Desa Wadung dan Desa Sumurgeneng melakukan penolakan atas rencana pembangunan kilang bahan bakar minyak di lokasi mereka. Alasan terbesar keberatan mereka, karena mereka telah mengupayakan tanah pertanian sedemikian rupa sehingga dapat menghasilkan panen yang memadai.

Pengairan untuk pertanian di wilayah tersebut sangat dipengaruhi oleh dua musim yaitu musim hujan dan kemarau. Ketika musim hujan, tanah pertanian atau sawah mendapat

pengairan yang berlimpah. Sementara ketika musim kemarau, air menjadi langka dan sulit didapat, sehingga pengairan untuk tanah pertanian tergantung dengan keberadaan saluran irigasi teknis yang pada kenyataannya tidak memadai. Jaringan irigasi yang melintasi wilayah Desa Wadung dan Sumurgeneng sampai saat ini bahkan belum ada, kemudian masyarakat mengatasi masalah kesulitan air ini dengan sumur sibel yang kedalamannya hampir mencapai 30 meter. Pembuatan sumur sibel membutuhkan dana yang tidak sedikit, sehingga sebagian masyarakat harus menjual hewan sapi yang merupakan harta yang tak bernilai buat mereka.

Salah satu bentuk penolakan masyarakat yaitu menghalangi petugas ukur baik dari PT. Pertamina maupun dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban untuk melakukan pengukuran lapang. Kedatangan petugas ukur dihalangi dengan menutup jalan masuk ke lokasi atau menghadang dengan ancaman senjata tajam, sehingga menyulitkan petugas ukur atau petugas lapang melakukan pengukuran ataupun pendataan bidang-bidang tanah yang masuk dalam penetapan lokasi.

4. Dampak sosial ekonomi pasca pengadaan tanah

Pengadaan tanah pembangunan kilang bahan bakar minyak bagi pemilik tanah tidak membawa pengaruh atau dampak yang negatif, karena pemilik tanah mendapatkan uang ganti rugi yang besar sehingga dapat dibelikan tanah pengganti yang lebih luas dibandingkan dengan tanahnya yang hilang. Bahkan lebih luas dari tanah semula dimana pemilik tanah dapat membeli tanah pertanian 3 kali lebih luas dari tanah pertanian yang hilang. Lain halnya bagi para petani penggarap yang tidak memiliki tanah, adanya pembangunan kilang bahan bakar minyak mengakibatkan dampak negatif, karena petani penggarap kehilangan pekerjaan atau mata pencahariannya serta tidak mungkin mendapatkan uang ganti rugi karena tidak memiliki tanah.

Penurunan produksi tanaman pertanian akibat hilangnya tanah pertanian jika dihargai dengan harga pasar sekitar Rp.150.000,- sampai Rp.250.000,- per meter², maka dapat tertutupi dengan

uang ganti rugi yang diberikan oleh PT. Pertamina dengan harga Rp. 650.000,- hingga Rp. 900.000,- per meter². Dengan uang ganti rugi tersebut masyarakat yang kehilangan tanah pertanian dapat membeli tanah pengganti yang lebih luas di lokasi lain yang tidak jauh dari lokasi mereka. Adapun intensitas dari sejumlah dampak akibat pembangunan kilang bahan bakar minyak di wilayah Desa Wadung dan Desa Sumurgeneng tergolong sedang karena wilayah penyebaran bersifat lokal.

Sedangkan untuk dampak atas kehilangan mata pencaharian yang dirasakan oleh petani adalah merupakan dampak langsung atau primer dan bersifat sementara atau jangka pendek serta dapat berbalik. Dikatakan berbalik karena dalam hal ini masyarakat pemilik tanah pertanian akan dapat kembali menjadi petani dengan membeli tanah pertanian di lokasi lain, meskipun menurut mereka lokasinya lebih jauh dan perlu kendaraan bermotor ke lokasi tanah pertanian yang baru. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dampak kehilangan tanah pertanian serta mata pencaharian termasuk dalam sifat penting moderat, sehingga dapat dikategorikan sebagai dampak positif penting.

Bagi petani yang juga sebagai pemilik ternak sapi serta kambing atau domba berdasarkan analisis AMDAL dampak hilangnya tanah pertanian merupakan dampak negatif dan langsung. Hasil pertanian dapat dimanfaatkan sebagai sumber pakan bagi hewan-hewan ternak, sehingga kehilangan tanah pertanian secara langsung akan berpengaruh pada ketersediaan pakan ternak yang bisa jadi akan berpengaruh pada kondisi ekonomi pemilik ternak itu sendiri. Dampak ini bersifat lokal yang hanya dialami dalam lingkup Desa Wadung dan Desa Sumurgeneng. Intensitas dampaknya termasuk dalam kategori sedang, karena para pemilik hewan ternak masih dapat mencari pakan pengganti walau biaya yang agak mahal. Dampak hilangnya sumber pakan ternak ini juga menjadi permanen jika pemilik ternak beralih profesi, akan tetapi dampaknya juga dapat berbalik jika peternak dapat mengusahakan sumber pakan baru. Artinya peternak dapat mengusahakan mencari sumber pakan ternak baru di lokasi lain meskipun lebih jauh jaraknya.

Kondisi berbeda dialami oleh mereka yang selain bermatapencaharian sebagai petani juga sebagai usahawan atau wiraswastawan. Setelah tanah pertaniannya hilang dan menerima uang ganti rugi, mereka manfaatkan untuk memperluas usahanya dengan cara membeli tanah yang luasnya dua kali lipat dari tanah semula. Tanah luas yang mereka beli tersebut kemudian dikavling-kavling untuk dijual kembali. Bahkan beberapa dari mereka ada yang membeli tanah di Kota Tuban untuk memperluas usaha showroom mobil bekas miliknya. Tanah pertaniannya yang awalnya hanya menghasilkan keuntungan sekitar 20%, tetapi kemudian dengan adanya kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan kilang bahan bakar minyak, tanah yang awalnya berdasarkan harga pasarnya hanya Rp.150.000 per $m^2$ kemudian meningkat tajam Rp.700.000 per $m^2$

Kondisi peningkatan sosial ekonomi juga terlihat pada keluarga petani merupakan ibu rumah tangga yang dikenal sebagai pioneer dalam kesuksesan membawa masyarakat untuk menerima kegiatan pengadaan tanah pembangunan kilang bahan bakar minyak. Penghargaan diberikan oleh PT. Pertamina dengan memberikan beasiswa kepada salah seorang putri ibu tersebut untuk meneruskan pendidikan di AKAMIGAS Cepu. Uang ganti rugi yang diterima oleh sang ibu sebagian dibelikan tanah pengganti yang luasnya dua kali lipat dan mendapatkan lokasi yang tidak terlalu jauh dari Desa Wadung, sebagian untuk membangun rumahnya dan sisanya dijadikan tabungan baik berupa hewan ternak kambing maupun tabungan di bank (sumber wawancara ibu rumah tangga tanggal 8 Juni 2022).

Peningkatan sosial ekonomi juga terlihat pada masyarakat yang pada awalnya menolak kegiatan pengadaan tanah pembangunan kilang bahan bakar minyak, tetapi kemudian menerima setelah adanya konsinyasi. Masyarakat yang terlibat dalam proses konsinyasi tersebut terdiri dari 55 KK dengan 81 bidang tanah

Oleh karena itu setelah menerima uang ganti rugi melalui proses konsinyasi, mereka menggunakannya untuk membeli

tanah pertanian kembali. Selain itu mereka juga menggunakan uang ganti rugi tersebut untuk memenuhi kebutuhan non primer, seperti membeli kendaraan roda 4, membangun rumah baru yang lebih besar dan mewah, dan merenovasi rumah lama sehingga lebih megah dan mentereng. Salah satu contoh renovasi rumah yang dilakukan mereka membangun pagar rumahnya layaknya pagar rumah di kota besar meskipun di dalamnya masih terlihat rumah kampung bahkan masih ada kandang ternak di dalamnya (sumber wawancara penerima konsinyasi tanggal 9 juni 2022), sebagaimana terlihat pada Gambar 4.



Gambar 4. Rumah Berpagar Tinggi Dengan Kandang Hewan di Dalam Pagar

Peningkatan kesejahteraan juga terlihat pada masyarakat Desa Wadung yang tidak hanya kehilangan tanah pertanian tetapi juga kehilangan tempat tinggalnya. Sebagian masyarakat Desa Wadung memilih pindah di lokasi yang mereka pilih sendiri untuk membangun rumah barunya. Relokasi mandiri ini yang saat berkembang menjadi kampung baru, dimana masyarakat Desa Wadung dapat hidup bertetangga lagi dan membangun komunitas sebagai sesama warga Desa Wadung seperti semula. Dan yang masih terikat hubungan saudara pun tetap dapat hidup berdekatan sehingga ikatan kekeluargaan dapat tetap terjalin. Pada Gambar 5. di bawah ini memperlihatkan rumah salah satu warga Desa Wadung yang dibangun di relokasi mandiri.



Gambar 5. Rumah yang dibangun di relokasi mandiri

Sementara itu ada 32 KK Desa Wadung yang memilih memilih relokasi di tanah yang difasilitasi oleh PT. Pertamina (Gambar 7.). Lokasi tersebut merupakan tanah pertanian bekas milik KLHK tanah seluas 6 Ha dengan 34 rumah yang berdiri di atas 32 bidang tanah yang dilengkapi dengan fasum dan fasos dan terletak di pinggir Jalan Pantura Tuban tak jauh dari lokasi kilang bahan bakar minyak. Saat ini pembangunannya masih berjalan dan tenaga pekerja serta tenaga keamanannya merupakan SDM yang berasal dari para pemilik tanah pertanian di ring satu dari lahan terdampak pembangunan kilang bahan bakar minyak. Gambaran pembangunan rumah di relokasi.



Gambar 6. Pembangunan rumah di relokasi yang difasilitasi PT. Pertamina




Gambar 7. Denah relokasi yang difasilitasi PT. Pertamina

## C. Pemulihan Kehidupan Pasca Pengadaan Tanah

1. Upaya pemulihan kehidupan masyarakat pasca pengadaan tanah

Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan kilang bahan bakar minyak di Tuban membawa perubahan kehidupan masyarakat. Perubahan kehidupan tersebut sebagai akibat langsung dari adanya kehilangan tanah pertanian yang membawa konsekuensi atas hilangnya mata pencaharian, menurunnya produktivitas tanaman, hilangnya sumber pakan ternak, serta terputusnya hubungan kekeluargaan atau kedekatan sosial yang awalnya berasal dalam satu komunitas Rukun Tetangga sehingga kemudian harus berpencar dan terpisahkan.

Guncangan yang ditimbulkan akibat pengadaan tanah untuk pembangunan kilang bahan bakar minyak tersebut, mau tidak mau membuat masyarakat melakukan penyesuaian dan adaptasi. Dalam hal ini adaptasi tersebut kemudian akan menimbulkan perubahan aset yang mempengaruhi kehidupan masyarakat selanjutnya. Perubahan aset tersebut meliputi aset manusia, aset alam, aset sosial, aset finansial, dan aset fisik (Ellis, 2000 dan DFID, 2001).

a. Aset manusia

Aset manusia dalam masyarakat yang mengalami adaptasi serta penyesuaian dalam pemulihan kehidupannya bergantung

pada tingkat pendidikannya, kapasitas pengetahuannya serta keterampilannya.

Latar belakang pendidikan masyarakat di lokasi pembangunan kilang bahan bakar minyak sebagian besar adalah SD dan sederajat (41%). Dengan kondisi tersebut berakibat masyarakat akan kesulitan untuk melakukan pemulihan penghidupan. Mereka akan kesulitan mendapatkan pekerjaan baru dengan penghasilan yang lebih baik, karena tingkat pendidikan akan mempengaruhi tingkat pendapatan (Anissa, 2020).

b. Aset natural

Tanah pertanian yang cukup luas akan memungkinkan keberlangsungan kehidupan manusia yang mayoritas aktivitasnya berasal dari bertani. Kesuburan tanah akan menjadi faktor kemakmuran di tempat tersebut. Lokasi tanah yang telah dibebaskan untuk pembangunan kilang bahan bakar minyak sebelumnya dengan kondisi yang cukup baik untuk mengusahakan pertanian atau bercocok tanam. Hal diindikasikan dengan banyaknya tanaman yang dapat tumbuh subur di sana sehingga menghasilkan produktivitas hingga tiga kali panen khusus untuk tanaman padi.

Pembangunan kilang bahan bakar minyak membawa akibat hilangnya aset alam yaitu tanaman karena dengan hilangnya tanah pertanian mengakibatkan lingkungan di lokasi yang semula hijau, teduh dan asri berubah seketika menjadi lingkungan yang gersang dan panas.

c. Aset finansial

Sebagian besar masyarakat di lokasi pembangunan kilang bahan bakar minyak berprofesi sebagai petani, sehingga sumber keuangan mereka terbesar adalah dari hasil atau pertanian. Pascapengadaan tanah berakibat masyarakat kehilangan sumber keuangan atau pendapatannya dari pertanian.

Saat ini sumber daya keuangan bagi beberapa masyarakat yang bekerja sebagai buruh tani atau penggarap pascapengadaan relatif mengalami penurunan pendapatan. Hal tersebut terjadi

karena mereka beralih profesi, bekerja sebagai satpam, *helper* dan *land clearing* pada PT. Pertamina dengan mendapatkan upah sekitar 3 juta rupiah sampai 3,5 juta rupiah per bulan. Dengan pendapatan tersebut tetap tidak relevan jika dibandingkan dengan pengeluaran mereka yang mengalami peningkatan pascapengadaan tanah.

d. Aset fisikal

Aset fisikal pada masyarakat terdampak pascapengadaan tanah untuk pembangunan kilang bahan bakar minyak menunjukkan peningkatan yang signifikan, terutama pada rumah masyarakat Desa Sumurgeneng yang sempat viral dengan istilah kampung milyader. Masyarakat di Desa Sumurgeneng setelah menerima ganti rugi kemudian mereka gunakan untuk membeli tanah pertanian baru, merenovasi dan membangun rumah tinggalnya serta membeli kendaraan roda empat.

Sedangkan untuk Desa Wadung yang bukan saja kehilangan tanah pertanian tetapi juga kehilangan rumah tinggal mereka, sehingga masyarakat kemudian relokasi membangun rumah baru di Kampung Baru di Desa Wadung, dan ada yang menunggu pembangunan di relokasi yang dibangunkan PT. Pertamina yang berlokasi pinggir jalan raya kota Tuban.

Perubahan rumah pasca pembangunan kilang bahan bakar minyak berbeda bentuknya serta modelnya dari rumah sebelumnya. Selain rumah tinggal yang lebih permanen dan lebih bagus, peralatan dalam rumah di dalamnya serta kendaraan bermotor juga bertambah baik kendaraan roda dua maupun kendaraan roda empat. Gambaran rumah yang baru dengan model yang berbeda dari rumah sebelumnya ditunjukkan dalam Gambar 8.



Gambar 8. Salah satu gambaran rumah masyarakat setelah menerima uang ganti rugi

e. Aset sosial

Aset sosial merupakan aset penting dalam hubungan masyarakat karena manusia selalu melakukan interaksi dengan manusia yang lain sehingga hubungan interaksi tersebut akan menjalin suatu kebersamaan untuk mencapai keseimbangan dalam kehidupan. Interaksi sosial yang demikian ini akan membentuk kehidupan bermasyarakat yang guyup rukun, tentram dan nyaman membentuk suatu kelompok kekeluargaan dengan hidup secara berdampingan di lokasi yang sama. Masyarakat terdampak pembangunan kilang bahan bakar minyak merupakan masyarakat yang memiliki interaksi sosial yang kuat.

Sebelumnya masyarakat di lokasi memiliki kebiasaan dalam interaksi sosial mereka, seperti pada kegiatan gotong royong atau kerja bakti desa. Kegiatan sosial lain yaitu di bidang pertanian yang bisa disebut dengan istilah kelompok tani, dengan adanya kelompok tani ini memberikan keuntungan lebih kepada petani. Petani dapat dengan mudah mendapatkan informasi mengenai perkembangan pertanian misalnya adanya bibit unggul jenis baru, pupuk subsidi atau informasi alat-alat pertanian yang baru. Selain itu ada pula kegiatan sosial keagamaan seperti kegiatan pengajian, mujahadahan dan tahlil yang diikuti baik oleh bapak-bapak dan ibu-ibu.

Aset sosial ini kemudian sedikit mengalami perubahan, karena masyarakat kemudian terpisah-pisah di beberapa wilayah relokasi yang menjadi tempat tinggal mereka yang baru. Sebagian masyarakat berpindah atau relokasi berkelompok berdasarkan kekerabatan, sehingga ini masih dapat menjalin interaksi satu dengan lainnya. Namun ada pula yang memilih relokasi sendiri maka menjadi terpisah dari hubungan interaksi sosial yang dulu terjalin. Oleh karena itu hubungan interaksi sosial sedikit mengalami perubahan dan berkurang, hal ini dapat dilihat dari jumlah anggota atau peserta pengajian Aataupun tahlil yang berkurang.

Berdasarkan kelima aset yang saling mempengaruhi di dalam kehidupan masyarakat terdampak pascapembangunan kilang bahan bakar minyak membawa perubahan terhadap pola kehidupan masyarakat yang baru serta membuat masyarakat harus berusaha sendiri mengupayakan kelangsungan hidupnya dengan memanfaatkan uang ganti rugi secara bijak.

Akan tetapi dari pengamatan peneliti dengan mewawancara beberapa buruh tani serta ibu rumah tangga realitanya yang terjadi untuk pemulihan kehidupan kembali seperti ketika tanah pertanian mereka masih terasa kurang. Pada kasus ini mereka harus mencari tanah pertanian yang relatif jauh lokasinya, demikian juga ketika mencari pakan ternak, sehingga ada biaya tambahan untuk hal tersebut. Selain itu mereka juga menghabiskan banyak waktu dimana biasanya tanah pertaniannya dekat sehingga bisa dikunjungi sewaktu-waktu untuk perawatannya saat pagi hari, atau siang hari bahkan sore hari.

Alih matapencaharian pada kenyataannya juga mengalami kesulitan karena tingkat pendidikan serta keterampilan yang rendah, disamping juga terdapat kepala rumah tangga ataupun buruh wanita yang usianya diatas 50 tahun sehingga mereka yang biasanya mempunyai peluang mendapatkan pekerjaan tambahan sebagai buruh tani dekat tempat tinggalnya sekarang

mereka tidak bisa bekerja lagi sehingga menambah membebani keluarga mereka.

2. Program pemulihan kehidupan dari Pertamina bagi masyarakat terdampak

Setiap kegiatan pembangunan hampir dipastikan akan membawa dampak terhadap lingkungan, kehidupan sosial budaya serta ekonomi, baik berupa dampak positif maupun negatif. Pun demikian yang terjadi pada kegiatan pembangunan kilang bahan bakar minyak di Tuban.

Berdasarkan hasil kajian studi kelayakan PT. Pertamina dan fakta yang terjadi di lapangan, ternyata kehilangan mata pencaharian merupakan dampak yang paling terlihat nyata. Tanah pertanian yang hilang atau terdampak proyek pembangunan di lokasi dapat diganti atau diperoleh kembali dengan membeli tanah pertanian di luar lokasi proyek dengan uang ganti rugi yang mereka peroleh. Akan tetapi kehilangan matapencaharian, beberapa masyarakat terdampak tidak mendapatkan kembali pekerjaannya yang awalnya menjadi buruh tani di dekat rumahnya, sekarang tidak dapat lagi menjadi buruh tani di lokasi yang jauh dari tempat tinggalnya. Begitupun yang awalnya mempunyai usaha, setelah dipindahkan ke lokasi lain ternyata kesulitan mendapat pelanggan.

Oleh karena itu PT. Pertamina sebagai pihak yang memerlukan tanah untuk kegiatan pembangunan bahan bakar minyak berusaha mengantisipasi kondisi ini dengan merencanakan suatu kegiatan atau program pemulihan kehidupan untuk masyarakat terdampak.

Kegiatan pemulihan oleh PT. Pertamina diawali dengan melakukan survey kondisi sosial, ekonomi, dan budaya di lokasi terdampak yang dilaksanakan dengan bantuan Lembaga Penelitian dan Inovasi (LPI) Universitas Airlangga. Hal ini juga merupakan suatu kewajiban dan bentuk pertanggungjawaban dari PT. Pertamina sebagai suatu perseroan dalam memberikan *Corporate Social Responsibility* (CSR) atau tanggung jawab sosial dan lingkungan.

Rencana program yang akan dilakukan oleh PT. Pertamina ditujukan utamanya untuk masyarakat di wilayah ring I terlebih dahulu (lokal). Wilayah ring I merupakan wilayah lokasi terdampak langsung dan sekitarnya. Wilayah ini cakupannya ada 6 desa yaitu Desa Kaliuntu, Desa Wadung, Desa Sumurgenneg, Desa Beji, Desa Mentoso dan Desa Rawasan. Rencana program yang akan diberikan antara lain:

1) Peluang Kesempatan Kerja
   a. Tahap Konstruksi

      Pada tahap kegiatan konstruksi diperkirakan akan berlangsung selama empat tahun. Kebutuhan rata-rata tenaga kerja pada masa konstruksi berkisar antara 27.750-40.000 orang. Kebutuhan tenaga kerja terdiri dari tenaga kerja *skilled* dan *non skilled*. Perkiraan kebutuhan jumlah tenaga kerja terampil sekitar 625 orang. PT Pertamina mensyaratkan Kontraktor EPC untuk memprioritaskan penerimaan tenaga kerja lokal pada jenis pekerjaan yang dapat diisi oleh tenaga kerja dengan keahlian tertentu/terbatas yang berasal dari kelurahan atau desa sekitar lokasi terdampak.

      Tenaga kerja yang diperlukan selama tahap konstruksi diantaranya yang memenuhi kualifikasi sebagai ahli, *engineer*, inspektur, teknisi terampil, tenaga buruh serta tenaga kerja penunjang/administrasi lainnya. Untuk tenaga kerja pendukung (buruh) akan terdiri dari tenaga kerja non-skill dengan pembekalan pengetahuan mengenai keselamatan kerja dan penyegaran keterampilan.

      Jumlah tenaga kerja lokal yang akan diserap oleh proyek diperkirakan adalah sebanyak 60% dari total jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan sekitar 16.065 orang. Jumlah tersebut didapatkan berdasarkan asumsi jumlah tenaga kerja lokal yang dibutuhkan berdasarkan jenis keterampilannya. Diasumsikan bahwa tenaga kerja lokal sebagian besar merupakan tenaga kerja tidak terampil dan semi terampil, sehingga membutuhkan pelatihan khusus selama beberapa

bulan. Proyeksi kebutuhan tenaga kerja dan estimasi jumlah kebutuhan tenaga kerja yang dapat diisi oleh tenaga kerja lokal dapat dilihat pada tabel 4. dan tabel 5. di bawah ini.

Tabel 4. Proyeksi Kebutuhan Tenaga Kerja dari Masyarakat Proyek Sekitar Proyek dengan Tambahan Pelatihan

| No. | Jenis Pekerjaan | Jumlah (orang) | Estimasi Kebutuhan Karyawan Lokal |
|---|---|---|---|
| 1 | Keahlian Welder | 1.200 | 720 |
| 2 | Keahlian Fitter | 1.200 | 720 |
| 3 | Keahlian Millright | 100 | |
| 4 | Stasionary equipment | 150 | |
| 5 | Rotating Equipment | 150 | |
| 6 | Keahlian Scaffolder | 150 | 90 |
| 7 | Keahlian Rigger | 75 | |
| 8 | Keahlian Driver | 150 | 90 |
| 9 | Keahlian Instrument | 100 | |
| 10 | Keahlian Elictrical | 100 | |
| 11 | Keahlian Safety Man | 400 | 240 |
| 12 | Keahlian Painter | 50 | 50 |
| 13 | Jeahlian Komputer | 50 | |
| 14 | Keahlian Juru Ukur | 50 | |
| 15 | Keahlian Otomotif | 50 | |
| 16 | Keahlian Security | 200 | 120 |
| 17 | Keahlian Catering untuk Penyedia Jasa Catering | 200 | 120 |
| 18 | Keahlian Menjahit untuk Koperasi Penyedia Coverall | 100 | 60 |
| 19 | Tenaga Kerja tanpa Keahlian Khusus (Non Skill) (diperkirakan jumlahnya 5 kali Tenaga Kerja Keahlian Khusus) | 23.125 | 13.875 |
| Total Keseluruhan | | 27.750 | 16.065 |
| Estimasi Jumlah Karyawan dengan Pelatihan | | | 2.190 |
| Asumsi % tenaga kerja lokal yang berasal dari masyarakat sekitar proyek (membutuhkan pelatihan khusus) | | | 60% |
| Catatan: No urut 1-18 merupakan keahlian yang memebutuhkan pelatihan jangka pendek (kurang dari 1 bulan) | | | |

Sumber: dari DPPI Kilang Minyak Pertamina 2018

Berdasarkan Tabel. 4 diperkirakan bahwa kesempatan kerja bagi tenaga kerja lokal tanpa keahlian atau keterampilan khusus adalah sekitar 13.875 orang. Sedangkan kesempatan kerja untuk tenga kerja lokal dengan tambahan pelatihan khusus adalah sekitar 2.190 orang.

b. Tahap operasional

Tahap operasi diperkirakan kebutuhan tenaga kerja sebesar 3.107 orang. Penerimaan tenaga kerja lokal yang memenuhi kualifikasi diambil dari pekerja pada tahap kontruksi yang kinerjanya memenuhi kualifikasi posisi pekerjaan pada tahap operasi. Penyerapan tenaga kerja lokal diperkirakan adalah sebesar 60% atau 1.815 orang dari keseluruhan kebutuhan tenaga kerja. Penyerapan tenaga kerja pada tahap operasi untuk tenaga lokal berada pada posisi sebagai staf, staf junior dan *outsourcing*. Selain posisi tersebut diberikan kepada tenaga ahli lain yang memenuhi syarat di bidangnya.

Tabel 5. Prakiraan Kebutuhan Tenaga Kerja Tahap Operasi

| No. | Layer | Estimasi Kebutuhan Karyawan | | Jumlah | Estimasi Kebutuhan Karyawan Lokal | | Jumlah Estimasi Kebutuhan Karyawan Lokal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Laki-laki | Perempuan | | Laki-laki | Perempuan | |
| 1 | Senior Executive | 1 | 0 | 1 | | | |
| 2 | *Executif* | 15 | 1 | 16 | | | |
| 3 | Senior *Staff* | 60 | 5 | 65 | | | |
| 4 | *Staff* | 500 | 25 | 525 | 300 | 15 | 315 |
| 5 | Junior *Staff* | 800 | 50 | 850 | 480 | 30 | 510 |
| 6 | Outsourcing | 1500 | 150 | 1650 | 900 | 90 | 990 |
| Total | | 2876 | 231 | 3107 | 1680 | 135 | 1815 |
| Asumsi % tenaga kerja berasal dari lokal | | | | | | | 60% |

Peluang kesempatan kerja diharapkan dapat memberi manfaat terutama bagi masyarakat terdampak. Khususnya masyarakat di Ring I yang mengalami perubahan

sumber mata pencaharian dengan beralih pekerjaan baru atau sebagai karyawan Pertamina. Perubahan pola mata pencaharian akibat pengadaan tanah akan bersifat permanen terutama bagi petani dan buruh tani. Pelaksanaan program penerimaan tenaga kerja oleh PT. PRPP yang diambilkan oleh tenaga lokal, menurut laporan per 29 Januari 2022 sejumlah 1220 pekerja lokal.

Kriteria tenaga kerja yang diperbolehkan bisa masuk menjadi pekerja PT. Pertamina dibatasi oleh usia dan persyaratan yang harus dipenuhi pelamar. Pihak PT. Pertamina menetapkan syarat dan batas usia pekerja untuk saat ini yaitu orang yang terdampak, orang yang dinilai paling miskin, orang terdampak yang tidak memiliki tanah, berusia pada saat pandemi Covid 19 tidak lebih dari 50 tahun, karena dimungkinan setelah pandemi selesai usia pekerja tersebut telah menjadi 55 tahun.

2) Peluang Peningkatan Sumber Daya Manusia

Peluang peningkatan sumber daya manusia oleh PT. Pertamina dimungkinkan dengan program beasiswa pendidikan bagi masyarakat terdampak. Program tersebut memberikan kesempatan pada generasi muda yang memenuhi syarat dan kualifikasi atau berprestasi untuk melanjutkan sekolah ke jenjang lebih tinggi setelah lulus Sekolah Menengah Atas (SMA)/Sekolah Menengah Kejuruan (SMK)/Madrasah Aliyah. Setelah menamatkan pendidikan menengah umum, mereka akan disekolahkan di Polikteknik Energi dan Mineral (PEM) Akamigas Cepu. Program pendidikan beasiswa diutamakan untuk penduduk masyarakat terdampak Ring I, yaitu Desa Kaliuntu, Desa Wadung, Desa Sumurgeneng, Desa Beji, Desa Mentoso, dan Desa Rawasan (PT Pertamina, 2022).

Pendidikan ini bertujuan sebagai peningkatan Sumber Daya Manusia yang ada di daerah terdampak kilang. Berdasarkan laporan media sosial instagram resmi PT.PRPP menyebutkan bahwa saat ini terdapat 47 pelajar yang menerima beasiswa. Bagi

penerima beasiswa nantinya ketika lulus dapat langsung bekerja di proyek GRR kilang minyak Tuban.

3) Lingkungan

PT. Pertamina telah berkomitmen untuk peduli terhadap kelestarian lingkungan di lokasi terdampak. Upaya dalam rangka menjaga kelestarian lingkungan yang dilakukan PT. Pertamina adalah dengan kegiatan penghijauan. Salah satunya adalah program penanaman dan penghijauan tanaman *mangrove* di lingkup wilayah Kecamatan Jenu. Tujuan program penanaman dan penghijauan tanaman *mangrove* ditujukan untuk dapat mendorong pemulihan lingkungan pesisir di lokasi terdampak dan sekitarnya.

Website resmi PT. Pertamina menyebutkan bahwa lokasi kegiatan penghijauan dan penanaman dimaksud meliputi Desa Jenu, Desa Mentoso, dan Desa purworejo di Kecamatan Jenu. Program ini bekerja sama dengan Yayasan *Mangrove Center*. Sasaran realisasi penghijauan tepatnya di daerah pesisir pantai yang ada di desa tersebut. Sebanyak 20.000 bibit tanaman cemara diserahkan Pertamina GRR kepada 3 desa tersebut. Pelaksanaan serah terima seremoni penyelenggaran bantuan terlaksana pada tanggal 17 Maret 2021. Harapan penanaman bibit tanaman cemara dapat mengurangi dampak pemanasan global dan sebagai penguatan ekosistem yang berada di sekitar pantai.

4) Bantuan Sosial

a. Asuransi Nelayan Mandiri

Program lain yang dilakukan PT. Pertamina membantu masyarakat meningkatkan kesejahteraan hidupnya adalah memberikan bantuan berupa premi asuransi jiwa dan kecelakaan kepada nelayan di sekitar lokasi terdampak. Kemudian PT. Pertamina juga menjalankan program nelayan mandiri. Target program ini diberikan kepada daerah Ring 1 di Kecamatan Jenu yang meliputi Desa Mentoso, Desa Kaliuntu dan Desa Beji Kecamatan Jenu. Bantuan asuransi

telah diberikan kepada para nelayan sebanyak 552 kepala keluarga.

b. Pengembangan Budidaya Ikan dan Tambak

*President Director* PT. PRPP Kadek Ambara Jaya mengungkapkan sebagai kepedulian terhadap nelayan juga akan diberikan program terkait pengembangan budidaya ikan dan tambak di wilayah terdampak utamanya keluarga nelayan (Adam, 2020). Kegiatan budidaya ikan yang dilakukan PT. Pertamina dengan pemberian benih, pakan dan terpal dan pelaksanaan kegiatan ini telah berlangsung pada tahun 2021.

## D. Penutup

Dampak sosial masyarakat pasca mendapatkan uang ganti rugi: a)dapat membeli tanah pertanian yang hilang dengan luasan dua kali lebih luas tetapi lokasinya relatif jauh, sehingga diperlukan kendaraan bermotor menuju lokasi yang baru, dan berdampak kehilangan waktu, tenaga dan biaya tambahan; b)dapat membangun rumah tinggalnya menjadi lebih baik, dan membeli kendaraan bermotor roda dua dan roda empat; c) kehilangan interaksi sosial yang terbangun karena terpisah-pisah, yang dahulu melakukan kegiatan pengajian, ronda serta kegiatan sosial lainnya menjadi terputus.

Upaya pemulihan penghidupan masyarakat penerima ganti rugi pascapengadaan tanah: a) berusaha membeli tanah kembali sebagai ganti tanah yang hilang; b) membangun rumah ataupun merenovasi rumahnya; c) berusaha mencari lapangan kerja baru dengan bekerja di tanah yang masih dipersiapkan untuk kilang minyak; d) mencoba berwiraswasta dengan membuka warung.

## E. Implikasi Kebijakan

Sebaiknya masyarakat penerima uang ganti rugi diberikan pendampingan untuk pemulihan kembali kehidupannya dengan program pelatihan atau kegiatan yang dapat membantu para buruh

tani atau penggarap terutama yang berusia 50 tahun ke atas agar mendapatkan penghasilan sebagai penopang kehidupannya.

# EFEKTIFITAS *ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION* DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA PERTANAHAN

*Dian Dewi Khasanah, Nur Rahmanto, Haryo Budiawan*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Pengaturan mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau lebih dikenal dengan UUD Tahun 1945. Pengaturan tersebut sebetulnya merupakan pengaturan yuridis mengenai usaha dan cara untuk merealisasikan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia.

Bagi manusia, salah satu indikator kemakmuran serta kesejahteraan rakyat adalah kepemilikan Tanah. Keberadaan tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia yang juga dianggap mempengaruhi eksistensi manusia itu sendiri. Namun tidak dipungkiri bahwa tanah bisa menjadi obyek sengketa yang sifatnya sensitif. Persoalan pertanahan seakan-akan tidak pernah surut. Jumlah penduduk yang semakin meningkat dari waktu ke waktu dan jumlah tanah yang tidak bertambah menjadi faktor utama persoalan pertanahan (Limbong, 2014).

Fungsi tanah bagi rakyat Indonesia tidak hanya sebagai lahan pemukiman bagi mereka, namun bagi sebagian masyarakat menjadi sumber penopang perekonomian dan bahkan sumber penghasilan. Dengan adanya sengketa di atas tanah atau lahan tersebut, maka perekonomian dapat berhenti dan dapat dipastikan menimbulkan kerugian bagi masyarakat tersebut. Persoalan sengketa tanah ini

tidak hanya terjadi di kota besar saja, namun juga terjadi di berbagai pelosok daerah di Indonesia, bahkan sengketa tanah tersebut seiring berjalannya waktu dapat berkembang menjadi konflik maupun perkara pertanahan yang tidak jarang pula menimbulkan korban jiwa. Oleh karenanya perlunya penyelesaian sengketa pertanahan yang cepat dan tepat agar tidak menimbulkan berbagai kerugian di masa mendatang.

Akar permasalahan pertanahan, sebagian besar disebabkan oleh saling klaim penguasaan hak atas tanah. Akar permasalahan inilah yang kemudian berkembang menjadi sengketa bahkan menjadi suatu konflik dan perkara pertanahan. Penyebab timbulnya sengketa pertanahan tidak hanya terbatas pada nilai ekonomis tanah saja yang terus meningkat. Sengketa pertanahan juga dapat dipicu oleh berbagai aspek sosial, budaya dan bahkan aspek agama yang semakin hari menjadi semakin kompleks. Untuk itu diperlukan solusi atau penyelesaian terhadap berbagai kasus pertanahan agar para pihak yang bersengketa mendapatkan keadilan dan kepastian hukum terhadap tanah miliknya.

Penyelesaian kasus pertanahan pada dasarnya dapat dilakukan melalui dua (2) proses yaitu: proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan yang kemudian berkembang dengan adanya proses lain seperti penyelesaian sengketa secara kooperatif di luar pengadilan.[1] Penyelesaian sengketa dengan jalur kooperatif dikenal dengan sebutan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang hendaknya dikedepankan dalam penyelesaian berbagai kasus pertanahan.

Sampai saat ini penyelesaian sengketa pertanahan dalam pandangan masyarakat seringkali hanya dapat dilaksanakan dengan jalur litigasi atau melalui proses pengadilan. Dengan Jalur litigasi ini keadilan dirasa lebih mudah untuk didapatkan. Namun jalur litigasi ini memiliki banyak kelemahan yang tidak disadari oleh masyarakat. Adapun penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi seringkali diabaikan oleh masyarakat yang sebetulnya memiliki banyak

1 Ramon Ismaya, Penyelesaian Kasus Pertanahan, Suluh Media, Yogyakarta, hlm. 11

kelebihan dan keuntungan apabila dipilih dan dilaksanakan oleh para pihak (Ariani, 2012).

## B. Sengketa Tanah

Pada dasarnya, sengketa merupakan lanjutan dari sebuah masalah. Masalah yang tidak terselesaikan tersebut kemudian berkembang menjadi sengketa. Sengketa ini muncul apabila ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dan pihak yang merasa dirugikan tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak lain. Dalam suatu perjanjian atau kontrak, apabila terjadi suatu sengketa maka penyelesaiannya tertuang dalam suatu klausul perjanjian atau kontrak tersebut. Namun apabila tidak ada perjanjian ataupun kontrak yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa, maka biasanya akan dilaksanakan musyawarah antar para pihak untuk menemukan solusi dari sengketa tersebut. Penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan dengan berbagai cara (Santoso, 2014).

Kasus sengketa pertanahan pada saat ini tidak hanya merupakan persoalan individu saja namun telah mengarah pada persoalan sosial, budaya dan agama yang lebih kompleks, sehingga memerlukan solusi yang lebih kompleks dan komprehensif dalam penyelesaiannya. Substansi serta sifat kasus persoalan pertanahan tidak hanya persoalan administratif, namun juga telah merambah pada sengketa perdata bahkan masuk pada ranah sengketa pidana yang menyangkut hak asasi manusia. Secara garis besar, akar permasalahan sengketa pertanahan dapat terbagi menjadi aspek normatif, aspek teknis pengelolaan pertanahan yang masuk pada koridor hukum nasional dan aspek perbedaan pemahaman atas hukum tanah yang berlaku.

Aspek normatif dari pertanahan menekankan pada persoalan kesejahteraan serta kepastian hukum hak atas tanah. Umumnya kasus sengketa pertanahan terjadi dan berkembang di suatu wilayah masyarakat yang dari sudut pandang ekonomi belum dapat dikatakan pada taraf sejahtera. Hal ini dikarenakan keterbatasan akses masyarakat terhadap sumberdaya tanah sebagai sumber ekonomi, sehingga menimbulkan perselisihan antar warga masyarakat yang

berkepentingan. Sengketa pertanahan juga timbul karena belum atau tidak adanya kepastian hukum hak atas tanah yang memberikan jaminan terhadap kepemilikan tanah. Hal tersebut menimbulkan perselisihan yang berkembang menjadi sengketa perebutan status hak atas tanah yang dalam proses penyelesaiannya belum dapat melindungi pemilik hak yang sebenarnya atas tanah yang menjadi obyek sengketa.

Dari aspek teknis pengelolaan pertanahan dalam koridor hukum nasional, ada beberapa hal yang menjadi penyebab terjadinya sengketa pertanahan yaitu penggunaan sistem pendaftaran tanah negatif, cakupan peta dasar yang minim, dan penggunaan tanah terlantar. Sistem pendaftaran tanah negatif dilakukan dengan pencatatan terhadap tanah. Namun kelemahan pencatatan tanah tersebut yaitu walaupun pencatatan hak tersebut merupakan bukti hak kepemilikan namun masih memungkinkan adanya gugatan pihak ketiga sampai pada batas waktu tertentu. Solusi yang perlu dilaksanakan adalah mengganti dan memperjuangkan sistem pendaftaran tanah positif yang bertujuan agar negara memberikan perlindungan dan memberikan kepastian hukum bagi seseorang yang memiliki suatu hak atas tanah sehingga tidak menimbulkan kerugian apabila terjadi sengketa.

Cakupan peta dasar pendaftaran tanah merupakan dasar penting dalam penyusunan peta pertanahan seperti peta kepemilikan yang hasil akhirnya adalah berupa sertipikat, peta nilai tanah, peta tata guna tanah, peta neraca kesesuaian rencana, dan peta cadangan tanah. Penggunaan tanah terlantar juga menjadi salah satu penyebab sengketa pertanahan karena adanya penguasaan tanah tanpa adanya hak atau proses hukum tertentu yang dilakukan oleh masyarakat pada bidang-bidang tanah yang dianggap terlantar untuk dikuasai, digarap maupun diperjualbelikan kepada pihak lain. Hal serupa ini membuka peluang terjadinya sengketa tanah yang lebih besar. Pada aspek perbedaan dasar pemahaman atas suatu hukum tanah yang berlaku disebabkan adanya pluralitas yang berlaku di wilayah Indonesia, sehingga menimbulkan berbagai persepsi dan pemahaman yang menimbulkan sengketa pertanahan terlebih lagi

apabila diharapkan pada hukum positif yang mengatur tentang pertanahan.

## C. *Alternative Dispute Resolution* sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Pertanahan

Kasus sengketa pertanahan secara prinsip merupakan sengketa perdata yang terjadi antara kepentingan-kepentingan subyek hukum baik antar individu maupun individu dengan badan hukum dimana hak atas tanah menjadi obyek sengketa. Penyelesaian sengketa sebagai langkah hukum yang biasa ditempuh oleh masyarakat untuk untuk mendapatkan keadilan serta kepastian hukum adalah melalui lembaga peradilan. Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau sering disebut dengan litigasi yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Proses peradilan ini diharapkan mampu memberikan solusi atau putusan atas sengketa yang dihadapi dengan harapan mampu memberikan keadilan dan kepastian hukum. Lembaga peradilan yang dimiliki oleh negara ini memiliki mekanisme tersendiri yang diatur oleh Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, baik dalam hal memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa (Abdurrasyid, 2011).

Salah satu proses yang ada dalam lembaga litigasi adalah dimana para pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingannya di muka pengadilan dengan hasil akhir putusan pengadilan. Kelebihan dari proses pengadilan ini adalah adanya adanya aspek kepastian hukum yang sangat erat dengan penerapan hukum materil maupun hukum formil. Bahkan hukum formil menjadi penentu dari sah atau tidaknya putusan akhir dari sebuah penyelesaian sengketa (Basarah, 2011). Namun pada kenyataannya putusan yang dihasilkan oleh pengadilan seringkali tidak bersifat *win-win solution* dan hanya memenangkan kepentingan dan hak salah satu pihak. Hal inilah yang menjadi salah satu kelemahan dari proses litigasi melalui pengadilan.

Proses litigasi juga memiliki kekurangan lain. *Pertama*, waktu yang dibutuhkan dalam proses peradilan relatif lama. Walaupun pada prinsipnya penyelesaian perkara melalui peradilan harus berdasarkan asas peradilan cepat dan berbiaya murah, pada kenyataannya pelaksanaan di lapangannya sulit. Hal ini dikarenakan apabila ada pihak yang merasa kurang puas dengan putusan pengadilan, maka diberikan kesempatan bagi pihak tersebut untuk melakukan upaya hukum yaitu banding melalui Pengadilan Tinggi (PT), kasasi melalui Mahkamah Agung (MA), dan pengajuan peninjauan kembali (PK). *Kedua*, biaya yang tidak terukur. Proses peradilan dengan mekanisme yang telah ditentukan oleh perundang-undangan terikat dengan prosedur tertentu yang harus dilalui oleh para pihak yang berperkara dan seringkali membutuhkan proses yang tidak sebentar, sehingga biaya yang diperlukan menjadi tidak dapat diprediksi jumlahnya. *Ketiga*, putusan peradilan seringkali tidak dapat langsung dieksekusi. Hal ini terjadi apabila salah satu pihak merasa tidak puas dengan keputusan hakim, sehingga melakukan upaya hukum yang mengakibatkan putusan hakim tidak dapat dieksekusi sampai keluarnya putusan peradilan yang terakhir dari upaya hukum tersebut. *Keempat*, putusan peradilan seringkali diwarnai dengan campur tangan pihak lain yang sifatnya non yuridis yang berdampak pada diragukannya putusan peradilan dalam mencari keadilan dan kepastian hukum. Terkadang dalam pengambilan keputusan, pertimbangan non yuridis menjadi lebih dominan dibandingkan pertimbangan yuridis. Hal tersebut membuat masyarakat apriori terhadap putusan peradilan yang dikeluarkan.

Secara garis besar, sengketa pertanahan dapat terbagi menjadi sengketa perdata, sengketa pidana, sengketa administratif, sengketa yang terkait dengan pendaftaran tanah, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, transaksi dan tanah adat atau ulayat. Tanah merupakan hal yang mendasar dan sifatnya sensitif bagi rakyat. Oleh karenanya, negara sudah seharusnya memberikan perlindungan kepada rakyat apabila terjadi permasalahan atau sengketa mengenainya. Salah satunya adalah kasus sengketa perdata pertanahan yang terjadi antara subyek hukum baik yang terjadi antar perseorangan,

perseorangan dengan badan hukum, maupun antara badan hukum. Penyelesaian kasus perdata inilah yang sebaiknya menggunakan penyelesaian jalur non litigasi yaitu *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa (APS). Penyelesaian ini memiliki kelebihan dan memberikan keuntungan bagi para pihak yang bersengketa dalam mendapatkan solusi atas permasalahan yang disengketakan.

Penyebab timbulnya sengketa tanah di Indonesia ada berbagai macam. Secara garis besar Kementerian ATR/BPN telah membagi beberapa tipologi kasus pertanahan yang meliputi penguasaan tanah tanpa hak, sengketa batas, sengketa waris, jual berkali-kali, sertipikat ganda, sertipikat pengganti, akta jual beli palsu, kekeliruan penunjukan batas, tumpang tindih dan putusan pengadilan. Penyelesaian sengketa pertanahan secara konvensional adalah melalui lembaga peradilan yang dianggap mampu memberikan kepastian hukum (*legal certainly*) dan keadilan (*justice*). Dalam prosesnya, pengadilan memiliki mekanisme tersendiri yang harus dilalui oleh para pihak. Mekanisme tersebut diatur dalam peraturan perundang-Undang mengenai prosedur dan urutan acara di persidangan yang tertuang dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peralihan suatu hak atas tanah juga berpotensi menimbulkan suatu sengketa perdata apabila syarat dan ketentuan formil maupun materiil tidak terpenuhi. Peralihan dapat diartikan sebagai perpindahan hak atas tanah dari pemiliknya kepada lain disebabkan karena adanya peristiwa hukum seperti pewarisan. Sedangkan pengertian dari dialihkannya suatu hak merupakan berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu peristiwa hukum, seperti: jual-beli, tukar menukar, dan lain-lain. Sengketa atas tanah seperti yang disebutkan tersebut sesungguhnya dapat diselesaikan melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa atau lebih dikenal dengan *Alternative Dispute Resolution*, karena sengketa-sengketa tersebut dapat dikategorikan sebagai sengketa perdata akibat adanya suatu tuntutan hak dari satu pihak dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi hak

tersebut (Komarudin, 2014). Upaya penyelesaian sengketa ini dapat mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak dengan putusan yang bersifat *win-win solution*. Hal ini diatur pula dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No.21 Tahun 2020 dan tercantum dalam Pasal 43, 44 dan 45 yang mengatur penyelesaian sengketa secara ADR/APS.

Penyelesaian sengketa dengan ADR/APS/ADR berbeda dengan penyelesaian sengketa melalui pengadilan karena memiliki karakteristik tersendiri. Karakteristik tersebut diantaranya: 1) adanya kesukarelaan dari para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya, 2) kesukarelaan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian; 3) mekanisme dan tata cara dari ADR/APS/ADR yang didasarkan pada kesepakatan bersama antara para pihak; 4) pelaksanaannya lebih fleksibel, berbiaya ringan dan bersifat tertutup atau lebih terjaga privasinya; 5) keputusan yang diambil oleh para pihak pada dasarnya merupakan kesepakatan yang nantinya dituangkan dalam suatu perjanjian dan pelaksanaannya didasarkan pada prinsip-prinsip perjanjian.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa atau lebih dikenal dengan Undang-Undang ADR/APS dapat dikatakan merupakan *lex spesialis* dari ADR/APS. Pasal 1 angka 10 UU ADR/APS ini menyebutkan bahwa alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. ADR/APS ini pada prinsipnya memberikan kesempatan kepada para pihak mengenai model penyelesaian sengketa yang akan dipilih. Tertuang dalam Pasal 6 ayat (1) UU ADR/APS bahwa sengketa atau beda pendapat suatu perkara perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui ADR/APS yang didasarkan pada niat atau itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di peradilan umum atau pengadilan negeri. Ketentuan ini tentu saja memberikan suatu batasan jenis sengketa yang dapat diselesaikan melalui metode ADR/APS, yaitu hanya sengketa atau beda pendapat yang terkait dengan keperdataan khususnya pertanahan.

Dalam ADR/APS, kesepakatan para pihak dan niat atau itikad baik para pihak yang bersengketa menjadi salah satu langkah awal dari *win-win solution*. Selain itu, dapat dikatakan bahwa konsensus atau kesepakatan dan itikad baik merupakan bagian yang paling penting dan tidak dapat dipisahkan dari suatu pelaksanaan perjanjian. Pemilihan penyelesaian sengketa melalui ADR/APS memiliki manfaat positif. *Pertama*, ADR/APS diselenggarakan secara tertutup atau rahasia sehingga bagi pihak-pihak yang tidak memiliki kepentingan tidak perlu tahu mengenai pokok sengketa. *Kedua*, ADR/APS dapat menghilangkan konflik atau permusuhan antara para pihak yang bersengketa. Konflik atau permusuhan diantara para pihak biasanya tidak dapat terelakkan apabila penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur litigasi. Namun penyelesaian sengketa melalui ADR/APS dapat meminimalisir potensi adanya konflik atau permusuhan karena yang dikedepankan adalah perundingan atau musyawarah mufakat yang sifatnya kekeluargaan. *Ketiga*, penyelesaian sengketa lebih cepat terwujud. Hal ini dikarenakan pada penyelesaian sengketa dengan ADR/APS tidak melalui prosedur ataupun tata cara khusus sebagaimana penyelesaian sengketa di peradilan, sehingga putusan akhir yang bersifat *win-win solution* dapat segera terwujud. *Keempat*, biaya penyelesaian sengketa melalui ADR/APS lebih murah apabila dibandingkan dengan proses penyelesaian sengketa melalui peradilan. *Kelima*, putusan akhir dari ADR/APS bersifat *win-win solution* yang artinya putusan akhir dari ADR/APS ini memberikan putusan-putusan akhir yang dapat diterima secara sukarela oleh para pihak. Lain halnya putusan-putusan akhir yang disampaikan oleh hakim di peradilan yang sifatnya adalah *win-lose solution* dimana dalam putusan *win-lose solution* tersebut ada pihak yang merasa dimenangkan dan ada pihak yang merasa dikalahkan. Pelaksanaan dalam proses ADR/APS ini dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak yang bersengketa dapat secara konsisten dan konsekuen menjalankan apa yang telah disepakati bersama dengan penuh kesadaran bahwa ADR/APS ini dilaksanakan dengan tujuan untuk tetap terciptanya kedamaian dan kerukunan sekalipun terdapat sengketa atau permasalahan di antara para pihak.

Bentuk dari ADR/APS sebagai opsi dari penyelesaian suatu sengketa yang dapat dipilih oleh para pihak yaitu: konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi ataupun penilaian ahli. Namun dalam Pasal 6 UU ADR/APS hanya negosiasi dan mediasi saja yang sedikit mendapatkan penjelasan mengenai pelaksanaannya. Negosiasi memiliki pengertian penyelesaian sengketa damai yang hanya terdiri dari para pihak yang saling berhadapan secara langsung tanpa terlibatnya pihak ketiga dalam upaya penyelesaian sengketanya. Sedangkan mediasi memiliki pengertian penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui mediator. Mediator merupakan pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator atau penengah dalam penyelesaian sengketa. Komarudin (2014) menyampaikan bahwa unsur-unsur dari mediasi adalah adanya sebuah permasalahan atau sengketa antara para pihak yg membutuhkan penyelesaian. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan melalui perundingan (musyawarah). Tujuan dari perundingan tersebut adalah untuk mencapai kedamaian dan kesepakatan yang disetujui oleh para pihak dengan adanya peranan mediator dalam penyelesaian sengketa tersebut. Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dalam Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut menyebutkan bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

Dapat dikatakan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan yang digolongkan ke dalam sengketa perdata, memiliki peluang untuk dapat diselesaikan melalui *Alternative dispute Resolution* (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa (ADR/APS). Dengan penyelesaian melalui ADR/APS/ ADR tersebut tentu saja metode yang dikedepankan adalah kesepakatan para pihak yang bersengketa pada saat sebelum dimulai penyelesaian sengketa dengan metode tersebut, maupun pada saat telah berakhir proses penyelesaian sengketa yang kemudian dituangkan dalam perjanjian dengan memperhatikan prinsip-prinsip perjanjian.

## D. Penerapan Asas-Asas Perjanjian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa/*Alternative Dispute Resolution*

Telah disampaikan sebelumnya bahwa sengketa perdata tentang tanah memiliki peluang untuk dapat diselesaikan melalui metode ADR/APS/ADR, yaitu upaya penyelesaian sengketa perdata yang didasarkan pada kesepakatan para pihak yang bersengketa. Kesepakatan yang telah dibuat tersebut adalah kesepakatan yang tunduk pada pada asas-asas perjanjian, karena ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Diantara asas-asas perjanjian, ada beberapa asas yang menjadi pedoman dalam pembuatan kesepakatan pada ADR/APS, diantaranya adalah asas kebebasan berkontrak, konsensualisme, itikad baik, *pacta sunt servanda* dan asas kepribadian (Kusumastuti, 2014). Pada asas kebebasan berkontrak menjadi prinsip dasar dalam pembuatan suatu perjanjian dimana para pihak diberikan kebebasan dalam menyusun perjanjian sepanjang disepakati bersama. Penerapan asas itikad baik dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian yang dirancang dan disepakati oleh para pihak haruslah didasarkan pada niat dan itikad baik dari para pihak. Penerapan asas itikad baik ini dapat terlihat pada saat pelaksanaan isi perjanjian, bahkan seharusnya sudah dapat dilaksanakan pada saat dimulainya perundingan antara para pihak (Nugroho, 2014) Dengan dilaksanakannya perjanjian ADR/APS dengan itikad baik, maka telah mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan negeri. Tanpa itikad baik dari kedua belah pihak maka *win-win solution* yang menjadi tujuan dari ADR/APS ini tidak akan terwujud.

Kesepakatan para pihak atau juga dikenal dengan konsensualisme antara para pihak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata merupakan salah satu syarat sah nya perjanjian. Kesepakatan merupakan hal yang paling krusial dalam sebuah perjanjian, dan merupakan salah satu hal yang sangat menentukan lahir dan berlakunya suatu perjanjian. Kesepakatan atau konsensualisme

dari para pihak merupakan titik temu dari kepentingan para pihak. Selain itikad baik, kesepakatan para pihak merupakan salah satu kunci sukses dari ADR/APS yang kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis. Tanpa adanya konsesualisme atau kata sepakat dari kedua belah pihak maka akan memiliki konsekuensi perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan dinyatakan tidak sah. Kesepakatan dalam perjanjian haruslah bebas dari berbagai unsur paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Bebas dari unsur paksaan (*dwang*) berarti para pihak bebas dari berbagai tekanan atau ancaman dalam mencapai kata sepakat. Bebas dari unsur kekhilafan (*dwaling*) artinya seseorang dalam membuat perjanjian dalam persesuaian kehendak haruslah bebas dari gambaran yang keliru mengenai orangnya (*error in persona*) atau barangnya (*error in substantia*). Sedangkan bebas dari unsur penipuan (*bedrog*) artinya bebas dari berbagai tipu muslihat yang menyesatkan para pihak dalam mencapai kata sepakat. Dengan bebasnya dari ketiga unsur tersebut, maka para pihak memiliki kata sepakat yang murni dan posisi tawar yang sama dengan berlandaskan suatu itikad baik. Termasuk di dalamnya adalah kesepakatan para pihak mengenai metode penyelesaian sengketa dari perjanjian tersebut apabila terjadi sengketa diantara mereka. Kesepakatan para pihak tersebut akan menjadi sebuah perjanjian yang memiliki posisi yang sama seperti halnya undang-undang yang mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakannya sebagaimana asas *pacta sunt servanda* dalam asas perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tertulis.

Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang paling mendasar dalam sebuah perjanjian. Pelaksanaan asas perjanjian ini berlaku secara universal. Asas ini mengikat para pihak yang membuat kesepakatan tersebut setelah terjadinya kesepakatan. Asas ini juga dikenal dengan asas personalitas. Asas ini bermakna mengikat para pihak seperti halnya undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya. Apabila kesepakatan ini tidak disepakati maka akan memiliki sanksi tertentu karena masuk pada kategori wanprestasi (Purwanto, 2019). Pelaksanaan asas-asas perjanjian tidak bisa lepas antara yang satu dengan yang lain. Dalam konteks penyelesaian sengketa perdata tentang tanah, apabila para pihak

menyepakati penyelesaian sengketa melalui ADR/APS yaitu melalui jalur negosiasi maupun mediasi, maka para pihak memiliki kewajiban untuk menyelesaikan sengketa tersebut sesuai apa yang disepakati yaitu secara damai. Isi dari kesepakatan penyelesaian sengketa melalui ADR/APS yaitu dengan jalan damai beserta syarat-syaratnya juga menjadi undang-undang bagi para pihak yang wajib unguk ditaati dan dilaksanakan.

## E. Kesimpulan

Penyelesaian sengketa perdata pertanahan, selain dapat diselesaikan melalui jalur litigasi atau melalui persidangan di pengadilan, dapat juga dilaksanakan melalui jalur di luar pengadilan. Hal itu didasari dari pengertian sengketa tanah mengenai hak penguasaan atas tanah termasuk dalam sengketa perdata dan secara normatif diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Permen ATR/BPN No.21 Tahun 2020 yang tercantum dalam Pasal 43, 44 dan 45 yang mengatur penyelesaian sengketa secara ADR/APS yang memberikan peluang penyelesaian sengketa perdata pertanahan melalui negosiasi, mediasi dan konsiliasi.

Penyelesaian sengketa perdata pertanahan dapat dilaksanakan melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR)/Alternatif penyelesaian sengketa (APS) yang pelaksanaannya didasarkan pada asas-asas perjanjian. Asas tersebut meliputi asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* dan asas personalitas. Kelima asas perjanjian tersebut wajib dipedomani dan dilaksanakan dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa perdata pertanahan.

## F. Referensi

Abdurrasyid, P. (2011). Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), Jakarta, Fikahati Aneska.

Ariani, N.V (2012), Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Luar Pengadilan (Non Litigation Alternatives Business Dispute

Resolution). *Recht Vinding*, 1 (2), 277294. Retrieved from http://rechtvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/view/101/107

Basarah, M. (2011). Prosedur Alternatif Penyelesaian Sengketa Arbitrase Tradisional dan Modern (Online). Yogyakarta, Genta Publishing.

Komarudin, P. (2014). Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Jalur Non Litigasi. *Ekonomi Syariah Dan Hukum Ekonomi Syariah*, Volume 1 N, 8705.retrievedfrom https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/IQT/article/view/138

Kusumastuti, D. (2014). Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Baku Kredit Perumahan, 9, 3439. Retrieved from http://ejournal.unisri.ac.id/index.php/widya wacana/article/view/949

Limbong, B. (2014). Politik Hukum Pertanahan. Jakarta, Margareha Pustaka.

Nugroho, A.S (2014). 527-1017-1-SM.pdf.jurnal Repetrorium, Edisi 1, 7482. Retrieved from http://jurnal.hukum.uns.ac.id/index/php/repretorium/article/view/527/497

Purwanto H. (2009). Keberadaan asas pacta sunt servanda dalam perjanjian internasional. *Mimbar Hukum*, Vol. 21No. 155170. Retrieved from https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16525.

# Implementasi Aplikasi *Online Single Submission* untuk Layanan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Semarang

*Sutaryono, Sugiasih, Novita Dian Lestari*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Dalam rangka percepatan dan peningkatan penanaman modal dan berusaha yang selama ini dianggap bermasalah, pemerintah mengeluarkan regulasi dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik. Dalam implementasinya, sistem dan mekanisme perizinan tersebut dikenal sebagai *Online Single Submission* (OSS). Sistem perizinan ini diterapkan dengan tujuan mendukung pengembangan usaha dan/atau kegiatan dan bukan sebagai penghambat kegiatan berusaha (Sutaryono, 2019).

OSS memiliki 3 (tiga) persyaratan dasar, yakni Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Persetujuan Lingkungan, dan Persetujuan Bangunan Gedung. Dalam konteks kemudahan berusaha, salah satu persyaratan yang berdampak luas adalah KKPR. KKPR menggantikan peran izin pemanfaatan ruang dan merupakan persyaratan dasar yang wajib dipenuhi oleh seluruh pelaku usaha. Dalam hal ini, KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang (UU Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja).

Secara praksis, KKPR sebagai pengganti Izin Lokasi di berbagai wilayah masih bermasalah. Hal ini didukung oleh kesimpulan Hasil Rapat Kerja Nasional Kementerian ATR/BPN Tahun 2022 bidang tata ruang yang menyebutkan bahwa masih terdapat beberapa kendala

dalam penerbitan KKPR di daerah, yakni mencakup regulasi, sistem layanan, dan ketersediaan sumberdaya manusia. Kondisi ini juga terjadi di Kabupaten Semarang. Merujuk pada hal-hal tersebut, penulis melakukan analisis deskriptif kualitatif terhadap sistem kerja, pihak-pihak yang terlibat, dan permasalahan yang dihadapi dalam pemberian KKPR melalui OSS di Kabupaten Semarang. Hal tersebut dilakukan dalam rangka memberikan usuan strategi peningkatan kualitas layanan pemberian KKPR melalui OSS di Kabupaten Semarang.

## B. *Online Single Submission* (OSS) dan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) yang dulu bernama izin lokasi merupakan salah satu persyaratan dasar yang wajib dipenuhi oleh seluruh pelaku usaha. Namun untuk pelaku Usaha Mikro dan Kecil (UMK) diberikan kemudahan dengan hanya perlu menyampaikan pernyataan mandiri, yang sudah tersedia dalam OSS berbasis risiko, bahwa lokasi usaha telah sesuai dengan tata ruang dan bersedia dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku jika di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian. Bagi pelaku usaha yang sudah memiliki izin lokasi dan masih berlaku sebelum Undang-Undang Cipta Kerja, maka izin lokasi tersebut tersebut masih dapat digunakan.

Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR) Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) tanpa penilaian tidak dikenakan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). PNBP dikenakan hanya pada PKKPR dengan tahapan penilaian atau verifikasi. Jika permohonan PKKPR dinyatakan lengkap dan dokumen telah sesuai, pelaku usaha akan menerima pemberitahuan Surat Perintah Setor (SPS). Pembayaran PNBP selambat-lambatnya dilakukan 3 hari sejak SPS diterima. Apabila kode billing telah kadaluarsa, pelaku usaha dapat mengajukan permintaan ulang kode *billing* melalui dasbor pelaku usaha. Penghitungan waktu pemrosesan PKKPR dimulai setelah pembayaran PNBP. Jangka waktu paling lama untuk pemrosesan PKKPR adalah 20 hari setelah pembayaran PNBP, termasuk juga penerbitan Pertimbangan Teknis (Pertek) pertanahan.

Permohonan PKKPR di sistem OSS akan langsung diteruskan ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Organisasi Perangkat Daerah (OPD) terkait tata ruang, kantor pertanahan, dan/atau Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) sesuai dengan kewenangannya. Kewenangan penerbitan PKKPR terbagi menjadi tiga, yaitu:

1. Pemerintah Pusat
   a. Kegiatan usaha yang perizinan berusahanya merupakan kewenangan pemerintah pusat,
   b. Objek vital nasional,
   c. Proyek Strategis Nasional (PSN), dan
   d. Lintas provinsi.
2. Pemerintah Provinsi
   a. Lintas kabupaten/kota, dan
   b. Khusus DKI Jakarta, permohonan KKPR yang bukan kewenangan pemerintah pusat maka diterbitkan oleh pemerintah provinsi DKI Jakarta.
3. Pemerintah Kabupaten/Kota
   Kegiatan usaha di suatu kabupaten/kota yang perizinan berusahanya bukan kewenangan pemerintah pusat atau pemerintah provinsi.

Pelaksanaan OSS-KKPR merupakan salah satu pelayanan publik yang sangat penting dalam pengembangan iklim investasi dan berusaha. Dalam konteks ini, hampir semua pelaksanaan pelayanan publik masih banyak kendala dan keluhan oleh masyarakat (Kompas, 2021). Dalam hal ini termasuk layanan perizinan berusaha OSS. Beberapa permasalahan yang sering dijumpai adalah waktu pelayanan dan biaya serta kerumitan dalam persyaratan. Junaidi (2021) menemukan bahwa bahwa penerapan OSS masih belum efektif dan terdapat beberapa hambatan. Keterbatasan jaringan internet, keterbatasan kualitas dan kuantitas SDM serta kurangnya sosialisasi dan pemahaman terhadap OSS merupakan permasalahan yang lazim ditemukan.

Mudiparwanto dan Gunawan (2021), menemukan beberapa kendala yang dirasakan oleh pelaku usaha maupun pemerintah daerah. Beberapa kendala tersebut antara lain: (a) Pemerintah Daerah, dalam hal ini institusi yang melayani perizinan tidak dapat memastikan dengan pasti data yang diupload oleh pelaku usaha valid atau tidak; (b) belum adanya RDTR atau RDTR yang tidak terintegrasi dengan OSS sehingga penentuan lokasi masih belum bisa dilaksanakan secara otomatis; (c) adanya kendala pada jaringan internet di daerah; serta (d) SDM pelaksana yang masih belum paham dalam menjalankan OSS.

## C. Implementasi Layanan KKPR Melalui OSS di Kabupaten Semarang

Pada kasus Kabupaten Semarang, penggunaan OSS untuk layanan KKPR dilakukan oleh DPMPTSP Kabupaten Semarang Bidang Perizinan, DPU Kabupaten Semarang Bidang Tata Ruang, dan Kantah Kabupaten Semarang Bidang Penataan. Layanan pemberian KKPR juga melibatkan instansi dan pihak lain yakni Sekretariat Daerah Kabupaten Semarang dan Universitas Diponegoro (terkait keanggotaan FPR), dan pihak pemohon KKPR (pihak yang memerlukan KKPR). Secara garis besar, implementasi proses pemberian KKPR melalui OSS di Kabupaten Semarang dijelaskan melalui tabel berikut:

Tabel 1. Implementasi Proses Pemberian KKPR pada DPMPTSP Kabupaten Semarang

| Instansi | Implementasi | Kendala | Mitigasi |
|---|---|---|---|
| DPMPTSP Kabupaten Semarang Bidang Perizinan | • DPMPTSP Kabupaten Semarang berfungsi sebagai koordinator yakni pihak yang melakukan seleksi awal untuk kemudian menentukan ke instansi mana permohonan tersebut pada diproses. | • Ketiadaan fitur "help" atau "kontak" menghambat penggunggahan data ke dalam sistem karena ada hal hal yang tidak dimengerti oleh pemohon ketika melakukan pengisian. | • DPMPTSP menerapkan sistem hybrid antara online dan manual. DPMPTSP membantu pemohon dalam pengisian secara manual sekaligus melakukan verifikasi apabila |

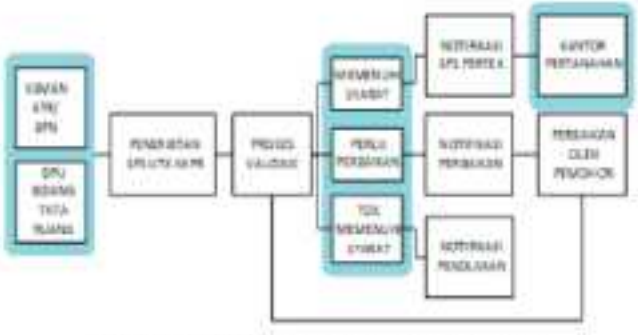
| Instansi | Implementasi | Kendala | Mitigasi |
|---|---|---|---|
| | • seleksi awal dilakukan berdasarkan skala kegiatan dan klasifikasi baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) untuk kemudian menentukan ke mana berkas permohonan akan dilanjutkan<br>• Jika permohonan memenuhi unsur skala dan KBLI yang menjadi kewenangan Pusat, maka berkas akan diteruskan ke Kementerian ATR/ BPN.<br>• Jika berkas permohonan memenuhi unsur skala usaha dan KBLI yang menjadi kewenangan daerah maka berkas akan diteruskan ke DPU Kabupaten Semarang untuk dilakukan validasi. | • Adanya kesulitan dari pihak pemohon ketika melakukan penunggahan data (sistem melaporkan terjadinya kegagalan pengiriman data). | • terdapat isian yang kurang lengkap |



Gambar 1. Sistem Kerja OSS pada Dinas Penanaman Modal
Sumber: Survei Lapang, 2022

Tabel 2. Implementasi Proses Pemberian KKPR pada DPU Bidang Tata Ruang Kabupaten Semarang

| Instansi | Implementasi | Kendala | Mitigasi |
|---|---|---|---|
| DPU Bidang Tata Ruang | • Proses validasi permohonan<br>• Pengiriman notifikasi hasil validasi ke kantah BPN (jika data hasil validasi lengkap)<br>• Pengiriman notifikasi dari ke pihak pemohon (apabila data hasil validasi tidak lengkap dan/atau memerlukan perbaikan) | • Permohonan-permohonan yang keluar dari OSS DPMPTSP tidak seluruhnya dapat masuk ke dalam platform GISTARU DPU Kabupaten Semarang<br>• Belum ada mekanisme untuk melakukan validasi terhadap jumlah permohonan yang keluar dari DPMPTSP dengan jumlah permohonan yang masuk ke platform DPU Kabupaten Semarang<br>• Notifikasi hasil validasi dikirimkan melalui sistem atau email sehingga pemohon harus selalu memantau progres di OSS<br>• Di sisi lain, terdapat batas waktu tindak lanjut dari hasil notifikasi hasil validasi. Apabila batas ini dilewati maka proses akan berhenti.<br>• Notifikasi sudah dikirimkan tetapi tidak muncul di sistem sehingga terjadi keterlambatan respon atau memerlukan konfirmasi secara manual | - |



Gambar 2. Sistem Kerja OSS pada Dinas PU (Tata Ruang)
Sumber: Survei Lapang, 2022

Tabel 3. Implementasi Proses Pemberian KKPR pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

| Instansi | Implementasi | Kendala | Mitigasi |
|---|---|---|---|
| Kantor Pertanahan Kabupaten | • Pelaksanaan penyusunan pertimbangan teknis pertanahan (PTP) setelah ada notifikasi dari DPU | • Sistem tidak memberikan notifikasi terkait kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi pemohon untuk pelaksanaan PTP<br>• Pemohon yang telah melakukan pembayaran SPS PTP tidak mengetahui bahwa pelaksanaan PTP tidak sekedar melakukan pebayaran tetapi juga mensyaratkan adanya dokumen tertentu sehingga apabila pemohon tidak menyerahkan dokumen tersebut maka proses PTP tidak dapat dilakukan. | • Komunikasi manual dengan DPU<br>• Kelengkapan dokumen dilaksanakan secara manual |



Gambar 3: Sistem Kerja OSS pada Kantor Pertanahan
Sumber: Survei Lapang, 2022

## D. Permasalahan Pemberian KKPR Melalui OSS Di Kabupaten Semarang

Strategisnya peran KKPR, banyaknya pemangku kepentingan yang terlibat dalam prosesnya, serta data dan informasi terkait implementasi pemberian KKPR melalui OSS di Kabupaten

Semarang, mengarah pada identifikasi permasalahan pelaksanaan pemberian KKPR melalui OSS yang dapat diklasifikasikan menjadi 4 (empat) permasalahan. Keempat permasalahan tersebut meliputi permasalahan: (1) kelembagaan; (2) sumberdaya manusia; (3) regulasi dan pedoman pelaksanaan; dan (4) sistem kerja.

1. Permasalahan kelembagaan yang dapat diidentifikasi antara lain:
   a. Banyaknya kementerian/lembaga yang terkait dan masing-masing mempunyai sistem kerja sendiri-sendiri, sesuai dengan tugas pokok dan fungsi yang dimiliki;
   b. Sistem kerja yang direpresentasikan oleh aplikasi layanan pada masing-masing kementerian/lembaga belum terintegrasi secara utuh. Aplikasi OSS belum sepenuhnya mengkover kebutuhan layanan perizinan KKPR, Persetujuan Lingkungan serta Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi.
   c. Layanan PTP masih dilakukan secara manual dan pemohon harus datang langsung ke kantor pertanahan untuk berkonsultasi terkait kelengkapan dokumen;
   d. Belum ada aturan yang jelas berkenaan dengan sistem dan mekanisme kerja KKPR.
   e. Belum adanya RDTR dan kepastian terkait Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kabupaten Semarang.

2. Permasalahan yang teridentifikasi terkait dengan SDM yang terlibat dalam perizinan KKPR antara lain adalah:
   a. Keterbatasan kuantitas dan kualitas SDM.
   b. Kurangnya pemahaman dan pengetahuan pemohon terhadap perizinan KKPR.
   c. Kurangnya sosialisasi terkait pelaksanaan perizinan KKPR. Dalam 1 (satu) tahun berjalan, baru dilaksanakan sekali sosialisasi untuk pengelola perizinan yang dilakukan oleh Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah. Sosialisasi untuk pemohon juga baru dilaksanakan sekali oleh DPMPTSP Kabupaten Semarang.

3. Permasalahan Regulasi dan Pedoman Pelaksanaan
Dalam konteks pelaksanaan perizinan OSS KKPR di Kabupaten Semarang, Pemda belum mendasarkan pada regulasi yang secara khusus mengaturnya. Berbagai perizinan yang ada pada DPMPTSP masih mengacu pada Keputusan Kepala DPMPTSP Nomor 061/26/2020 tentang Penetapan Standar Pelayanan Pada DPMPTSP Kabupaten Semarang. Bahkan penetapan admin dan validator dalam pelayanan Penilaian KKPR belum menggunakan dokumen penetapan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

4. Permasalahan Implementasi Sistem Perizinan
Permasalahan terkait implementasi system perizinan ini diklasifikasikan menjadi 3 (tiga), yakni permasalahan dalam pelayanan perizinan kegiatan berusaha, non berusaha dan kegiatan strategis nasional.
   a. *Permasalahan dalam pelayanan perizinan kegiatan berusaha antara lain adalah:*
      1. Adanya kewajiban untuk melengkapi dokumen PTP. Kewajiban tersebut membuat alur proses dan jangka waktu yang dibutuhkan untuk pelepasan hak menjadi lebih panjang dengan biaya yang relatif meningkat
      2. Adanya peluang untuk mengubah skala modal menjadi lebih kecil untuk mendapatkan perizinan dengan mekanisme pernyataan mandiri
      3. Adanya pelaku UMK yang belum "melek" teknologi sehingga mengalami kesulitan dalam mengakses OSS
      4. Belum adanya RDTR di Kabupaten Semarang
      5. Adanya kebijakan Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD)
   b. *Permasalahan dalam pelayanan perizinan kegiatan non berusaha antara lain adalah:*
      1. Belum adanya penegasan bahwa PKKPR dapat digunakan utnuk memberikan izin perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian.
      2. Belum dicabutnya nomenklatur IPPT sehingga redaksional IPPT masih digunakan di Kabupaten

Semarang untuk perubahan tanah pertanian ke non pertanian.

c. *Permasalahan dalam pelayanan perizinan untuk kegiatan PSN antara lain adalah:*
Adanya perencanaan kegiatan PSN (pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen). Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kegiatan tersebut telah disusun sejak tahun 2019 dimana belum terbit kebijakan KKPR.

## E. Strategi Peningkatan Kualitas Layanan Kkpr Melalui OSS Di Kabupaten Semarang

Peningkatan kualitas layanan pemberian KKPR melalui OSS dapat dicapai melalui pelaksanaan strategi-strategi sebagai berikut:

1. Strategi Kelembagaan
Dalam rangka menyelesaikan sekaligus mengantisipasi munculnya permasalahan kelembagaan dalam pelayanan OSS-KKPR diperlukan langkah-langkah sebagai berikut:
   a. Penguatan koordinasi antar kementerian/Lembaga melalui pembentukan kelembagaan yang bersifat ad hoc dengan melibatkan personel dari kementerian/Lembaga terkait;
   b. Penyederhanaan sistem layanan menggunakan aplikasi yang tertaut dengan aplikasi pada berbagai kementerian/ Lembaga terkait;
   c. Mengintegrasikan dan/atau mentautkan aplikasi layanan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) ke dalam sistem OSS-KKPR;
   d. Perlu disusun sistem dan mekanisme kerja layanan OSS-KKPR pada level pemerintah kabupaten/kota melalui Peraturan Bupati/Walikota sebagai dasar pelaksanaan bagi OPD yang terlibat dalam layanan OSS-KKPR;
   e. Perlunya percepatan penetapan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) dan mengintegrasikannya ke dalam RDTR dan/atau RTRW;

f. Perlunya fasilitasi percepatan pembentukan FPR dan memastikan FPR mempunyai peran dalam penyelenggaraan layanan OSS-KKPR.

2. Strategi Sumber Daya Manusia

Dalam hal permasalahan sumberdaya manusia, maka perlu dilakukan beberapa upaya sebagai berikut:

a. Menempatkan SDM secara tepat, baik dari kualitas maupun kuantitas pada penyelenggaraan layanan OSS-KKPR. Dalam hal ini, SDM tersebut benar-benar secara khusus diberikan tugas pokok dan fungsi dalam pelayanan, bukan sekedar tugas tambahan. Apabila dipandang perlu, diusulkan menjadi jabatan fungsional umum tersendiri yang secara khusus menangani layanan perizinan melalui OSS-KKPR;
b. Memberikan edukasi kepada masyarakat luas, khususnya pada para pelaku usaha bahwa perizinan melalui OSS-KKPR adalah mudah, murah dan cepat. Hal ini mendorong masyarakat untuk belajar dan memahami sistem dan mekanisme kerja OSS-KKPR secara lebih serius;
c. Perlunya peningkatan sosialisasi perizinana OSS-KKPR secara masif ke khalayak luas melalui berbagai metode. Penyusunan dan penyebaran manual pelayanan OSS-KKPR ke publik mutlak diperlukan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat dalam pelayanan OSS-KKPR.

3. Strategi Regulasi dan Pedoman Pelaksanaan

Dalam hal permasalahan regulasi dan pedoman pelaksanaan perizinan, maka perlu dilakukan beberapa hal sebagai berikut:

a. Mengharmonikan pengaturan mengenai OSS-RBA pada level undang-undang, sehingga tidak bertubrukan dengan pengaturan yang ada pada UU Pemerintahan Daerah, UU Administrasi Pemerintahan dan UU Penanaman Modal. Dalam hal ini, bisa dimasukkan ke dalam UU Cipta Kerja yang substansi muatannya sebagaimana dalam PP 5/2021.
b. Mendorong dan Memfasilitasi pemerintah daerah untuk menerbitkan regulasi (perda atau perkada) yang mengatur

pelaksanaan perizinanan OSS-KKPR dan hal-hal yang terkait, termasuk OPD yang menanganinya.

c. Menetapkan petugas/admin yang bertanggungjawab dalam menjalankan OSS-KKPR yang disertai dengan hak dan kewajibannya.

4. Strategi Implementasi Sistem Perizinan

a. Perizinan untuk Kegiatan Berusaha

Berbagai alternatif penanganan terhadap permasalahan yang ada dapat dilakukan dengan hal-hal sebagai berikut:

1) Mempercepat proses penyusunan RDTR;
2) Perlunya regulasi yang lebih operasional pada berbagai tingkatan, seperti pendelegasian kewenangan terhadap pemerintah daerah dalam penyelenggaraan perizinan OSS, pembagian peran dan tanggungjawab antar OPD hingga pada pengaturan petugas/admin yang terlibat dalam penyelenggaraan perizinan OSS-KKPR;
3) Penyempurnaan system aplikasi perizinan OSS-KKPR dengan melengkapi system integrasi dan *quality control* agar berkas yang diunggah pelaku usaha dapat tervalidasi dengan baik;
4) Mengintegrasikan pelayanan PTP Kantor Pertanahan ke dalam system OSS-KKPR sejak awal secara *on line*;
5) Pengajuan kelas jabatan fungsional umum yang diberikan tugas sebagai admin dalam penyelenggaraan perizinana OSS-KKPR;
6) Peningkatan intensitas sosialisasi kepada semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam perizinan OSS-KKPR dan para pelaku usaha.

b. Perizinan untuk Kegiatan Non Berusaha

Berdasarkan beberapa permasalahan terkait dengan penyelenggaraan perizinanan OSS-KKPR untuk kegiatan non berusaha perlu dilakukan berbagai agenda perbaikan seperti:

1) Perlunya penegasan pelimpahan kewenangan penyelenggaraan perizinan OSS-KKPR dari

Lembaga OSS ke pemerintah daerah atau OPD yang menyelenggarakan perizinan;

2) Perlunya pengaturan KKPR secara lebih jelas, utamanya peran KKPR di dalam perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian. Dalam hal ini IPPT masih diberlakukan, mengingat belum jelasnya pengaturan perubahan penggunaan tanah;
3) Mengintegrasikan perizinan non berusaha ke dalam system OSS-KKPR
4) Perlunya penguatan mekanisme kerja antar insitusi, agar hal-hal yang bersifat administratif tidak menjadi kendala dalam perizinan non berusaha.

c. Perizinan untuk Kegiatan Strategis Nasional
Berdasarkan hal di atas maka perlu segera disusun sistem dan mekanisme kerja penyelenggaraan perizinan melalui OSS-KKPR khususnya untuk kegiatan yang bersifat strategis nasional.

## F. Kesimpulan dan Saran

Implementasi aplikasi *Online Single Submission* (OSS) bagi pelayanan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) masih mengalami beberapa kendala. Kendala-kendala tersebut bersumber dari pihak pusat maupun daerah. Dalam hal implementasi OSS bagi pelayanan KKPR di Kabupaten Semarang, penanganan terhadap kendala implementasi yang ada dapat dilakukan dengan mewujudkan peningkatan kualitas layanan pemberian KKPR melalui OSS melalui pelaksanaan Strategi Kelembagaan, Strategi SDM, Strategi Regulasi dan Pedoman Pelaksanaan, dan Strategi Implementasi Sistem Perizinan. Namun demikian, pelaksaan strategi-strategi di atas perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Peningkatan kualitas layanan KKPR melalui pelaksanaan strategi kelembagaan, SDM, Regulasi, dan implementasi sistem perizinan menjadi tugas BKPM dan Pemerintah (baik Pusat dan Daerah) yang terlibat dalam layanan pemberian KKPR melalui OSS;

2. Pelaksanaan tugas tersebut memerlukan koordinasi dan komitmen yang tinggi dari setiap pihak yang terlibat. Hal ini dikarenakan beberapa *platform* terintegrasi di dalam satu tujuan yang sama yakni penerbitan KKPR yang berkualitas untuk mendukung pengembangan investasi.

## G. Referensi

Junaidi (2021). Efektivitas Penerapan Online Single Submission (OSS) Pada Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja di Kabupaten Kepulauan Meranti Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik, diakses pada http://repository.uin-suska.ac.id/49874/

Kompas (2021). Ada Keluhan Masyarakat Terhadap Layanan Publik. SKH Kompas 25/05/2021.

Mudiparwanto, W.A. and Gunawan, A. (2021) 'Peran Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Pemberian Izin Usaha Setelah Berlakunya Sistem Online Single Submission (OSS)', DIVERSI: Jurnal HukumJurnal Hukum, 6(April), pp. 73–91. Available at: https://ejournal.uniska-kediri.ac.id/index.php/Divers.

Sutaryono 2019. Izin Berusaha dan OSS. Opini SKH Kedaulatan Rakyat, 21 Januari 2019 hal 11

# MEMBANGUN MARINE KADASTER DI KOTA BATAM (TINJAUAN TERHADAP ASPEK KESIAPAN: *INSTITUSIONAL FRAME WORK, LEGAL FRAME WORK* DAN *SPATIAL FRAME WORK)*

*Eko Budi Wahyono, Muh Arif Suhattanto*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Kota Batam merupakan salah satu wilayah adminstrasi yang masuk dalam wilayah Administrasi Provinsi Kepulauan Riau. Menurut catatan dalam https://kepri.bpk.go.id/pemerintah-kota-batam/ Kota Batam terdiri dari 329 buah pulau besar dan kecil, yang letak satu dengan lainnya dihubungkan dengan perairan. Pulau-pulau yang tersebar pada umumnya merupakan sisa-sisa erosi atau pencetusan dari daratan pratersier yang membentang dari Semenanjung Malaysia di bagian utara sampai dengan Pulau Moro, Kundur, serta Karimun di bagian selatan. Menurut Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam Tahun 2021-2041, RTRW Kota meliputi seluruh wilayah administrasi Kota Batam dengan koordinat geografis 0°25'29" sampai dengan 1°15'00" Lintang Utara dan 103°34'35" sampai dengan 104°26'04" Bujur Timur dengan luas meliputi:

- Luas daratan administrasi seluas lebih kurang 103.374 (seratus tiga ribu tiga ratus tujuh puluh empat) hektar;
- Luas rencana reklamasi perairan seluas lebih kurang 6.901 (enam ribu sembilan ratus satu) hektar; dan
- Luas rencana badan air seluas kurang 1.941 (seribu sembilan ratus empat puluh satu) hektar.

Berdasarkan informasi dari Webinar dengan tema *Road to GTRA Summit* 2022 yang dilaksaksanakan oleh Kementerian Agraria dan

Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, pada beberapa wilayah pesisir Kota Batam telah dilakukan penerbitan sertipikat, seperti di Pulau Terong dan Pulau Batam dengan subyek hak masyarakat adat Kampung Tua. Kegiatan Reforma Agraria juga telah dilaksanakan untuk masyarakat adat Kampung Tua Tanjung Riau di Kecamatan Sekupang Kota Batam. Kantor Pertanahan Kota Batam telah menerbitkan Sertipikat hak atas tanah di wilayah pesisir yang berupa hak pakai, diberikan kepada masyarakat di Kampung Tua melalui kegiatan Reforma Agraria pada tahun 2019.

Namun demikian menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terkait Pemberian Hak Atas Tanah di wilayah perairan dapat dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diterbitkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kelautan dan perikanan. Hal tersebut menunjukkan, dalam rangka penerbitan sertipikat kepada masyarakat terdapat ketidaktaatan terhadap regulasi yang ada dan kemungkinan juga disebabkan belum terjalin koordinasi dengan institusi pemerintah lainnya. Hal ini dilihat dari terbitnya sertipikat pada tahun 2019, sebelum terbit regulasi yang mengatur mekanisme pendaftaran hak diwilayah pesisir. Hal ini jika dihubungkan dengan wilayah pesisir dan Laut yang pengelolaannya menjadi kewenangan Kementerian Kelautan dan Perikanan akan menjadi problem tersendiri. Padahal menurut Undang – Undang Nomor 27 Tahun 2007 definisi Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah suatu proses perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil antar sektor, antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kemudian dengan keluarnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil lebih memberikan kewenangan dan tanggung jawab negara secara memadai atas pengelolaan Perairan Pesisir dan pulau-pulau kecil.

Dalam pengaturan wilayah pesisir dan perairan terdapat konsep Kadaster Kelautan *(Marine Cadaster)* yang merupakan sebuah sistem informasi kelautan dimana informasi utama diadakan berkaitan dengan hak dan kepentingan (bersama dengan pembatasan terkait dan tanggung jawab) untuk luasan spasial kelautan (FIG meeting September 15th and 16th 2003). Dengan pengaturan melalui marine Cadaster tumpang tindih kewenangan, carut marut pemanfaatan dan penggunaan atas ruang laut, konflik kepentingan dapat dicegah. Unsur 3 R yaitu *Right, Restriction and Responsibility* dalam sistem kadaster yang digunakan dalam Marine Cadaster dapat mengeliminir permasalahan yang disebabkan kompetisi yang tidak sehat. Dalam membangun sistem administrasi pertanahan *(Land Administration System/LAS)* menurut Enemark, 2014 dapat menggunakan 3 pendekatan yang fleksibel yaitu Pendekatan *Spatial Framework, Legal Framework* dan *Institutional Framework*. Maka pendekatan LAS dengan digabungkannya lingkungan laut dapat digunakan untuk merancang dan menganalisis persiapan pembangunan *Marine Cadaster* di Kota Batam.

## B. Kondisi Peraturan Pemberian Izin dan Pemberian Hak di Pesisir Kota Batam

Sebelum diberlakukannya UU no 1 tahun 2014 dikenal istilah HP-3 atau Hak Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Terkecil namun sesuai dengan keputusan Mahkamah Konstitusi pemberian hak tersebut dianulir dan mekanismenya diganti menjadi perizinan.

UU No 1 tahun 2014 menyebutkan bahwa setiap orang yang melakukan pemanfaatan ruang dari sebagian perairan pesisir dan pemanfaatan sebagian pulau-pulau kecil secara menetap wajib memiliki Izin Lokasi yang kemudian Izin Lokasi tersebut menjadi dasar pemberian Izin Pengelolaan. Izin Lokasi diberikan berdasarkan rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil. Pemberian Izin Lokasi wajib mempertimbangkan kelestarian ekosistem pesisir dan pulau-pulau kecil, masyarakat, nelayan tradisional, kepentingan nasional, dan hak lintas damai bagi kapal asing. Izin lokasi diberikan dalam luasan dan waktu tertentu. Izin Lokasi juga tidak dapat

diberikan pada zona inti di kawasan konservasi, alur laut, kawasan pelabuhan, dan pantai umum.

Sedangkan bagi masyarakat lokal dan masyarakat tradisional pemerintah dan pemerintah daerah wajib memfasilitasi pemberian izin lokasi dan izin pengelolaan. izin tersebut diberikan kepada masyarakat lokal dan masyarakat tradisional, yang melakukan pemanfaatan ruang dan sumber daya perairan pesisir dan perairan pulau-pulau kecil, untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari.

Dalam pengaturan perizinan tersebut, terdapat batasan-batasan (*Restriction*) bagi pemegang Izin diantaranya adalah pemberian akses publik. Yang dimaksud dengan "akses publik" adalah jalan masuk yang berupa kemudahan, antara lain:

1. Akses masyarakat memanfaatkan sempadan pantai dalam menghadapi bencana pesisir;
2. Akses masyarakat menuju pantai dalam menikmati keindahan alam;
3. Akses nelayan dan pembudidaya ikan dalam kegiatan perikanan, termasuk akses untuk mendapatkan air minum atau air bersih;
4. Akses pelayaran rakyat;
5. Akses masyarakat untuk kegiatan keagamaan dan adat di pantai.

Kota Batam merupakan kota khusus dengan Hak Pengelolaan melalui Badan Otorita Batam. Sampai saat ini meskipun Badan Otorita mempunyai kewenangan yang cukup besar dalam melaksanakan fungsi pembangunan di kota batam, namun kebijakan terkait pemberian izin dan hak atas tanah di wilayah kota batam masih bersifat sektoral.

BP Batam merupakan Badan yang diberikan kewenangan untuk mengelola kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas Batam. Pengelolaan lahan adalah rangkaian kegiatan yang meliputi perencanaan, pengalokasian, pengawasan dan evaluasi. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, dalam hal ini pemegangnya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, dalam hal ini pemegangnya adalah Badan Pengusahaan Batam.

Sebagai wujud dari proses pengelolaan lahan di wilayah otorita Batam, BP Batam memberikan alokasi lahan. Alokasi Lahan adalah penyerahan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam kepada pengguna lahan, untuk dipergunakan sesuai peruntukkan yang ditentukan.

Adapun Obyek Alokasi Lahan meliputi:

1. Lahan yang telah terbit sertipikat Hak Pengelolaannya dengan kondisi sebagai berikut:
2. Lahan yang telah dipersiapkan *masterplan* oleh Pusat Perencanaan dan Kebijakan Strategis dan dilakukan pematangan lahannya oleh Direktorat Infrastruktur Kawasan atau lahan yang telah siap bangun; atau
3. Lahan mentah atau lahan matang yang akan dialokasikan berdasarkan permohonan Badan Hukum dan/atau perorangan.
4. Lahan yang dialokasikan merupakan bidang datar sesuai dengan elevasi yang direncanakan dalam rencana bisnis.
5. Pemanfaatan material (*quarry*) di luar deviasi yang direncanakan menjadi hak dan kewenangan BP Batam.

Lahan yang telah dialokasikan dan belum terbit sertipikat Hak Pengelolaan, diusulkan untuk penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaannya, Dalam hal pengguna lahan tidak bersedia menunggu proses sertipikasi Hak Pengelolaan dimaksud, maka seluruh pembayaran yang telah dilakukan akan dikembalikan kepada pengguna lahan sesuai ketentuan yang berlaku peralihan alas tanah yang belum terbit sertipikat hak atas tanahnya dapat diberikan untuk lahan dengan peruntukan rumah tinggal yang sudah dimiliki oleh perorangan.

Sedangkan pengalokasian lahan kepada pemohon diberikan dengan jangka waktu sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia (WNI ) dan Badan Hukum diberikan status hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Guna Bangunan diberikan dalam jangka waktu pengalokasian:

a. 30 Tahun untuk pengalokasian awal;
b. 20 Tahun untuk perpanjangan; dan
c. 30 Tahun untuk pembaharuan.

2. Hak Pakai diberikan dalam jangka waktu pengalokasian:
a. 25 Tahun untuk pengalokasian awal;
b. 20 Tahun untuk perpanjangan; dan
c. 25 Tahun untuk pembaharuan.

3. Orang Asing diberikan status hak atas tanah dalam bentuk Hak Pakai dalam jangka waktu pengalokasian:
a. 30 Tahun untuk pengalokasian awal;
b. 20 Tahun untuk perpanjangan; dan
c. 30 Tahun untuk pembaharuan

4. Instansi Pemerintah diberikan status hak atas tanah dalam bentuk Hak Pakai dengan jangka waktu selama dipergunakan sesuai dengan peruntukannya
5. Permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi lahan dapat diajukan paling cepat 10 (sepuluh) tahun dan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya masa berlaku penggunaan lahan dengan syarat lahan telah terbangun.

Sesuai dengan Peraturan menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ BPN No 17 tahun 2016 Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dilakukan dengan pemberian Hak Atas Tanah pada: pantai dan perairan pesisir yang diukur dari garis pantai ke arah laut sampai sejauh batas laut wilayah provinsi. Pemberian Hak Atas Tanah hanya dapat diberikan untuk bangunan yang harus ada di Wilayah Pesisir pantai, antara lain:

1. Bangunan yang digunakan untuk pertahanan dan keamanan;
2. Pelabuhan atau dermaga;
3. Tower penjaga keselamatan pengunjung pantai;
4. Tempat tinggal masyarakat hukum adat atau anggota masyarakat yang secara turun-temurun sudah bertempat tinggal di tempat Tersebut;dan/atau
5. Pembangkit tenaga listrik.

Pemberian Hak Atas Tanah pada perairan hanya dapat diberikan untuk bangunan yang harus ada di wilayah perairan pesisir, antara lain: program strategis negara; kepentingan umum; permukiman diatas air bagi masyarakat hukum adat; dan/atau pariwisata. Sedangkan untuk anggota dan atau Masyarakat Hukum Adat yang telah tinggal dan menetap di Wilayah Pesisir secara turun temurun, dapat diberikan Hak Atas Tanah tanpa harus memenuhi syarat sebagaimana diatas.

Selain syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pemberian Hak Atas Tanah, pemberian Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir juga harus memenuhi syarat: peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, atau rencana zonasi wilayah pesisir; mendapat rekomendasi dari pemerintah provinsi/kabupaten/kota dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam RTRW; dan memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.

Wilayah Pesisir tidak dapat diberikan Hak Atas Tanah, dalam hal merupakan:

1. Bangunan yang terletak di luar batas wilayah laut provinsi;
2. Instalasi eksplorasi dan atau eksploitasi minyak bumi, gas, pertambangan, panas bumi;
3. Instalasi kabel bawah laut, jaringan pipa, dan jaringan transmisi lainnya; dan/atau
4. Bangunan yang terapung.

## C. Permasalahan Pemberian Izin dan Pemberian Hak Wilayah Pesisir Kota Batam

Permasalahan utama dari sisi legal dalam pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensikan positif dimana sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan penelusuran riwayat tanah dilakukan secara berhati-hati sehingga memerlukan waktu yang lama untuk proses pendaftaran hak. Di sisi lain masyarakat tidak memahami suatu perbedaan yang berarti antara ada sertifikat dan tidak ada sertipikat atas tanahnya terutama pada daerah rural,

disamping itu faktor biaya BPHTP yang cukup memberatkan bagi masyarakat ekonomi lemah membuat keengganan masyarakat untuk mendaftar tanahnya.

Kewenangan pemberian izin dalam bentuk alokasi lahan di atas Hak Pengelolaan terletak di BP Batam. Dalam mengelola Data Spasial dan Data Atribut terkait Alokasi Lahan tersebut BP Batam mempunyai Sistem Komputerisasi yang dapat merekam dan memvisualisasikan data spasial berupa Peta Pengalokasian Lahan dan atribut yang menerangkan status dari lahan tersebut.

Sehubungan dengan kewenangan tersebut meskipun kewenangan pemberian alokasi lahan utamanya adalah di wilayah daratan namun untuk tempat-tempat yang merupakan lahan strategis untuk kepentingan ekonomi BP Batam mengeluarkan izin Alokasi Lahan.



Gambar 1 Peta Alokasi Lahan Wilayah Laut

Kantor Pertanahan Kota Batam mempunyai kewenangan di bidang pertanahan terutama untuk mengeluarkan Sertipikat Hak Atas Tanah. Objek pensertipikatan Tanah meliputi bidang-bidang tanah yang ada di darat maupun bidang tanah yang terdapat di perairan pesisir. Di beberapa tempat di wilayah Kota Batam terdapat permukiman yang dibangun di atas perairan meskipun penggunaanya masih berhubungan dengan wilayah daratan. Terdapat sarana dan prasarana jalan dan saluran air bersih untuk

permukiman yang terdapat di atas perairan. Pada Peta berikut ini disajikan kenampakan permukiman yang dibangun di tubuh air beserta sarana-prasarana pendukungnya. Terhadap bidang-bidang tanah yang terdapat di tubuh air Hak atas tanah yang diberikan adalah Hak pakai dengan jangka waktu yang telah dijelaskan pada uraian sebelumnya.



Gambar 2 Peta Bidang Tanah Bersertipikat di Perairan

Dari data yang diperoleh rata-rata permukiman di atas air sudah diberikan sertipikat. Berikut data jumlah bidang tanah yang berada di perairan pesisir dan merupakan permukiman yang dihuni oleh masyarakat asli Kota Batam.

Tabel 1 Jumlah Bidang Tanah Bersertipikat Pemukiman Adat Wilayah Perairan

| No | Kecamatan | Jumlah Bidang Belum Sertipikat | Jumlah Bidang Sudah Sertipikat |
|---|---|---|---|
| 1 | Batu Ampar | 0 | 246 |
| 2 | Belakang Padang | 1395 | 1348 |
| 3 | Bulang | 187 | 1438 |
| 4 | Galang | 50 | 1203 |
| 5 | Lubuk Baja | 0 | 457 |
| 6 | Nongsa | 11 | 159 |
| 7 | Sagulung | 91 | 153 |
| 8 | Sekupang | 345 | 130 |
| 9 | Sungai Beduk | 81 | 114 |



Gambar 3 Peta Seluruh Bidang Tanah Bersertipikat Kota Batam

Data Spasial bidang tanah di Kantor Pertanahan sudah tersimpan dalam subuah database pertanahan yaitu sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Meskipun sudah merupakan database yang terintegrasi dengan data yuridis namun sistem KKP hanya dapat diakses oleh internal Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Gambar 4 menunjukan peta alokasi ruang di tingkat provinsi yang mengatur Rencana Tata Ruang dan Wilayah di Provinsi Riau.



Gambar 4 Peta Alokasi Ruang Provinsi Kepulauan Riau

Sementara itu Pemerintah Daerah dalam hal ini Dinas Cipta Karya telah menyusun Peta Rencana Detail Tata Ruang yang juga

mencakup zona badan air yang bisa digunakan untuk peruntukan lain. Peta tersebut mempunyai isi yang cukup lengkap dan mendetail namun peta tersebut masih berupa file shp yang belum terintegrasi dengan data spasial lain. Hal tersebut tentu sangat menyulitkan integrasi data untuk keperluan pengaturan wilayah pesisir dalam konsep kadaster kelautan yang membutuhkan koordinasi lintas sektoral yang kuat.



Gambar 5 Peta RDTR Kota Batam

Dari penjelasan diatas data spasial khususnya terkait bidang tanah, alokasi lahan, rencana tata ruang masih tersimpan di beberapa institusi yang terpisah belum terlihat ada koordinasi dalam hal pertukaran informasi spasial serta pembagian tanggungjawab dalam pengelolaan dan penyampaian informasi mengenai penggunaan ruang pesisir.

## D. Rekomendasi Kebijakan Aspek Legal

Dalam *Fit For Purpose Land Administration* dikenal istilah *continuum to continuum*. Tahapan tersebut untuk mengakomodasi hak atas tanah yang bersifat informal dan komunal seperti tanah-tanah adat. Dengan konsep tersebut tingkatan dari *title* bisa

berjenjang dari *customary land* yang lebih bersifat sosial menjadi hak milik yang lebih bersifat *private*/individual.

Sejalan dengan pemberian hak di wilayah pesisir, konsep tersebut dapat diterapkan menggingat tidak semua pemanfaatan atas ruang darat dan air di wilayah pesisir dapat diberikan hak atas tanah. Konsep pemberian izin yang merupakan awal proses pemberian hak sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun demikian proses administrasinya harus dilaksanakan menggunakan suatu sistem database digital sehingga seluruh subjek, objek maupun hubungan hukum antara keduanya dapat terekam dan terdokumentasi dengan baik sesuai dengan tujuan administrasi pertanahan.

Untuk mendukung hal tersebut persepsi dari para penggiat hukum pertanahan dan legislator harus memiliki kesamaan khususnya dalam membuat kerangka peraturan pendaftaran atas ruang pesisir yang fleksibel dan bisa mengakomodasi mekanisme pemberian/penetapan hak yang bertahap tersebut. Pola pikir harus selalu dikembalikan kepada tujuan pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yaitu untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dan juga untuk menunjang implementasi kebijakan pembangunan dalam hal ini *land reform* yang memerlukan informasi yang lengkap untuk kesejahteraan dan peningkatan taraf ekonomi masyarakat. *Stakeholders* pertanahan juga harus bersinergi membangun satu visi bahwa administrasi pertanahan mempunyai tujuan kepada dukungan terhadap masyarakat ekonomi lemah sehingga mereka mampu untuk memperbaiki kesejahteraannya.

Sejalan dengan proses pengumpulan data spasial yang memiliki variasi ketelitian dalam hal ini *title* (hak) dapat dibuat bertingkat atau dalam *fit for purpose* disebut *continuum to continuums*, hal tersebut untuk mengakomodasi hak atas tanah yang bersifat informal seperti tanah tanah adat dan juga masyarakat adat yang mendiami wilayah pesisir. Dengan konsep tersebut tingkatan dari *title* bisa berjenjang dari *customary land* menjadi hak milik yang lebih bersifat *private*.

## E. Rekomendasi Kebijakan Aspek Spatial

Data Spasial memegang peranan sangat besar dalam sistem Kadaster. Dalam hal ini Data Spasial digunakan untuk merepresentasikan batasan izin dan/atau Hak yang diberikan dalam ruang dalam wujud model atau peta yang mempunyai referensi koordinat.

Sesuai dengan UU No 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dijelaskan bahwa Pesisir adalah daerah peralihan antara Ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut sedangkan Perairan Pesisir adalah laut yang berbatasan dengan daratan meliputi perairan sejauh 12 (dua belas) mil laut diukur dari garis pantai, perairan yang menghubungkan pantai dan pulau-pulau, estuari, teluk, perairan dangkal, rawa payau, dan laguna.

Dari Uraian diatas Pemberian Izin maupun Pemberian hak di Wilayah pesisir memerlukan data spasial sebagai berikut:

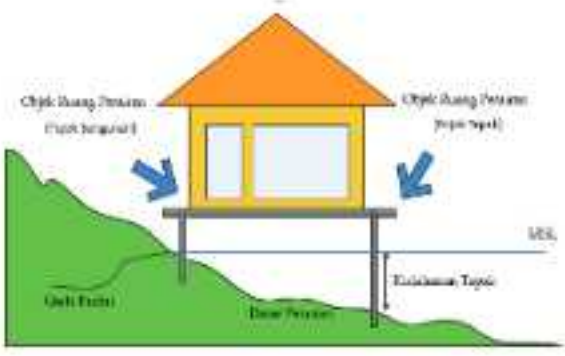
- Rencana Zonasi Wilayah Pesisir
- Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan kabupaten Kota
- Batas Definitif Administrasi Kabupaten dan Provinsi
- Peta lalu lintas laut
- Peta Utilitas bawah laut

Berkaitan dengan fungsi pemberian izin atau hak supaya masyarakat dapat memanfaatkan potensi laut namun harus memperhatikan fungsi-fungsi sosial, dan perlindungan ekosistem wilayah pesisir, data data diatas merupakan data pokok yang dipergunakan sebagai pertimbangan dalam pemberian izin atau hak atas tanah di wilayah pesisir.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN telah melakukan pembangunan Infrastruktur Data Spasial untuk menunjang Pendaftaran Tanah seperti pengadaan Titik Dasar Teknis, pengadaan CORS, pengadaan Peta Foto skala besar serta Komputerisasi, Kantor Pertanahan. Namun demikian pendekatan teknologi harus

didukung dengan kemampuan finansial dan analisis kebutuhan, mengingat kondisi sosial, budaya dan kebutuhan masyarakat, BPN perlu melakukan pemilahan terhadap Objek Pendaftaran Tanah berdasarkan ketelitian data spasial yang akan didapatkan. Dengan pemilahan tersebut diharapkan cost atau pembiayaan untuk pengukuran dapat ditekan sehingga sesuai dengan kemampuan anggaran.

Pengukuran bidang tanah memerlukan biaya yang cukup tinggi. Terkait dengan registrasi bidang tanah wilayah pesisir yang terbagi ruang darat dan ruang perairan, terdapat perbedaan kebutuhan data spasial antara wilayah darat dan air. Pengukuran 2 dimensi di wilayah darat tentu tidak cukup untuk diimplementasikan di wilayah perairan. Wilayah perairan memiliki komponen paling tidak 3 lapisan yaitu permukaan air, tubuh air dan dasar perairan yang bisa jadi memiliki pemilikan, penguasaan, penggunaan, pemanfaatan yang berbeda. Dengan problematika tersebut pengukuran secara ideal adalah dengan melakukan pengukuran 3 dimensi.



Gambar 6 Objek Ruang dan Perairan

Namun demikian, pengukuran 3 dimensi memerlukan biaya yang jauh lebih besar dibandingkan dengan pengukuran 2 dimensi. Untuk itu pendekatan *Fit For Purpose* sebaiknya dilakukan.

Untuk objek perairan yang dimiliki oleh masyarakat adat ketelitian pengukuran bidang tanah bisa diturunkan dibandingkan dengan objek perairan yang dimiliki oleh perusahaan atau badan

hukum. Begitu juga untuk wilayah perizinan atau *social title* seperti tanah adat mempunyai ketelitan lebih rendah dibandingkan *individual title/freehold title* (hak milik). Ketelitian tersebut dapat secara bertahap ditingkatkan. Dengan menurunkan ketelitian pendekatan perolehan data yang selama ini mengutamakan data teristris dapat digantikan dengan teknologi *Remote Sensing*/ Fotogrametri yang mempunyai keuntungan dapat memperoleh data dengan skala relatif luas dan cepat dengan jumlah Manusia yang mengoperasikan relatif lebih sedikit dibandingkan dengan pengukuran teristris.

Dengan pendekatan *remote sensing*/fotogrametri, deleniasi/ pemetaan batas bidang bidang tanah yang mempunyai kenampakan geografis sebagai penanda batas bidang tanah (*Visual Boundary*) dan bisa jadi dengan penanda batas di permukaan perairan dapat dilakukan dengan menggunakan *participatory parcel mapping* yang melibatkan komunitas masyarakat setempat yang dilatih terlebih dahulu. Metode ini bisa dilakukan untuk pengukuran dan pemetaan tanah-tanah adat yang batasnya bisa dilihat dari pemotretan udara/ citra satelit resolusi tinggi.

Kesepakatan batas untuk memenuhi asas contraditure delimitatie dapat dengan lebih mudah dilakukan karena dapat langsung menghadirkan pemuka adat setempat atau penduduk lokal yang mengetahui secara persis kondisi alam batas-batas tanahnya pada satu waktu dengan sarana foto udara/ citra satelit yang sudah dicetak. Namun demikian, hal tersebut harus diawali dengan kesepakatan antar pemangku kepentingan bahwa data yang lengkap dan terpercaya tidak harus selalu memerlukan keakuratan yang kaku karena keakuratan tanpa kelengkapan menjadi tidak signifikan. Kebutuhan akan administrasi pertanahan yang lengkap dan terpercaya jauh lebih besar daripada mengejar akurasi.

## F. Rekomendasi Kebijakan Aspek Institusional

Penerapan *Marine Cadastre* memerlukan dukungan institusi baik dukungan politik, legal maupun sumberdaya. Hal tersebut harus merupakan komitmen dari berbagai pihak untuk menyamakan

tujuan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah, termasuk juga objek hak dan perizinan di perairan atau jika ingin lebih luas pengertiannya menjadi administrasi pertanahan dan perairan, adalah untuk pengaturan kebijakan pertanahan dan perairan demi pemerataan kesejahteraan rakyat. Hal tersebut bisa tercapai jika terdapat data yang lengkap dan terpercaya. Oleh karena itu *Stake holders* pertanahan harus bersinergi membangun satu visi bahwa *marine cadastre* harus berorientasi kepada dukungan terhadap masyarakat lemah sehingga mereka mampu untuk memperbaiki kesejahteraannya. Dalam membangun *marine cadastre* yang tepat guna komitmen yang harus dibangun terdiri dari komitmen pemerintah pusat dan komitmen pada level daerah dan sedapat mungkin mengefektifkan alokasi pendanaan dari pendapatan negara daripada menggantungkan dana dari lembaga donor.

Kerjasama dan koordinasi yang paling penting adalah menyusun struktur pengelola data dan informasi yang *melibatkan* koordinasi lintas sektoral dalam hal ini Kementerian Kelautan dan Perikanan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN, Pemerintah Daerah dan BP Batam.




Gambar 7 Alur Proses Pengelolaan Data *Marine Cadastre*

Data yang digunakan dapat dikumpulkan dari berbagai macam institusi namun perlu adanya *interopabilty* yaitu kemampuan data untuk dipertukarkan antar sisstem yang saling berinteraksi. Untuk itu diperlukan standarisasi data baik data spasial maupun data tekstual.

Peran walidata sangat penting dalam proses ini. walidata merupakan unit pada instansi pusat dan instansi daerah yang melaksanakan kegiatan pengumpulan, pemeriksaan, dan pengelolaan data yang disampaikan oleh produsen data serta menyebarluaskan data tersebut.




Gambar 8 Standarisasi Data Marine Cadastre

Untuk itu program Satu Data Indonesia harus diimplementasikan dalam proses *marine cadastre* di Indonesia. Satu Data untuk Indonesia adalah kebijakan tata kelola data pemerintah untuk menghasilkan data yang akurat, mutakhir, terpadu, dan dapat dipertanggungjawabkan, serta mudah diakses dan dibagipakaikan antar Instansi Pusat dan Instansi Daerah melalui pemenuhan Standar Data, Metadata, Interoperabilitas Data, dan menggunakan Kode Referensi dan Data Induk.

Satu Data Indonesia harus dilakukan berdasarkan prinsip sebagai berikut:

- Data yang dihasilkan oleh Produsen Data harus memenuhi Standar Data;
- Data yang dihasilkan oleh Produsen Data harus memiliki Metadata;
- Data yang dihasilkan oleh Produsen Data harus memenuhi kaidah Interoperabilitas Data; dan
- Data yang dihasilkan oleh Produsen Data harus menggunakan Kode Referensi dan/atau Data Induk.

Struktur yang baku dan format yang baku untuk data yang berlaku lintas Instansi Pusat dan/atau Instansi Daerah ditetapkan oleh Pembina Data tingkat pusat. Sementara Menteri atau kepala Instansi Pusat dapat menetapkan struktur yang baku dan format yang baku untuk Data yang pemanfaatannya ditujukan untuk memenuhi kebutuhan instansi sesuai dengan tugas dan fungsinya, sepanjang ditetapkan berdasarkan struktur yang baku dan format yang baku yang telah ditetapkan oleh Pembina Data tingkat pusat.

Data yang dihasilkan oleh produsen data harus memenuhi kaidah Interoperabilitas Data. Untuk itu, Data harus: konsisten dalam sintak/bentuk, struktur/skema/komposisi penyajian, dan semantik/ artikulasi keterbacaan; dan disimpan dalam format terbuka yang dapat dibaca sistem elektronik.

## G. Referensi

Andrew Binns, 2004, Defining a Marine Cadastre: Legal and Institutional Aspects, Thesis, Department of Geomatics Faculty of Engineering The University of Melbourne.

Andriani, Vida, 2007, Kajian Legal Coastline Dalam Mendukung Pelaksanaan Kadaster Kelautan Di Indonesia (Studi Kasus: Kabupaten Pati), Tesis, Program Magister Teknik Geodesi dan Geomatika Fakultas Teknik Sipil dan Lingkungan Institut Teknologi Bandung, Bandung.

Arsana, I Made Andi, 2007, Batas Maritim Antar Negara (Sebuah Tinjauan Teknis dan Yuridis), Cetakan Pertama, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Astor, Yackob, et all, 2014, Problem Identification of Marine Cadastre in Indonesian Archipelagic Perspective, Indonesian Journal of Geospatial Vol. 4, No. 1, 2014, 38-53

Athanasiou, Katerina, et all, 2017, Toward the Development of a Marine Administration System Based on International Standards , Jurnal Ilmiah : ISPRS Int. J. Geo-Inf. 2017, 6, 194; doi:10.3390/ijgi6070194.

Chomariyah, 2004, Pengelolaan Wilayah Laut Secara Terpadu Dalam Perspektif Hukum, Pertemuan Ilmiah I Teknik Geodesi ITS, Surabaya.

Dahuri, Rokhmin, dkk, 2008, Pengelolaan Sumber Daya Wilayah Pesisir Dan Lautan Secara Terpadu, Cetakan ke Empat, PT Pradnya Paramita, Jakarta.

Enemark, Stig et all, 2005, Understanding the Land Management Paradigm, FIG COM 7 SYMPOSIUM ON INNOVATIVE TECHNOLOGIES FOR LANDADMINISTRATION 19 – 25 June 2005, Madison, Wisconsin, USA.

Enemark, Stig et all, 2014, Fit-For-Purpose Land Administration, Fig Publication No. 60, International Federation of Surveyors (FIG), Kalvebod Brygge 31-33, DK-1780 Copenhagen, DENMARK

Gerhard Larsson, 1996, Land registration and cadastral systems Tools for land information and management, Reprinted, Addison Wesley Lpngman Limited Edinburgh Gate, England.

Kurdianto Sarah, et all, —, Surveying Dan Kadaster, Kapita Selekta, ITB, Bandung.

Simpson, Rowton, 1976, Land Law And Registration, Cambridge University Press, Cambridge, London.

Tamtomo, Johanes, 2006, Analisis Kebijakan Pemanfaatan Ruang Pesisir Dan Laut Dalam Kerangka "Marine Cadastre" (Studi Kasus Di Wilayah Pulau Bintan, Kabupaten Kepulauan Riau, Disertasi, Sekolah Pasca Sarjana, Institut Pertanian Bogor, Bogor.

Wilhamson, Ian, et all, 2010, Land Administration for Sustainable Development, , First edition, Esri Press, New York Street, Redlands, California.

----, 2007, United Nations Convention On The Law Of The Sea, Dewan Maritim Indonesia

**Peraturan Perundang – Undangan :**

Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Undang- Undang No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Informasi Geospasial.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2014 Tentang Kelautan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Laut.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2021 Tentang Penyelesaian Ketidaksesuaian Tata Ruang, Kawasan Hutan, Izin, Dan/Atau Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir Dan Pulau – Pulau Kecil

Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2021-2041

# SENGKETA TUMPANG TINDIH PENGUASAAN DAN/ ATAU KEPEMILIKAN HAK GUNA USAHA (HGU) DENGAN KAWASAN HUTAN (KH) STUDI DI KABUPATEN LANGKAT PROVINSI SUMATERA UTARA

*Sarjita, Abdul Haris Farid*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Diperkirakan seluas 17,6 juta ha. s/d 24,4 juta ha. hutan terjadi konflik berupa tumpang-tindih klaim hutan Negara dan klaim masyarakat adat atau masyarakat lokal lainnya, klaim pengembangan desa/ kampung, serta adanya izin sektor lain (Perkebunan/HGU) yang dalam praktiknya terletak dalam kawasan hutan.

Ketiadaan pengelolaan hutan, dan konflik atau potensi konflik mengakibatkan hilangnya sejumlah insentif pelestarian hutan alam yang masih ada dan disinsentif bagi pelestarian hasil rehabilitasi hutan dan lahan. Dalam skala nasional, luasnya hutan yang tidak dikelola menjadi penyebab lemahnya pemerintah menjalankan kewajiban dalam mengamankan aset hutan alam maupun hasil rehabilitasi. Situasi yang sama dialami para pemegang hak atau izin.

Salah seorang anggota DPRD menanggapi kinerja pansus kehutanan yang sampai saat ini belum optimal karena inkonsistensi dan ketidak seriusan pemerintah dan *stakeholder* terkait. Beberapa masalah tapal batas hutan di Sumut hingga kini belum terselesaikan dengan baik. Misalnya, Kesatuan Pengelolaan Hutan (KPH) yang satu dengan KPH yang lain, dan hutan lindung atau Negara, dengan hutan sosial atau hutan Areal Penggunaan Lain (APL) dan tapal batas hutan register. Terkait pengelolaan hutan, banyak terjadi di Sumatera Utara seperti Kasus Toba Pulp Lestari (TPL) di Tapanuli, yang hingga ini belum diketahui mana konsesi mereka dan hutan

adat. Kemudian mana yang hutan Konservasi terkait kawasan danau toba. Selanjutnya status dan eksistensi PT Guri di Nias dan Dairi Sidikalang, kawasan PTPN II di Kabupaten Langkat yang sebagian masuk kawasan hutan lindung. Hal yang sama terjadi di Register 18 yang sudah berlangsung 30 tahun, namun belum berkesudahan, dengan jumlah luas 10.000 hektar. Dalam kasus ini ada perusahaan koperasi dan perorangan, tapi korporasi yang dalam praktiknya juga melibatkan masyarakat. Oleh karena itu, anggota DPRD tersebut meminta keseriusan Pemerintah Provinsi Sumatera Utara melalui Dinas Kehutanan dan Balai Konservasi Sumber Daya Alam (BKSDA) untuk bersinergis dengan Pansus kehutanan DPRD Sumut agar masalah tersebut di atas dapat diselesaikan. Jika dibiarkan, dikhawatirkan masyarakat menjadi sepi perahan oknum maupun korporasi.

Dari pernyataan anggota DPRD tersebut jelas adanya tumpang tindih antara pihak kehutanan dengan berbagai elemen masyarakat, dan tentunya tidak hanya sebatas sengketa saja, namun dapat masuk ranah hukum pidana. Seperti dalam berita di (*Tribun-Medan.com*, Stabat, Selasa 1 Maret 2022), Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara (Kejati Sumut) masih mengintensifkan pemeriksaan terhadap tiga mantan Kepala Badan Pertanahan (BPN) Langkat dan Deli Serdang. Ada pun tiga mantan Kepala BPN itu diperiksa terkait kasus dugaan mafia tanah, menyangkut alih fungsi kawasan Suaka Margasatwa Karang Gading, Langkat, Sumatera Utara.

Penyelidikan dilakukan berdasarkan Surat Perintah yang ditandatangani Kepala Kejati Sumut Nomor: Print-26/L.2/Fd.1/11/2021 tanggal 15 November 2021. Selanjutnya, Kejati Sumut secara resmi kemudian telah meningkatkan kasus dugaan korupsi di kawasan Suaka Margasatwa Karang Gading ke tahap Penyidikan dengan menerbitkan Surat Perintah Penyidikan Kepala Kejaksaan Tinggi Sumut Nomor Print-16/L.2/Fd.1/11/2021 tanggal 30 November 2021. Diduga Kawasan tersebut telah diubah menjadi perkebunan sawit dengan luas hektar yang ditanami pohon sawit sebanyak 28.000 pohon, kemudian di atas tanah tersebut juga telah diterbitkan 60 Sertipikat Hak Milik atas nama perorangan. Setelah dilakukan

pemeriksaan permintaan keterangan dan dokumen terkait, ternyata lahan tersebut hanya dikuasai oleh 1 orang yang diduga sebagai mafia tanah dengan modus menggunakan nama sebuah Koperasi Petani yang seolah-olah sebagai pemilik lahan dan mengelola perkebunan sawit tersebut. Adapun luas keseluruhan lahan dimaksud mencapai 210 Hektare (Ha) dan ditanami pohon sawit sebanyak 28 ribu pohon. Seharusnya lahan tersebut difungsikan sebagai kawasan hutan bakau.

## B. Tumpang Tindih Kawasan

Permasalahan tumpang tindih kawasan dalam pembangunan usaha perkebunan dan usaha pertambangan, disebabkan oleh faktor-faktor berikut: Perusahaan perkebunan tidak memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Izin Lokasi yang diterbitkan bupati Perusahaan perkebunan langsung melakukan pembukaan lahan dan penanaman padahal hanya memperoleh Izin Lokasi, sementara persetujuan prinsip belum terbit Perusahaan pertambangan telah melakukan eksploitasi begitu mereka memperoleh Izin KP, padahal persetujuan prinsip belum diterbitkan. Masih banyak daerah yang belum memiliki RTRWP/K yang telah dipaduserasikan dengan Peta TGHK Tidak dilibatkannya BPKH untuk memberikan pertimbangan teknis dalam rangka penerbitan IU Perkebunan tidak berperannya Dinas Kehutanan kabupaten sebagai pemangku kawasan hutan di wilayah kabupaten dalam proses penerbitan Izin Lokasi Perkebunan yakni dalam memberikan pertimbangan teknis ketersediaan lahan eks kawasan Lemahnya pengawasan dan pengendalian Dinas Kehutanan kabupaten terhadap pelaksanaan kegiatan perkebunan, pertambangan dan pengamanan hutan HPH/HPHTI menelantarkan arealnya (tidak melakukan aktivitas di lapangan) Lemahnya pengawasan dan pengendalian oleh Direktorat Jenderal Bina Usaha Kehutanan (BUK) Kementerian Kehutanan, serta Dinas Kehutanan dan Perkebunan provinsi terhadap pelaksanaan kegiatan HPH/HPHTI Belum adanya koordinasi antara Dinas Kehutanan provinsi dengan Dinas Kehutanan dan Perkebunan kabupaten, serta BPKH untuk melakukan rekonstruksi batas kawasan areal HPH/HPHTI

Jika faktor-faktor tersebut tidak segera ditindaklanjuti oleh instansi-instansi terkait, dan tidak ada upaya penyadaran atau penyuluhan kepada perusahaan-perusahaan perkebunan dan pertambangan, tentu saja kekisruhan kawasan dan permasalahan antar instansi takkan ada habisnya.

## C. Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Dalam hal tanah yang diperlukan merupakan tanah hak ulayat masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada, mendahului pemberian hak atas tanah, pemohon hak wajib melakukan musyawarah dengan Masyarakat Hukum Adat, selaku pemegang hak ulayat dan warga pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, untuk memperoleh kesepakatan mengenai penyerahan tanah, dan imbalannya. Penjelasan Pasal; 9 ayat (2) UU Nomor 18 Tahun 2004. Masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada, jika memenuhi unsur:

1. masyarakat masih dalam bentuk paguyuban *(reschtsgemenschaft)*;
2. ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasa adat;
3. ada wilayah hukum adat yang jelas;
4. ada pranata dan perangkat hukum khususnya peradilan adat yang masih ditaati; dan
5. ada pengukuhan dengan peraturan daerah;

## D. Faktor Penyebab Konflik

Faktor Penyebab Konflik Penguasaan/Pemilikan HGU:

1. Kebijakan Negara masa lalu;- {UU Nasionalisasi No. 86/1958-Kasus Tembakau yang diajukan oleh *NV Verenigde Deli Maatschappijen dan NV Senembah Maatschapij* akibat Nasionalisasi: *Overlandersgricht Bremen* membenarkan pendapat Indonesia, bahwa Pembatalan Perjanjian KMB tidak melanggar Hukum Internasional};
2. Masalah kesenjangan sosial – {Dapat dianalisis dengan menggunakan teori-teori sosial;}

3. Lemahnya Penegakan Hukum; (Kondisi Negara Chaos-Orba-Era Reformasi: Masyarakat beramai-ramai "menjarah" menguasai lahan/tanah Perkebunan)
4. Karena Lahan/Tanah HGU ditelantarkan; (PP No. 11 /2010, UUCK No. 11/2020 Psl.180: dengan sengaja tidak diusahakan atau ditelantarkan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak diberikan dicabut dan dikembalikan kepada negara).
5. Reclaiming sebagai Tanah Hak Adat/Ulayat; (Kompas, Januari 2021, hlm. 8 : Pemberian Aset dan Akses Berlanjut: Pemberian Hutan Adat seluas 37.500 Ha. Tindak lanjut dari Putusan MK Nomor 35/PUU-X/2012- Hutan Adat)
6. Kebijakan Terkait Tata Ruang Era Otda dan Penunjukan Kawasan Hutan – sdh dikoreksi oleh MK. (Putusan MK Nomor 45 /PUU-IX/ 2011)

Problem yang muncul terkait kebijakan tersebut, yaitu: Dalam penerbitan Sertipikat HAT kepada Perusahaan Negara yang mendapat prioritas, Tanah-tanah Perkebunan yang telah diduduki oleh Rakyat terabaikan, yang seharusnya di-*enclave* atau dikeluarkan. – memunculkan konflik penguasaan horizontal, juga vertikal. Karena hanya mengandalkan pada *Meebrief*/Surat Ukur (SU) yang ada. Tidak termasuk tanah-tanah perkebunan yang diduduki oleh Rakyat (yang akan diatur tersendiri dgn Sk. 37/Ka/1964), karena tanah perkebunan tersebut masih perlu diselesaikan menurut ketentuan UU No. 51 Prp. Tahun 1960; dan jangka waktu Penyampaian Daftar Keterangan diperpanjang: untuk Perusahaan perkebunan Negara sampai dengan 31-12-1964, sedangkan untuk Bank Negara sampai 31-7-1964. HGB dan HGU berlaku sejak didaftarkan (UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 10 Tahun 1961) dan berlangsung jangka waktu bakmya: 1) Kalau tanahnya bekas hak eigendom hingga tanggal 24 -9-1980; 2) Kalau tanahnya bekas Hak Opstal, Erfpacht atau Concessie selama sisa waktu hak yang bersangkutan, tetapi paling lama hingga 24 September 1980. (Bagaimana dgn di Provinsi Papua?.); Selama HGB dan HGU belum didaftar menurut UUPA Jo. PP No. 60 Tahun 1961, maka tanah yang bersangkutan dianggap sebagai dikuasai dengan Hak Pakai oleh Perusahaan dan Bank Negara yang bersangkutan.

Panitia Pemeriksaan Tanah B adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik dan data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan Hak Guna Usaha. Catatan: Jika Panitia B tidak melaksanakan secara profesional, akan menimbulkan masalah di kemudian hari.

Penunjukan Kawasan hutan (dilakukan oleh menteri Cq. Dirjen Planologi Hutan. Penataan kawasan hutan (pembuatan trayek batas, pemancangan batas sementara pengumuman hasil pemancangan batas sementara, inventarisasi, identifikasi dan penyelesaian hak-hak pihak ketiga, pembuatan dan penandatanganan berita acara tata batas sementara dan peta lampiran tata batas, pemasangan tanda batas dan pengukuran batas, pemetaan hasil penataan batas, pembuatan dan penandatanganan Batas- batas dan peta tata batas). Penetapan kawasan hutan.

## E. Problem Identifikasi Objek HGU Terindikasi Tumpang Tindih dengan Kawasan Hutan

Data tentang Proses penerbitan Surat Keputusan HGU-Sertipikatnya, setelah dilakukan penelitian, dokumen tidak dapat ditemukan. Namun mendapat penjelasan secara garis besar dari para pejabat dari Kepala Seksi di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat.

1. Tumpang Tindih Kawasan. Permasalahan tumpang tindih kawasan dalam pembangunan usaha perkebunan, disebabkan oleh faktor-faktor berikut: Perusahaan perkebunan tidak memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Izin Lokasi yang diterbitkan bupati; Perusahaan perkebunan langsung melakukan pembukaan lahan dan penanaman padahal hanya memperoleh Izin Lokasi, sementara persetujuan prinsip belum terbit;
2. Perusahaan pertambangan telah melakukan eksploitasi begitu mereka memperoleh Izin KP, padahal persetujuan prinsip belum diterbitkan. Masih banyak daerah yang belum memiliki RTRWP/K yang telah dipadu serasikan dengan Peta TGHK Tidak

dilibatkannya BPKH untuk memberikan pertimbangan teknis dalam rangka penerbitan IU Perkebunan; Tidak berperannya Dinas Kehutanan kabupaten sebagai pemangku kawasan hutan di wilayah kabupaten dalam proses penerbitan Izin Lokasi Perkebunan yakni dalam memberikan pertimbangan teknis ketersediaan lahan eks Kawasan;

3. Lemahnya pengawasan dan pengendalian Dinas Kehutanan kabupaten terhadap pelaksanaan kegiatan perkebunan, pengamanan hutan HPH/HPHTI menelantarkan arealnya (tidak melakukan aktivitas di lapangan) Lemahnya pengawasan dan pengendalian oleh Direktorat Jenderal Bina Usaha Kehutanan (BUK) Kementerian Kehutanan, serta Dinas Kehutanan dan Perkebunan provinsi terhadap pelaksanaan kegiatan HPH/HPHTI;
4. Belum adanya koordinasi antara Dinas Kehutanan provinsi dengan Dinas Kehutanan dan Perkebunan kabupaten, serta BPKH untuk melakukan rekonstruksi batas kawasan areal HPH/HPHTI.

Jika faktor-faktor tersebut tidak segera ditindaklanjuti oleh instansi-instansi terkait, dan tidak ada upaya penyadaran atau penyuluhan kepada perusahaan-perusahaan perkebunan, tentu saja kekisruhan kawasan dan permasalahan antar instansi tidak ada habisnya.

### F. Tindak Pidana Kehutanan

Larangan-larangan yang tidak diperbolehkan dan menimbulkan sanksi pidana diatur dalam Pasal 50 UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan. Pasal 50 tersebut menyebutkan bahwa: Pasal 50:

1. Setiap orang dilarang merusak prasarana dan sarana perlindungan hutan.
2. Setiap orang yang diberikan izin usaha pemanfaatan kawasan, izin usaha pemanfaatan jasa lingkungan, izin usaha pemanfaatan hasil hutan kayu dan bukan kayu, serta izin pemungutan hasil

hutan kayu dan bukan kayu, dilarang melakukan kegiatan yang menimbulkan kerusakan hutan.

3. Setiap orang dilarang :
   a. mengerjakan dan atau menggunakan dan atau menduduki kawasan hutan secara tidak sah;
   b. merambah kawasan hutan;
   c. melakukan penebangan pohon dalam kawasan hutan dengan radius atau jarak sampai dengan :
      i. 500 (lima ratus) meter dari tepi waduk atau danau;
      ii. 200 (dua ratus) meter dari tepi mata air dan kiri kanan sungai di daerah rawa;
      iii. 100 (seratus) meter dari kiri kanan tepi sungai;
      iv. 50 (lima puluh) meter dari kiri kanan tepi anak sungai;
      v. 2 (dua) kali kedalaman jurang dari tepi jurang;
      vi. 130 (seratus tiga puluh) kali selisih pasang tertinggi dan pasang terendah dari tepi pantai.
   d. membakar hutan;
   e. menebang pohon atau memanen atau memungut hasil hutan di dalam hutan tanpa memiliki hak atau izin dari pejabat yang berwenang;
   f. menerima, membeli atau menjual, menerima tukar, menerima titipan, menyimpan, atau memiliki hasil hutan yang diketahui atau patut diduga berasal dari kawasan hutan yang diambil atau dipungut secara tidak sah;
   g. melakukan kegiatan penyelidikan umum atau eksplorasi atau eksploitasi bahan tambang di dalam kawasan hutan, tanpa izin Menteri;
   h. mengangkut, menguasai, atau memiliki hasil hutan yang tidak dilengkapi bersama-sama dengan surat keterangan sahnya hasil hutan;
   i. menggembalakan ternak di dalam kawasan hutan yang tidak ditunjuk secara khusus untuk maksud tersebut oleh pejabat yang berwenang;

Pengaturan Sanksi Pidana terhadap pelanggaran hukum terkait UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan diatur secara rinci dalam Bab XIV Ketentuan Pidana Pasal 78:

a. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) atau Pasal 50 ayat (2), diancam dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).
b. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) huruf a, huruf b, atau huruf c, diancam dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).
c. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) huruf d, diancam dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).
d. Barang siapa karena kelalaiannya melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) huruf d, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).
e. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) huruf e atau huruf f, diancam dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).
f. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4) atau Pasal 50 ayat (3) huruf g, diancam dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).
g. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) huruf h, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 10.000. 000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

h. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) huruf i, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) bulan dan denda paling banyak Rp. 10.000. 000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

i. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) huruf j, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000. 000.000,00 (lima milyar rupiah).

j. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) huruf k, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.000. 000.000,00 (satu milyar rupiah).

k. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) huruf l, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.000. 000.000,00 (satu milyar rupiah).

l. Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) huruf m, diancam dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000. 000,00 (lima puluh juta rupiah). (13)Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7), ayat (9), ayat (10), dan ayat (11) adalah kejahatan, dan tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dan ayat (12) adalah pelanggaran.

m. Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) apabila dilakukan oleh dan atau atas nama badan hukum atau badan usaha, tuntutan dan sanksi pidananya dijatuhkan terhadap pengurusnya, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, dikenakan pidana sesuai dengan ancaman pidana masing-masing ditambah dengan 1/3 (sepertiga) dari pidana yang dijatuhkan.

n. Semua hasil hutan dari hasil kejahatan dan pelanggaran dan atau alat-alat termasuk alat angkutnya yang dipergunakan untuk melakukan kejahatan dan atau pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam pasal ini dirampas untuk Negara.

Pasal 79:

a. Kekayaan negara berupa hasil hutan dan barang lainnya baik berupa temuan dan atau rampasan dari hasil kejahatan atau pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 dilelang untuk Negara.
b. Bagi pihak-pihak yang berjasa dalam upaya penyelamatan kekayaan Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan insentif yang disisihkan dari hasil lelang yang dimaksud.
c. Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur oleh Menteri

Terhadap pelanggaran atas Pasal-Pasal tersebut maka, dikenakan sanksi Pidana yang dilakukan melalui proses tahapan penyelidikan, penyidikan, penuntutan dan putusan Pengadilan.

## 6. Kesimpulan Dan Saran

Penyebab terjadinya permasalahan tumpang tindih penguasaan KH dengan HGU adalah:

1. Perusahaan perkebunan langsung melakukan pembukaan lahan dan penanaman padahal hanya memperoleh Izin Lokasi, sementara persetujuan prinsip belum terbit. Hal ini tentu kesalahan dari pihak perusahaan dimana belum ada rekomendasi dari kehutanan namun langsung mengerjakan pembukaan lahan, padahal bisa jadi masuk wilayah kehutanan.
2. banyak daerah yang belum memiliki RTRWKK (Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota) yang telah dipadu serasikan dengan Peta TGHK (Tata Guna Hutan Kesepakatan). Sebenarnya pada era orde baru telah diterapkan padu serasi antara TGHK dengan Tata Ruang, namun pelaksanaan di daerah banyak yang tidak mengacunya. Demikian juga dengan kebijakan satu peta yang tengah digaungkan belum menyasar ke TGHK.
3. Tidak dilibatkannya BPKH untuk memberikan pertimbangan teknis dalam rangka penerbitan Izin Usaha Perkebunan.
4. Tidak berperannya Dinas Kehutanan kabupaten sebagai pemangku kawasan hutan di wilayah kabupaten dalam proses penerbitan Izin Lokasi Perkebunan.

5. Lemahnya pengawasan dan pengendalian Dinas Kehutanan kabupaten terhadap pelaksanaan kegiatan perkebunan, pengamanan hutan HPH/HPHTI menelantarkan arealnya (tidak melakukan aktivitas di lapangan)
6. Lemahnya pengawasan dan pengendalian oleh Direktorat Jenderal Bina Usaha Kehutanan (BUK) Kementerian Kehutanan, serta Dinas Kehutanan dan Perkebunan provinsi terhadap pelaksanaan kegiatan HPH/HPHTI.

Dari permasalahan di atas dapat disarankan sebagai berikut:

1. Berdasarkan masalah yang telah dijelaskan, dan dengan memperhatikan dampak yang mungkin timbul serta penyebab yang telah diidentifikasi, untuk meminimalisir persoalan tumpang tindih penguasaan tanah, maka perlu koordinasi antar Lembaga (pemerintah daerah, ATR/BPN, dan Dinas Kehutanan):
2. Menyepakati adanya peta tunggal, dan tapal batas antara kehutanan dengan non hutan.
3. ATR/BPN dalam menerbitkan sertifikat terlebih dahulu meminta rekomendasi dari dinas kehutanan
4. Interpretasi yang sama terhadap peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penguasaan tanah.

## H. Referensi

Achmad Charris Zubair, Dimensi Etik dan Asketik Ilmu Pengetahuan Manusia (Kajian Filsafat Ilmu), Yogyakarta, LSFI, 2002: 83-118.

Assessing the Impact of The Kecamatan Development Program. Jakarta: Decentralization Support Facility.

A. Jaili (Disertasi, Prodi Doktor Sekolah Pascasarjana UGM, 2009) Penyelesaian Masalah Pertanahan Dalam Perspektif Filsafat Sosial (Studi Kasus di PTPN VII Unit Usaha Bergen Kabupaten Lampung Selatan).

Agus Marzuki (Disertasi: Program Doktor Ilmu Hukum UGM, 2016.) dengan judul Penyelesaian Konflik Tenurial Kawasan Hutan register 45 Mesuji Lampung Dalam Perspektif Keadilan.

Baron, P., Clarck.S., Daud.M. (2005) Conflict and Recovery in Aceh: An Assessment of Conflict Dynamics and Options for Supporting the Peace Process. Jakarta: WorldBank.

Baron, P., Diprose. R. and Woolcock.M. (2006) Local Conflict and Community Development in Indonesia:

Burke, A and Afnan., (2005) Aceh: Reconstruction in a Conflict Environment: View from Civil Society, Donors and NGOs. Jakarta: Decentralization Support Facility.

CDA Collaborative Learning Project (2004) The Do No Harm Handbook;The Framework for Analyzing the Impact of Assistance on Conflict. Cambridge.

Cristopher W. Moon, The Mediation Process (Practical Strategies for Resolving Conflict, San Francisco, Jossey-Bass Inc, 1986.

Djoyo Winoto, Pertanahan dan Keagrariaan Nasional Rakyat Yang Utama (Sambutan Ka, BPN-RI pada Hari Agraria Nasional 2006). Jakarta, BPN, 2006.

Epistema, Huma, Menuju Kepastian Dan Keadilan Tenuterial (Edisi Revisi, Jakarta, 7 Mei 2011).

Hari Poerwanto, Kebudayaan dan Lingkungan Dalam Perspektif Antrophologi, Yogyakarta, Pustaka pelajar, 2000: 143-157.

(http://kph.menlhk.go.id/simpasdok/)

https://waspada.id/headlines/dprd-sumut-minta: 26/09/2021).

----------, Reforma Agraria Mandat Politik, Konstitusi dan Hukum Dalam Rangka Mewujudkan Tanah Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat, Jakarta, BPN-RI, 2007.

----------, Reforma Agraria Dan Keadilan Sosial (Orasi Ilmiah 1 September 2007 Dies Natalis ke-44 IPB), Bogor, IPB, 2007.

Kaidah Dialektika dari Hegel, Karl Marx;

The Image of Limited Good (Amerika: George Foster, 1967)

Lincoln dan Guba (Sayekti Pujosuwarno, 1992: 34)

Penjarahan Hutan di Sekitar Desa, Temulus Randublatung. ARUPA, 1999

Musdalifah (Disertasi; .....) berjudul Konflik Agraria Dalam Relasi Antara Perusahaan Perkebunan Dengan Masyarakat

Nasikun, Sistem Sosial Indonesia, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003:10-16

Nasikun:14-25; Cristopher . W. Moon: 1986).

Nasikun:10-16, Hari Poerwanto:143-157, P. Beilharrz:291-303.)

Peter Beilharz, Teori Teori Sosial Observasi Kritis Terhadap Para Filosof Terkemuka, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2002: 291-303.

Sarjita, Komisi Konstitudi dan Mahkamah Konstitusi, Yogyakarta, UPPM-STPN, 2002.

Sarjita, Kekuasaan Kehakiman Indonesia Setelah Amandemen Ke-IV UUD 1945, Yogyakarta, PPM-STPN, 2004. (Tidak dipublikasikan);

Sarjita, Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, 2005.

Sarjita, dan Hasan Basri Nata Manggala, Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.

Sarjita, Dkk., Manajemen dan Strategi Resolusi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Untuk Keamanan di Bidang Investasi, Yogyakarta, PUSPIN -Mitra Amanah, 2011;

Sarjita, Implementasi Perkaban Nomor 1, 2, dan 3 Tahun 2011 dan Pengaruhnya Terhadap Kemudahan Pelayanan Pertanahan, Legalisasi Kepemilikan Tanah dan Kepastian Hukum, serta Keamanan Investasi, (Diselenggarakan oleh Pusat Informasi Nasional/PUSPIN Jakarta), Hotel Sahid Raya Yogyakarta: 8-9 Juni 2011).

Sarjita, Status Tanah dan Dinamikanya, (2020) STPN Press.

Sjafri Sairin, Perubahan Sosial Masyarakat Indonesia Perspektif Antrophologi, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2002: 70.

Soegijanto Padmo, Wong Cilik, Ondernemeing, Dan Penguasa Dalam Iintasan Sejarah Bangsa (Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Fakultas Ilmu Budaya UGM), 28 Oktober 2002.

Sunyoto Usman, Konflik Dan Rwesolusi Konflik Sumber Daya Alam Perspektif Sosisologi (Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik UGM), 15 September 2001.

Rachmadi Usman, Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2003.

Loekman Soetrisno, Konflik Sosial Studi Kasus Di Indonesia, Yogyakarta, Tadjidu Pres, 2003.

----------, Tanah Di Langit (Penyelesaian Masalah Penguasaan Tanah dan Kekayaan Alam Di Indonesia Yang Tak kunjung Tuntas Di Era Reformasi, Jakarta, Yayasan Kemala, 2005

Maria SW. Sumardjono, Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara (Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum UGM), 14 Pebruari 1998

Sarjita, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka, 2005

Rois Regen Tarigan (Skripsi: STPN, 2008): Penunjukan Kawasan Hutan Di Provinsi Sumatera Utara (Studi Dampak Di Kabupaten Karo Labuhan Batu dan Humbang Hasundutan).

Sumpeno, W. (2004) Perencanaan Desa Terpadu; Panduan Perencanaan Berbasis Masyarakat. Jakarta: CRS Indonesia.

_____ (2009) Membangun Perdamaian; Panduan Pelatihan Mediasi dan Resolusi Konflik untuk Fasilitator.Buku 1. Banda Aceh: The World Bank.

_____ (2009) Membangun Perdamaian; Panduan Pelatihan Mediasi dan Resolusi Konflik untuk Fasilitator. Buku 2. Banda Aceh: The World Bank.

_____ (2009) Kepemimpinan Damai; Membangun Visi, Misi dan Strategi Perdamaian Berbesis Komunitas. Banda Aceh: The World Bank.

_____ (2010) Pedoman Teknis Penerapan Pembangunan Peka Konflik; Pengarusutamaan Perdamaian dalam Program Kerja Satuan Perangkat Pemerintah Daerah. Banda Aceh: The World Bank.

_____ (2010) Draft Panduan Perencanaan Pembangunan Peka Konflik untuk Legislatif. Banda Aceh:

_____ (2011) Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa: Panduan Perencanaan Berbasis Perdamaian. Banda Aceh: The World Bank.

_____ (2011) Modul Pelatihan Integrasi dan Harmonisasi Perencanaan Pembangunan. Banda Aceh: The World Bank.

Susilo Bambang Yudhoyono, Pidato Presiden RI pada Penyampaian Keterangan Pemerintah Atas RUU tentang APBN TA 2011 dan Beserta Nota Keuangannya di Depan Rapat Paripurna DPR-RI,: 16 Agustus 2010, hlm. 5

Tajima, Y. (2004) Mobilizing for Violence; The escalation and Limitation of Identity Conflicts. The Case of Lampung-Indonesia. Jakarta: WorldBank.

Talcott Parson, 1903-1979 Tiga Mantan Kepala BPN Digilir Kejati Sumut Terkait Kasus Mafia Tanah: TRIBUN-MEDAN.COM, STABAT, Selasa, 1 Maret 2022 1525 WIB), -

# ANALISIS YURIDIS ATAS PEMBATALAN SERTIPIKAT KARENA CACAT ADMINISTRASI DAN USAHA PREVENTIF GUNA MENCEGAH TERJADINYA CACAT ADMINISTRASI DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT

*Yohanes Supama, Rofiq Laksamana, Nur Rahmanto*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## A. Pendahuluan

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dan memenuhi kebutuhan masyarakat serta pemerintah (Adrian, 2009). Muara terakhir dari kegiatan pendaftaran hak atas tanah, ialah terbitnya sertifikat hak atas tanah, yakni diberikannya dokumen-dokumen tanda bukti hak, dimana diberlakukan sebagai pembuktian yang kuat akan pemilikan hak atas tanah (Ps. 19 (2) UUPA). Dokumen sebagaimana tersebut, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKHAT) dan/atau sertipikat hak atas tanah. Keputusan atau produk yang dikeluarkan oleh pejabat negara tersebut dikatakan sebagai keputusan administrasi. Selanjutnya apabila dikemudian hari produk tata usaha administrasi negara yang berupa SKHAT atau sertipikat hak atas tanah terbit ada cacat administrasi atau menimbulkan kerugian kepada pihak lain, maka produk administrasi negara tersebut bisa dibatalkan atau digugat ke peradilan.

## B. Sertipikat sebagai produk Tata Usaha Negara

Sertipikat diterbitkan melalui prosedur tertentu yang harus mengikuti mekanisme sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundangan, sehingga diharapkan dapat dihasilkan produk hukum yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya maupun pihak lain yang akan melakukan perbuatan hukum yang objeknya bidang tanah/hak atas tanah yang sudah

bersertipikat. Walaupun proses pendaftaran tanah dari awal sampai penerbitan sertipikat sebagai tanada bukti hak atas tanah yanng kuat, dilaksanakan mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan, namun ada kemungkinan produk adaministrasi negara tersebut cacat administrasi atau cacat hukum, sehingga bisa dibatalkan. Monograf ini dimaksudkan memberi analisis terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dibatalkan karena cacat administrasi. Analisis dilakukan terhadap satu kasus pembatalan sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur karena dinilai cacat adminstrasi, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Salve Veritate dengan Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 4931/Cakung Barat Atas Nama Harto Khusumo.

## C. Gambaran Umum Kasus 38 (Tiga Puluh Delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Salve Veritate Dengan Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 4931/Cakung Barat Atas Nama Harto Khusumo

Abdul Halim seorang warga Kelurahan Cakung Barat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kampung Baru RT.009/08 Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur. Tanah tersebut dimilikinya berdasarkan 5 (lima) girik yang diperoleh dengan 13 (tiga belas) akta jual-beli dengan jumlah luasan ± 52.649 m2. Pada tahun 2017 melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Abdul Halim mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur.

Setelah menerima tanda terima berkas sementara, berkas permohonan Abdul Halim ditolak karena diatas tanahnya telah terdaftar hak guna bangunan(HGB) atas nama PT. Salve Veritate. Abdul Halim yang merasa dirugikan menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Pengadilan Tata Usaha Negara menerima permohonan Abdul Halim, namun di tingkat banding, dan kasasi hingga peninjauan kembali (PK) permohonan Abdul Halim ditolak. Disamping melakukan gugatan ke pengadilan, Abdul Halim juga

menyurati Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta perihal permohonan pembatalan 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) PT. Salve Veritate.

Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta yang menerima surat permohonan dari Abdul Halim melakukan pemeriksaan hingga menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019. Surat keputusan tersebut memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur untuk mencatat pembatalan 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Salve Veritate dan menarik dari peredaran terhadap (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Salve Veritate tersebut. Selanjutnya pada tanggal 20 Desember 2019 Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur menerbitkan Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 4931/Cakung Barat atas nama Abdul Halim. Selanjutnya, setelah diterbitkannya sertipikat Hak milik atas nama Abdul Halim, tak lama kemudian Hak Milik tesebut dialihkan kepada Harto Khusumo.

Pada pihak PT. Salve Veritate adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019, merasa dirugikan atas pembatalan HGBnya kemudian mengajukan gugatan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Hingga putusan kasasi permohonan PT. Salve Veritate dikabulkan. Disamping itu juga PT. Salve Veritate melakukan pengaduan kepada Menteri ATR/KBPN. Menteri ATR/KBN yang menerima pengaduan melakukan investigasi sehingga menerbitkan Surat Keputusan Menteri ATR/KBPN Nomor 3/Pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 tanggal 31 Mei 2021 tentang Pembatalan SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019.

Surat keputusan tersebut memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta untuk menghapus catatan peralihan hak dari Abdul Halim kepada Harto Khusumo dan

selanjutnya membatalkan sertipikat hak milik Nomor 4931/Cakung Barat seluas 77.800 m2 sesuai ketentuan yang berlaku.

## D. Kronologis Permasalahan

Permasalahan diawali dengan permohonan hak atas tanah melalui program PTSL Tahun 2017 oleh Sdr. Abdul Halim yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Adminstratif Jakarta Timur atas tanah seluas ±52.469 M2 (kurang lebih lima puluh dua ribu empat ratus enam puluh sembilan meter persegi) terletak di Kalurahan Cakung Barat, kecamatan Cakung, Kota Administratif Jakarta Timur, dengan alas hak Surat Girik dan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, sebagai berikut:

1. Girik C. 2154 Persil 7 SII luas ± 19.999 m2 tertulis atas nama Masiyah bini Anwar, yang diperoleh oleh Sdr. Abdul Halim berdasarkan Akta Jual Beli dibuat oleh Drs. Muchtar Hamid, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cakung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;, dan seterusnya sampai 38 Akta Jual Beli.
2. Girik C. 2370 Persil 7 SII luas ± 19.000 m2 tertulis atas nama Madalih bin Anwar, yang diperoleh oleh Sdr. Abdul Halim berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Drs. Muchtar Hamid, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cakung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah
3. Girik C. 1985 Persil 7 SII luas ± 5.400 m2 tertulis atas nama H. Musa, yang diperoleh Abdul Halim berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Drs. Muchtar Hamid, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cakung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Girik C. 2179 Persil 7 SII luas ± 4.700 m2 tertulis atas nama Hj. Aminah binti Nomi, yang diperoleh Abdul Halim berdasarkan Akta Jual Beli No. 931/12/1980 tanggal 18 November 1980 yang dibuat oleh Drs. Muchtar Hamid, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cakung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Girik C. 1845 Persil 7 SII luas ± 3.550 m2 tertulis atas nama Asiyah binti Kantor, yang diperoleh Abdul Halim berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Drs. Muchtar Hamid, Camat,

Kepala Wilayah Kecamatan Cakung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Isi surat Girik dikuatkan oleh Didy Sayadi selaku Lurah Cakung Barat melalui surat No. 17/1.711.1 tanggal 9 Januari 1987 yang berupa penjelasan Girik C. No. 2154, C. No. 2370, C. No. 1985, C. No. 2179, C. No 1845.

Permohonan Sdr. Abdul Halim tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur ditolak dengan alasan bahwa di atas bidang dimaksud telah terbit 38 (tiga puluh delapan) jilid Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Salve Veritate dengan luas total 77.852 M2 (tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh dua meter persegi) yang masing masing terdiri dari :

1) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 885/Cakung Barat dengan luas 1.730 m2, Surat Ukur No. 00025/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 886/ Cakung Barat dengan luas 1.361 m2, Surat Ukur No. 00056/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 887/ Cakung Barat dengan luas 1.786 m2, Surat Ukur No. 00026/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 888/ Cakung Barat dengan luas 671 m2, Surat Ukur No. 00044/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 889/ Cakung Barat dengan luas 1.046 m2, Surat Ukur No. 00059/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 6) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 890/ Cakung Barat dengan luas 1.885 m2, Surat Ukur No. 00046/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 26 Agustus 2011; 7) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 891/ Cakung Barat dengan luas 1.730 m2, Surat Ukur No. 00058/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 8) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 893/

Cakung Barat dengan luas 4.010 m2, Surat Ukur No. 00057/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 9) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 895/Cakung Barat dengan luas 1.869 m2, Surat Ukur No. 00027/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 10) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 896/Cakung Barat dengan luas 2.072 m2, Surat Ukur No. 00045/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 11) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 897/Cakung Barat dengan luas 3.036 m2, Surat Ukur No. 00024/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 12) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 898/Cakung Barat dengan luas 4.573 m2, Surat Ukur No. 00033/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 26 Agustus 2011; 13) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 899/Cakung Barat dengan luas 972 m2, Surat Ukur No. 00034/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 26 Agustus 2011; 14) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 900/Cakung Barat dengan luas 1.659 m2, Surat Ukur No. 00035/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011; 15) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 901/Cakung Barat dengan luas 2.128 m2, Surat Ukur No. 00036/Cakung Barat/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang diterbitkan pada tanggal 8 September 2011, dst.Sebagai informasi sebanyak 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud berasal dari penurunan hak dari 20 (dua puluh) Sertipikat Hak Milik (HM) atas nama Benny Simon Tabalujan yaitu SHM No. 343/Cakung Barat, berasal dari Girik dan 19 SHM lainya semuanya terletak di Cakung Barat, atas nama James Daniel Tabalujan yang berasal dari Girik C 1586 atas nama H. Manjang bin Naisin dan Akta Jual Beli No. 11/1977 tanggal 24 Januari 1977.

Selanjutnya Sdr. Abdul Halim melakukan gugatan ke PTUN Jakarta dengan perkara Nomor 238/G/2018/PTUN-JKT tanggal 12 Oktober 2018 yang menghasilkan beberapa putusan dimulai dari

putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama hinggal Putusan Peninjauan Kembali (PK), dengan rincian sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 238/G/2018/PTUN-JKT tanggal 1 April 2019, dengan amar putusan mengabulkan permohonan Abdul Halim.
2. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 190/B/2019/PT.TUN.JKT tanggal 27 Agustus 2019, dengan amar putusan membatalkan putusan Nomor 238/G/2018/PTUN-JKT tanggal 1 April 2019.
3. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 61/K/TUN/2020 tanggal 27 Februari 2020, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi Abdul Halim.
4. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Nomor 52/PK/TUN/2021 tanggal 7 Juni 2021, dengan amar putusan menolak permohonan peninjauan kembali (PK) Abdul Halim.

## E. Kronologis Pembatalan hak atas tanah

Selain mengajukan gugatan ke PTUN Jakarta, Sdr. Abdul Halim juga mengajukan surat permohonan pembatalan terhadap 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat HGB atas nama PT. Salve Veritate tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur tertanggal masing masing tertanggal 18 Februari 2019, 10 Mei 2019, 24 Mei 2019 dan 18 Juni 2019 Menindaklanjuti surat permohonan tersebut Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur melakukan penanganan berupa peninjauan lokasi dan dituangkan dalam Berita Acara Peninjauan Lokasi No. 07/BAPL/VI/2019/PM&PP-Jaktim tanggal 17 Juni 2019.

Atas dasar Berita Acara dimaksud keluar surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dengan No. 887/600-31.75/VI/2019 tanggal 20 Juni 2019 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, surat tersebut sebagai rekomendasi melakukan pembatalan terhadap 38 (tiga puluh delapan) sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Salve Veritate.

Selanjutnya terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 343/Cakung Barat, No. 436/Cakung Barat(DH. HM No. 269/Gapura Muka), No. 437/Cakung Barat(DH. HM No. 539/Gapura Muka), No. 438/Cakung Barat (DH. HM No. 515/Gapura Muka), No. 439/Cakung Barat (DH. HM No. 526/Gapura Muka), No. 442/Cakung Barat(DH. HM No. 565/Gapura Muka), No. 443/Cakung Barat (DH. HM No. 573/Gapura Muka), No. 447/Cakung Barat(DH. HM No. 574/Gapura Muka), No. 448/Cakung Barat(DH. HM No. 528/Gapura Muka), No. 449/Cakung Barat(DH. HM No. 570/Segara Makmur), No. 450/Cakung Barat (DH. HM No. 425/Gapura Muka), No. 453/Cakung Barat (DH. HM No. 529/Gapura Muka), No. 454/Cakung Barat (DH. HM No. 540/Gapura Muka), No. 455/Cakung Barat(DH. HM No. 530/Gapura Muka), No. 456/Cakung Barat(DH. HM No. 445/Gapura Muka), No. 457/Cakung Barat(DH. HM No. 572/Gapura Muka), No. 458/Cakung Barat(DH. HM No. 538/Gapura Muka), No. 459/Cakung Barat(DH. HM No. 523/Gapura Muka), No. 461/Cakung Barat(DH. HM No. 569/Gapura Muka), dan No. 462/Cakung Barat(DH. HM No. 571/Gapura Muka), Beserta Turunannya Yang Saat Ini menjadi 38 (Tiga Puluh Delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), kesemuanya tercatat atas nama PT. Salve Veritate, dengan luas 77.852 M².

Setelah pembatalan terhadap 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Salve Veritate, maka pada tanggal 20 Desember 2019 Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur menerbitkan Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 4931/Cakung Barat seluas 77.800 m2 atas Nama Abdul Halim. Sertipikat Hak Milik (HM) tersebut berada pada lokasi yang sama dengan lokasi 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) PT. Salve Veritate yang dibatalkan. Selanjutnya Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 47/2020 tanggal 6 Juli 2020 yang dibuat oleh Elly Halida, S.H. PPAT di Jakarta, bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 4931/Cakung Barat atas nama Abdul Halim beralih kepada Harto Khusumo.

Menanggapi kejadian tersebut diatas PT. Salve Veritate mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan perkara Nomor 59/G/2020/PTUN-JKT tanggal 18 Maret 2020 dengan beberapa putusan sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 59/G/2020/PTUN-JKT tanggal 3 September 2020, dengan amar putusan menolak permohonan PT. Salve Veritate.
2. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 299/B/2020/PT.TUN.JKT. tanggal 14 Januari 2021, dengan amar putusan menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 59/G/2020/PTUN-JKT tanggal 3 September 2020.
3. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 216/K/TUN/2021, dengan amar putusan mengabulkan permohonan PT. Salve Veritate.

Selain perkara di pengadilan, Sdr. Benny Simon Tabalujan melalui Kantor Hukum Janis & Associate melakukan pengaduan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Surat Pengaduan Nomor 2022/JA-EXT/VIII/20 tanggal 7 Agustus 2020 perihal dugaan kejahatan oknum Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta dan Oknum Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. Menindaklanjuti pengaduan tersebut, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 55/KEP-900/VIII/20 tanggal 13 Agustus 2020 tentang Pembentukan Tim Pemeriksa Terkait Dugaan Keterlibatan Oknum di Lingkungan Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Dalam Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019.

Atas dasar hal tersebut diatas terbitlah Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3/Pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 Tanggal 3 Mei 2021 Tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tanggal 30 September 2019. Alasan yang menjadi dasar terbitnya Surat Keputusan Menteri tersebut adalah berdasarkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

a. Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019 cacat administrasi dan/atau cacat yuridis serta cacat prosedur dan/atau substansi dengan alasan sebagai berikut:
   1) Bahwa objek pembatalan yaitu 20 (dua puluh) Sertipikat Hak Milik (HM) atas nama Benny Simon Tabalujan beserta turunannya yaitu 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) seluruhnya atas nama PT. Salve Veritate, penerbitannya telah lebih dari 5 (lima) tahun sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

      "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

   2) Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019 yang membatalkan 20 (dua puluh) Sertipikat Hak Milik atas tanah dan perubahannya menjadi Hak Guna Bangunan telah melampaui waktu 5 (lima) tahun, maka seharusnya penerbitan Surat Keputusan tersebut harus melalui mekanisme gugatan di pengadilan.

3) Bahwa Lurah hanya menyatakan bahwa girik-girik yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat yang dikuasai oleh PT. Salve Veritate hanya dinyatakan tidak ditemukan di Kelurahan Cakung Barat sedangkan untuk kebenaran girik-girik tersebut Lurah menyatakan tidak mengetahuinya sebagaimana surat Lurah Cakung Barat tanggal 28 Maret 2019 Nomor 183/-1.711.12 dan tanggal 18 Juni 2019 Nomor 306/-1.711.12.
4) Bahwa pada saat diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019, yang membatalkan 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Salve Veritate masih terdapat Perkara yang belum berkekuatan hukum tetap.
5) Bahwa terhadap penerbitan 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Salve Veritate secara pemeriksaan dokumen, tidak ditemukan hal-hal yang membuat tim pemeriksa yakin bahwa proses penerbitan sertipikat sebagaimana tersebut di atas tidak sesuai dengan prosedur.
6) Bahwa dalam penerbitan SK Pembatalan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta atas 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Salve Veritate, Tim Penyelesaian Sengketa yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tidak membuat Berita Acara Pemeriksaan Lapang dan Laporan Penyelesaian Sengketa sebagaimana prosedur dan kaidah yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

b. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/Cakung Barat atas nama Abdul Halim cacat administrasi dan/atau cacat yuridis serta cacat prosedur dan/atau substansi dengan alasan sebagai berikut:

1) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/ Cakung Barat seluas 77.800 m2 atas nama Abdul Halim pada lokasi 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan masih dalam proses pemeriksaan Perkara Nomor 238/G/2018/PTUN.Jkt di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan perkara belum berkekuatan hukum tetap.
2) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/ Cakung Barat bertentangan dengan DIKTUM KEEMPAT Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019 yang mensyaratkan:
"*Untuk menentukan penetapan hak atas tanah lebih lanjut, dipersilahkan kepada para pihak untuk menyelesaikan baik melalui Lembaga peradilan maupun non Lembaga peradilan*".
3) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/ Cakung Barat atas nama Abdul Halim melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ketika bidang tanah menjadi objek perkara di Pengadilan sehingga melanggar Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, karena di dalam peraturan tersebut bidang tanah yang masih menjadi objek perkara dan/atau sengketa tidak dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah melainkan hanya dicatat dalam daftar umum yang tersedia.
4) Bahwa dalam pengumpulan data fisik asas kontradiktur *delimitasi* tidak terpenuhi dan tidak dilakukan pengukuran pada bidang tanah yang dimohonkan. Menurut informasi dari para responden pengukuran tidak dilakukan pada posisi tanah yang diterbitkan sertipikat Hak Milik No. 4931/ Cakung Barat karena di lokasi tersebut dijaga oleh security dari PT. Salve Veritate melainkan di tempat lain dan hasil luasannyapun tidak sama dengan luasan yang dilampirkan pada Surat Ukur dalam Sertipikat Nomor 4931/Cakung Barat.

Hasil pengukuran dari lapang yang dilakukan oleh Satgas Fisik Panitia Ajudikas menjadi berubah luas sebagaimana terlampir dalam Serttipikat Nomor. 4931/Cakung Barat oleh karena dilakukan perubahan oleh Petugas Quality Control dari Kantor Pertanahan Kota Adiministrasi Jakarta Timur.

5) Bahwa dalam pengumpulan data yuridis informasi dalam Risalah Penelitian Data Yuridis tidak menyajikan data yang sebenarnya dan mekanisme penanganan sanggahan tidak sesuai ketentuan.
6) Bahwa ada kesengajaan perubahan hasil luas pengukuran yang dilakukan oleh KJSKB dengan luas 2,2 Ha menjadi 7,7 Ha oleh Tim Quality Control Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. Bahwa alas hak yang digunakan oleh Sdr. Abdul Halim dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/Cakung Barat atas nama Abdul Halim melalui PTSL luasnya 5,2 Ha, sedangkan dalam pemberiannya melebihi alas hak (7,7 ha = seluruh Sertipikat Hak Guna Bangunan PT Salve Veritate), sehingga jelas bertentangan dengan *asas nemo plus iuris transfere (ad alium) potest quam ipse habet* yang artinya seseorang tidak boleh mengalihkan/memohon hak melebihi yang dipunyai.
7) Bahwa Pejabat Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur secara sengaja melakukan mal administrasi atas proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/ Cakung Barat atas nama Abdul Halim karena tidak sesuai dengan ketentuan perundang undangan.

Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/Cakung Barat dari Abdul Halim kepada Harto Khusumo cacat administrasi dan/atau cacat yuridis serta cacat prosedur dan/atau substansi dengan alasan sebagai berikut:

1) Bahwa pencatatan peralihan Sertipikat Hak Mili k Nomor 4931/Cakung Barat dari Abdul Halim kepada Harto Khusumo tertanggal 6 Juli 2020 dilakukan pada saat status tanah masih dalam Pemeriksaan Perkara baik dalam Perkara Nomor 59/G/2020/PTUN.JKT di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

terdaftar tanggal 27 April 2020 maupun Perkara Nomor 209/Pdt.G/2020/PN.Jak.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur terdaftar tanggal 10 Juni 2020.

2) Bahwa pencatatan peralihan dari Abdul Halim kepada Harto Khusumo melanggar ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf "e" Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi: e) tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan".

3) Terdapat ketidakwajaran dalam pelayanan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/Cakung Barat dari Abdul Halim, dimana proses pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/Cakung Barat sampai dengan diserahkannya produk hanya memakan waktu 1 (satu) hari sedangkan berdasarkan data, rata-rata peralihan hak di Kantor Pertanahan Kota Adminsitrasi Jakarta Timur memakan waktu 7 hari.

**F. Pemblokiran/pencatatan sita jaminan.**

Berdasarkan penelitian terhadap buku tanah pada 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat HGB atas nama PT. Salve Veritate tidak ditemukan adanya pencatatan pemblokiran, padahal dengan mengacu kepada PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 45 Ayat (1) huruf "e" dan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, pada Pasal 26 Ayat (1) huruf "a" tentang Pencatatan Sita Perkara dimana dalam Ayat (2) mengatur bahwa Pencatatan Sita Perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan terhadap hak atas tanah yang sedang menjadi objek perkara di pengadilan.

Pada Pasal 27 Ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017 mengatur bahwa pencatatan sita perkara diajukan oleh Juru Sita pengadilan atau Pihak yang berkepentingan meliputi penggugat atau tergugat, dan bukan oleh pihak kantor pertanahan. Inisiatif pencatatn blokir yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan

sesuai dengan Pasal 19 Ayat (2) hanya dilakukan untuk penyelesaian masalah pertanahan yang bersifat strategis dan berdampak secara nasional atau dalam hal penertiban tanah terlantar. Dari ketentuan Pasal 19 tersebut walaupun terhadap suatu bidang tanah telah menjadi objek di perkara di pengadilan dan kantor pertanahan sebagai pihak dalam perkara, akan tetapi tanpa adanya pengajuan blokir oleh pihak sebagaimana diatur pada Pasal 27 maka tidak akan ada pencatatan blokir pada buku tanahnya sehingga pemeliharaan data tanah akan tetap dapat terjadi.

1. Penerbitan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor: 03/Pbt/KEM.ATR/BPN/V/2021

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Nomor: 03/Pbt/KEM. ATR/BPN/V/2021as tanggal 31 Mei 2021 setelah membaca beberapa dokumen yang disampaikan kepada Menteri. Beberapa Dokumen itu diantaranya:

a) Surat Sdr Paryoto tertanggal 12 april 202;
b) Surat pengaduan Rony L.D Janis dkk selaku kuasa hukum dari PT. SALVE VERITATE dan Benny Tabalujan;
c) Laporan Hasil Pemeriksaan Inspektorat Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor: 09/023.900.45/K/x/2020 tanggal 8 Oktober 2020;
d) Nota Dinas Inspektorat Jenderal Nomor 50/ND-900/V/2021 tanggal 17 Mei 2021;
e) Risalah Pengolahan Data Nomor 02/RPD-800.SK01.01/V/2020 tanggal 2021;

Dalam konsideran Surat Keputusan Menteri ini meninjau terlebih dahulu proses penerbitan 38 sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dibatalkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dengan SK No. 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tanggal 30 September 2019. Awal mula penerbitan sertipikat ini berasal dari tanah dengan alas Hak Milik Adat yang terdiri dari 19 Sertipikat diterbitkan pada Tahun 1974 yaitu Sertipikat Hak Milik:

Dalam perkembangannya Kelurahan Gapura Muka Kecamatan Bekasi Kabupaten Bekasi ini berubah menjadi wilayah Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung Kota administrasi Jakarta Timur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1974 tentang Perubahan Batas Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta jo. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1251 Tahun 1986 tentang Pemecahan, Penyatuan, Penetapan Batas, Perubahan Nama Kelurahan yang Kembar/sama Dan Penetapan Luas Wilayah Kelurahan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Terhadap 20 sertipikat tersebut di atas sudah mengalami beberapa kali perubahan sebagai akibat dari Pemeliharaan Data, terakhir pada tahun 2008 sertipikat tersebut menjadi atas nama Benny Simon Tabalujan. Kemudian pada tahun 2011 sertipikat sebanyak 20 buah tersebut diajukan penurunan hak menjadi Hak Guna Bangunan dengan tetap atas nama Benny Simon Tabalujan yang diproses berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai jo. Pasal 231 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari 20 sertipikat ini sebagian ada yang dilakukan pemecahan sehingga seluruhnya menjadi 38 sertipikat Hak Guna Bangunan yang masih tercatat atas nama Benny Simon Tabalujan. Setelah berubah menjadi 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan seluas 77.852 $m^2$ ini kemudian dilakukan inbreng (pemasukan harta kekayaan) ke Perseroan Terbatas yang bernama PT. Salve Veritate berkedudukan di Jakarta, berdasarkan 38 akta pemasukan ke dalam perusahaan yang dibuat dihadapan Retno Santi Prasetyati, SH, PPAT Wilayah kota Administrasi Jakarta.

Pada posisi letak tanah dengan 38 sertipikat HGB atas nama PT. Salve Veritate, pada tahun 2017 Sdr. Abdul Halim mengajukan sertipikat di atas tanah yang telah terbit Sertipikat HGB itu dengan

menggunakan alas hak Akta Jual Beli dihadapan PPAT Camat Cakung dengan alas hak berupa Letter C Nomor: 2154 Persil 7 S III, Letter C Nomor: 2370 Persil 7 S II, Letter C Nomor: 1985 Persil 7 S II, Letter C Nomor: 2179 Persil 7 S II, Letter C Nomor 1845 Persil 7 S II, luas secara keseluruhan terdapat luasan 5,2 Hektar.

Permohonan tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur oleh karena dia atas tanah yang dimohon telah terbit Sertipikat sebanyak 38 Sertipikat atas Nama PT. Salve Veritate. Oleh karen permohonan ditolak dan Sdr. Abdul Halim merasa mempunyai tanah secara sah berdasarkan perolehan dari pembelian pada tahun 1980 maka yang bersangkutan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Perkara nomor: **238/G/2018/PTUN.Jkt.**

Pihak-pihak yang berperkara dalam kasus tersebut adalah Sdr. H. Abdul Halim sebagai penggugat melawan Kantor Pertanahan Jakarta Timur selaku Tergugat dan PT. Salve Veritate selaku Tergugat II Intervensi. Perkara tersebut diputus oleh Majelis Hakim pada tanggal 1 April 2019 dengan amar putusan **mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan batal 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan**, mewajibkan Tergugat untuk mencabut 38 sertipikat Hak Guna Bangunan dan mewajibkan proses permohonan sertipikat oleh Penggugat melalui PTSL yang diterima tahun 2017.

Atas putusan pengadilan tersebut pihak Tergugat menyatakan Banding dan dalam putusan Pengadilan Banding (Pengadilan Tinggi TUN) di dalam Putusan Nomor: 190.B/2019/PT.TUN.Jkt tertanggal 27 Agustus 2019 diputuskan bahwa Pengadilan menerima permohonan banding, membatalkan Putusan PTUN Nomor: 238/G/2018/PTUN. Jkt tertanggal 1 April 2019 dan menyatakan gugatan Penggugat/ Terbanding diajukan dengan kabur serta menyatakan **gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima.**

Pada saat perkara di PTUN ini belum mempunyai kekuatan Hukum Tetap, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Surat keputusan Pembatalan atas 38 Serttipikat HGB atas nama PT. Salve Veritate dengan Surat Keputusan Nomor: 13/

Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019. SK Pembatalan ini didasari dengan pertimbangan dari Surat Lurah Cakung Barat tanggal 28 Maret 2019 Nomor. 183/-1.711.12 tanggal 28 Maret 2019 dan Surat nomor: 306/-1.711.12. Inti kedua surat tersebut adalah menyatakan bahwa Girik C No. 111 Persil II Sawah Kelas II tidak ditemukan dan letak Persil tidak berada di Wilayah Kelurahan Cakung Barat Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur.

Kedua Surat Lurah tersebut diterbitkan oleh Lurah Cakung Barat dalam rangka menjawab surat dari Sdr. Hendra yang disampaikan kepada Lurah dengan Surat Nomor: 022/P/ADVLCHP/III/2019 tanggal 25 Maret 2019 dan Surat nomor: 031/P/ADVLCHP/V/2019 tanggal 27 Mei 2019. Atas dasar pertimbangan kedua surat ini Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dalam Surat Keputusan Nomor: 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019 menyatakan dalam Diktum Kesatu dengan menegaskan batalnya 20 Sertipikat Hak Milik dan turunannya menjadi 38 Sertipikat HGB atas nama PT. Salve Veritate dengan total luas 77.852 m2. Kemudian pada Diktum keempat disebutkan bahwa untuk penetapan Hak lebih lanjut para Pihak dipersilahkan menyelesaikan baik melalui peradilan maupun non peradilan.

Setelah terbit SK. Kakanwil tersebut tanpa menunggu proses penyelesaian baik di peradilan maupun non peradilan sesuai Diktum keempat tersebut Ketua Panitia Ajudikasi pada tanggal 20 Desember 2019 menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 4931/Cakung Barat seluasma menyatakan me 77.800 m2.

Pembatalan 38 sertipikat HGB dan Penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum oleh karena dilakukan pada saat perkara atas obyek tanah tersebut masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan dan yang menimbulkan permasalahan semakin dalam adalah ternyata pada Tanggal 27 Februari 2020 dengan Putusan Nomor: 61.K/TUN/2020 Mahkamah Agung yang memeriksa Kasasi atas Perkara Nomor: 190.B/2019 menyatakan **menolak Permohonan Kasasi Tuan H. Abdul Halim.**

Bila ditinjau dari Peraturan Kepala BPN Nomor: 6 Tahun 2018 Tentang Petunjuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) maka penerbitan Sertipikat atas tanah yang masih dalam pemeriksaan Perkara atau sengketa maka tidak dapat diterbitkan sertipikatnya, melainkan hanya dapat **dicatat dalam daftar umum yang tersedia**. Pada Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri menyebutkan bahwa apabila terdapat bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikatnya namun terdapat perkara di Pengadilan (Kluster 2) maka yang dapat dilakukan adalah pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya; dan penerbitan sertipikat Hak atas Tanah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak.

Dalam kasus pembatalan 38 Sertipikat HGU dan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 4931 atas permohonan Abdul Halim ini Inspektur Jenderal Kementerian ATR/BPN telah melakukan audit investigasi terhadap Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta Nomor: 13/Pbt/BPN.13/IX/2019 dan Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/Cakung Barat seluas 77.800 m2 atas nama H. Abdul Halim. Dari Audit ini auditor menarik kesimpulan bahwa secara pemeriksaan dokumen penerbitan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan maka tidak ditemukan hal-hal yang membuat Tim pemeriksan yakin bahwa proses penerbitan tersebut tidak sesuai prosedur.

Selanjutnya auditor menyebutkan bahwa saat dilakukan pembatalan sertipikat tersebut pemeriksaan perkara masih dalam proses persidangan sehingga seharusnya tidak dapat dilakukan proses lebih lanjut. Kemudian auditor juga menyatakan bahwa Pembatalan Sertipikat ini juga dilakukan secara kurang cermat karena pembatalan itu dilakukan karena adanya surat Kepala Kelurahan yang menyatakan bahwa Girik sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan tidak ditemukan di Kelurahan Cakung Barat, dan Lurah juga menyatakan kebenaran Girik-girik tersebut Lurah menyatakan tidak mengetahui.

Tim Auditor juga menemukan bahwa ada kesengajaan perubahan hasil pengukuran oleh KJSKB dari luas 2,2 hektar menjadi 7,7 hektar oleh Tim Quality Control dari Kantor Pertanahan Jakarta Timur sehingga hal ini dikualifikasikan sebagai melakukan mal administrasi.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional berpendapat bahwa Penerbitan SK. Kakanwil Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/IX/2019, Penerbitan Sertipikat Nomor 4931/Cakung Barat serta Pencatatan Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Jual Beli Nomor 47/2020 tanggal 6 Juli 2020 oleh Elly Halida SH Notaris PPAT dinyatakan tidak sesuai prosedur, substansi dan kewenangan yang berlaku.

2. Penanganan Perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Perkara Nomor: 238/G/2018/PTUN-JKT

Permasalahan kasus Pertanahan antara 38 Sertipikat Hak Guna Usaha dengan Sertipikat atas nama H. Abdul Halim telah masuk ke ranah Perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam beberapa perkara. Disamping Perkara Tata Usaha Negara gugatan juga terdapat gugatan di Pengadilan Negeri yang sampai saat penelitian masih dalam proses pemeriksaan.

Setelah permohonan pensertipikatan H. Abdul Halim ditolak oleh Kantor Pertanahan pada tahun 2018, maka H. Abdul Halim kemudian menggugat Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dalam perkara Nomor: 238/G/2018/PTUN-JKT tgl. 01-04-2019, dengan pihak-pihak dalam perkara PTUN No. 238/G/2018/PTUN-JKT tgl. 01-04-2019 adalah H. Abdul Halim, sebagai Penggugat Melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, sebagai Tergugat dan PT. Salve Veritate, sebagai Tergugat II Intervensi.

Objek gugatan H Abdul Halim adalah permohonan untuk menyatakan batal dan mencabut 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan An. PT. SALVE VERITATE yakni:

Setelah dilakukan proses acara persidangan **Perkara Nomor: 238/G/2018/PTUN-JKT** ini diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dengan amar putusan sebagai berikut: Menyatakan batal dan mencabut Sertipikat HGB No.885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 893, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923 dan 924 Kelurahan Cakung Barat, serta mewajibkan Tergugat untuk melanjutkan proses PTSL sebagaimana tanda terima berkas PTSL tahun 2017.

Dengan Amar Putusan sebagaimana tersebut diatas maka perkara Banding pihak Tergugat tidak dapat menerima dan menyatakan banding dicatat dalam Register Perkara Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: No. 190/B/2019/PT.TUN.JKT tgl. 27-08-2019. Atas Perkara ini Majelis Hakim Pemeriksaan Perkara Berpendapat berbeda dengan Majelis Hakim Tata Usaha Negara Tingkat Pertama yang memutus dengan amar putusan: - *Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding* ***telah diajukan dengan kabur;*** *dan* - *Menyatakan* ***gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima.***

Atas putusan tersebut Pihak Penggugat dalam Pengadilan tingkat Pertama atau Terbanding pada Pengadilan Banding tidak dapat menerima dan menyatakan Kasasi yang tercatat dalam Perkara Nomor: No. 61 K/TUN/2020 tanggal 27-02-2020. Di tingkat Pengadilan Kasasi/Mahkamah Agung sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Banding dan memutus Perkara dengan amar Putusan: - ***Menolak permohonan*** *kasasi dari Pemohon Kasasi Tn. Abdul Halim*

Selanjutnya oleh karena pada pengadilan tingkat Banding dan Kasasi Sdr. Abdul Halim dinyatakan kalah maka kemudian mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali. Peninjauan Kembali ini tercatat dalam Perkara Nomor. 52 PK/TUN/2021 tgl. 07-06-202. Majelis Hakim Peninjauan Kembali dan selanjutnya telah diberi putusan dengan amar: - **Menolak permohonan** Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Tn. Abdul Halim.

Atas Perkara TUN No. 238/G/2018/PTUN-JKT ini pihak Penggugat dimenangkan pada Pengadilan Tingkat Pertama namun pada tingkat Banding, Kasasi dan Peninjauan kembali berada pada pihak yang dikalahkan.

3. Perkara Gugatan PTUN No. 59/G/2020/PTUN-JK

Gugatan ini diajukan oleh PT. Salve Veritate sebagai reaksi dari adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI yang membatalkan 38 sertipikat HGB atas nama PT. Salve Veritate yang dituangkan dalam SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta No. 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30-09-2019. Bila diurai lebih lanjut maka para pihak perkara ini adalah PT. SALVE VERITATE, sebagai Penggugat Melawan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, sebagai Tergugat, Abdul Halim, sebagai Tergugat II Intervensi. Yang menjadi objek gugatan : SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta No. 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30-09-2019.

Setelah diperiksa oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada tingkat Pengadilan pertama perkara ini diputus dengan amar: -*Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya*. Atas putusann ini maka penggugat menyatakan banding yang diterima dengan Register perkara Nomor: 299/B/2020/PT.TUN.JKT dan akhirnya Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa perkara ini kemudian memutus dengan amar -*Menguatkan Putusan PTUN No. 59/G/2020/PTUN-JKT tgl. 03-09-2020.*

Atas Putusan Pengadilan Tinggi tersebut kemudian Penggugat menyatakan kasasi yang diterima dalam register Perkara Nomor: No. 216 K/TUN/2021. Berbeda dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Mahkamah Agung memutus perkara ini pada tanggal 13 Juli 2021 dengan amar putusan: Menyatakan batal SK Kakanwil BPN DKI Jakarta No. 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30-09-2019.

4. Perkara Nomor 210/G/2021/PTUN-JKT

Perkara ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai reaksi terhadap diterbitkannya Surat Keputusan Menteri Agraria dan

Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3/Pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 tgl. 31-5-2021. Bertindak sebagai penggugat adalah HARTO KHUSUMO, sebagai Penggugat dan ABDUL HALIM, sebagai Penggugat II Intervensi. Pihak tergugat adalah Menteri ATR/KBPN dengan Objek gugatan berupa SK Menteri ATR/BPN No. 3/Pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 tgl. 31-5-2021.

Pada awalnya gugatan ini diajukan oleh Harto Khusumo dan kemudian Sdr H Abdul Halim yang merasa mempunyai kepentingan dalam perkara ini mengajukan permohonan untuk menjadi pihak. Permohonan ini dikabulkan oleh Majelis Hakim pada tanggal 21 September 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Oktober 2021 dibawah Register Perkara Nomor: 210/G/PTUN.JKT/INTV.

Permohonan penggugat dalam gugatan ini adalah agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan batal atau tidak sah objek perkara berupa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yakni Surat Keputusan Nomor: 3/Pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 Tanggal 31 Mei 2021 Tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tanggal 30 September 2019. Alasan hukum penggugat adalah karena Surat Keputusan tersebut diterbitkan secara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan atau asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Atas gugatan tersebut, menurut Majelis Hakim yang menjadi permasalahan hukum administrasi yang harus dipertimbangkan dalam sengketa aquo adalah apakah objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dan/atau telah pula menerapkan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau tidak?

Dalam rangka menguji pokok permasalahan tersebut maka pengujian Peradilan Tata Usaha Negara terhadap permasalahan hukum di atas meliputi Aspek Kewenangan yaitu Apakah Tergugat memiliki kewenangan untuk menerbitkan keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa, Aspek Prosedur dan substansi

yaitu apakah prosedur dan substansi pengambilan keputusan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum/peraturan perundang - undangan yang berlaku dan/atau telah menerapkan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau tidak? Yang ketiga aspek tersebut dapat diperiksa secara kualitatif maupun alternatif, yang berarti bahwa apabila cacat salah satunya menimbulkan akibat hukum tidak sah atau batal;

a. Penanganan Perkara di Pengadilan Negeri
   Terkait kasus Pembatalan sertipikat terdapat satu perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur yakni Perkara Nomor: 441/Pdt.G/2021. Menurut keterangan dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, perkara ini telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri dengan amar Putusan mengabulkan gugatan penggugat dan Saudara Harto Khusumo dinyatakan sebagai pemilik tanah berdasarkan sertipikat Hak Milik Nomor: 4931/Cakung Barat.

   Kondisi pada saat ini sebetulnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 4931/Cakung Barat itu sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi karena telah dibatalkan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta Nomor: 08/Pbt/BPN.31/XII/2021 tanggal 22 Desember 2021. Namun demikian Majelis Hakim Pemeriksa perkara No. 441/Pdt.G/2021 masih mengakui keberadaannya sebagai alat bukti Hak dan menyatakan dalam konsiderannya bahwa Tergugat dinyatakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan petitum gugatan penggugat dikabulkan.

   Dalam memutus perkara ini Majelis Hakim mengacu pada ketentuan-ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata pada pasal 1865, Pasal 1915 dan Pasal 1868 dan peraturan-peraturan lain yang terkait.Pasal 1865 ini menentukan bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai hak atau membantah hak Orang lain maka wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan. Harto Khusumo dalam hal ini menunjuk sertipikat Hak Milik No. 04931/Cakung Barat.

Tanah dengan sertipikat No. 4931/Cakung Barat ini diperoleh Harto Khusumo dari membeli tanah Milik H. Abdul Halim berdasarkan akta jual beli No. 47/2020 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan ELLY HALIDA, SH selaku PPAT di Jakarta Timur pada tanggal 6 Juli 2020. Sertipikat dan Akta Jual beli ini keduanya oleh Majelis Hakim dinyatakan sah dan mengikat menurut hukum.

Menanggapi Putusan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 441/Pdt/G/2021 ini, Kantor Pertanahan Jakarta Timur sebagai salah satu pihak, dalam hal ini selaku Tergugat telah menyatakan Banding terhadap Putusan yang memenangkan pihak penggugat. Sehingga posisi terkini atas perkara ini adalah masih dalam pemeriksaan di Pengadilan Tingkat Banding/ Pengadilan Tinggi Jakarta.

## G. Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat

1. Pembatalan Karena Eksekusi Pengadilan Perdata

Pembatalan sertipikat akibat eksekusi putusan peradilan perdata, berikat bagi pembatalan/tidak mempunyai kekuatan hukum sertipikat, maka dilakukan tindak lanjut dengan pembatalan sertipikat oleh instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagai akibat pelaksanaan putusan Pengadilan, maka pemegang hak atas tanah yang kalah akan kehilangan haknya, kecuali putusan pengadilan tersebut tidak bisa dilaksanakan oleh instansi yang berwenang.

2. Pembatalan Karena Putusan Pengadilan Pidana

Dalam hal adanya putusan Pengadilan Pidana terkait alat bukti atau alas hak yang dipalsukan, kemudian dipakai sebagai dasar permohonan ke Kantor Pertanahan. Akibat hukum dari putusan perkara pidana dapat dijadikan dasar gugatan ke Pengadilan Perdata atau Peradilan Tata Usaha Negara. Dapat juga putusan Pengadialan Pidana dipergunakan sebagai data pendukung untuk membatalkan Keputusan Tatat Usaha Negara

berdasarkan alasan cacat Yuridis. Sebagai contoh misalnya adanya putusan pidana yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dinyatakan tidak sah karena terbukti penjualan dilakukan oleh Pihak yang tidak berhak berdasarkan Surat Kuasa Palsu maka hal ini dapat digunakan sebagai alasan untuk membatalkan peralihan hak karena adanya cacat yuridis dalam peralihan hak tersebut.

3. Pembatalan Karena Pengadilan TUN

Apabila Sertipikat hak atas tanah sudah diterbitkan oleh Kepala kantor pertanahan, maka sertipikat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dan apabila ada pihak yang berkeberatan terhadap terbitnya sertipikat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara maka pihak yang berkeberatan atas terbitnya sertipikat itu dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pihak yang mengajukan keberatan atas terbitnya sertipikat adalah yang merasa mempunyai hak atas tanah objek sengketa.

Sertipikat hak atas tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, yang amarnya berbunyi: Menyatakan batal, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 53 ayat 1 UU No. 5 tahun 1986 adalah mengandung arti bahwa sertipikat tersebut dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan. Konsekuensi dari batal demi hukum dari sertipikat itu, *mutatis mutandis* akta jual beli atau alas hak lainnya (misalnya: girik) yang menjadi dasar penerbitan sertipikat tersebut juga batal demi hukum, maka akibat lebih lanjut, bahwa perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada.

Pada kasus putusan yang membatalkan sertipikat, baik putusan Pengadilan Perdata maupun pengadilan Tata Usaha Negara, terdapat pengaturan dalam Permen ATR/Ka. BPN No 21 Tahun 2020. Pasal 39 (1) Dalam hal hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dibatalkan oleh pengadilan merupakan pelaksanaan amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

atau Pengadilan Negeri:[1] a. dalam Perkara yang menempatkan instansi pengguna aset dan instansi pengelola aset sebagai pihak dalam Perkara maka Surat Keputusan Pembatalan hak atas tanah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan dapat ditetapkan tanpa menunggu proses penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan, akan tetapi penetapan haknya setelah ada penghapusan aset jika sudah tercatat sebagai aset atau persetujuan pelepasan aset jika belum tercatat dalam daftar aset; b. dalam hal amar putusannya menyatakan batal hak atas tanah atau sertipikat tanah instansi pemerintah tanpa melibatkan pengguna aset dan pengelola aset sebagai pihak dalam Perkara maka Pembatalan hak atas tanah atau sertipikat tanah dilakukan setelah penghapusan aset dari pengguna dan/atau persetujuan pengelola aset.

Selanjutnya bagi pemenang perkara berkewajiban untuk mengajukan permohonan hak ke Kantor Pertahan dengan dua kemungkinan antara lain sesuai dengan Pasal 39 ayat (5 dan 6), sebagai berikut:[2] (5) Pemenang Perkara wajib mengajukan permohonan penghapusan aset ke instansi yang berwenang. (6) Penetapan hak atas tanah kepada pemenang Perkara dilakukan setelah adanya permohonan hak dengan melampirkan: a. surat keputusan penghapusan aset/aktiva tetap dari daftar inventaris kekayaan instansi yang bersangkutan dan/atau surat lain yang sejenis; b. surat persetujuan pelepasan aset dari pengelola aset.

4. Pembatalan Karena Cacat Administrasi

Pembatalan Sertipikat karena cacat administrasi menurut Peraturan Menteri Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 39 ayat (1)11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah batalnya sertipikat karena cacat administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 3 Tahun 2016.

1 Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 39 ayat (1)

2 Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 39 ayat (5 dan 6)

5. Akibat Hukum bagi Pemegang Sertipikat

Kedudukan pemegang sertipikat dalam putusan pengadilan perdata maun peradilan tata usaha negara akan mempunyai kemungkinan sebagai pihak yang menang atau pihak yang kalah.

Apabila pemegang sertipikat adalah pihak yang kalah, pemegang hak atas tanah adalah pihak kalah yang dalam sengketa dan putusan hakim sudah *inkracht* atau berkekuatan hukum tetap, maka pemegang hak harus melepaskan hak atas tanah yang tadinya dimiliki.

Apabila pihak yang kalah dalam putusan hakim adalah instansi pemerintah, maka instansi tersebut akan mengeluarkan surat, sebagai berikut: a. surat keputusan penghapusan aset/aktiva tetap dari daftar inventaris kekayaan instansi yang bersangkutan dan/atau surat lain yang sejenis; b. surat persetujuan pelepasan aset dari pengelola aset.

6. Akibat Hukum bagi Pemenang Perkara

Akibat hukum bagi pemenang perkara perdata, bila ia adalah pemegang hak atas tanah yang disengketakan, maka ia akan berkedudukan sebagai pemegang hak yang kuat. Sebaliknya apabila pemenang perkara adalah pihak yang menggugat dan posisi tidak menguasai bidang tanah yang disengketakan baik secara fisik maupun dengan penguasaan yuridis, maka dia akan memperoleh kedudukan sebagai pemegang hak yang kuat dan bisa memintakan eksekusi putusan hakim.

## H. Langkah Preventif Guna Mencegah Terjadinya Cacat Administrasi Dalam Penerbitan Sertipikat

1. Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)

Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) merupakan asas hukum tidak tertulis namun perlu mendapat perhatian dari Para Pejabat Tata Usaha Negara. AAUPB ini dapat menjadi salah satu dasar pertimbangan hukum untuk menilai sah tidaknya keputusan-keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Produk-produk Hukum dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

kebanyakan merupakan Produk Hukum yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara maupun di Pengadilan Umum.

Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan Produk Hukum yang dapat menjadi objek perkara di Pengadilan oleh karena sistem pendaftaran tanah kita menganut Sistem Publikasi Negatif. Dalam sistem publikasi Negatif ini Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat yang berarti bahwa dengan sertipikat seseorang dapat membuktikan bahwa orang yang terdafter dalam sertipikat itu adalah pemiliknya yang sah. namun demikian kepemilikan itu dapat dibatalkan manakala ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa kepemilikan hak atas tanah itu adalah kepunyaan nya apabila di persidangan dapat membuktikan bukti-bukti sebaliknya dan Hakim mempunyai keyakinan bahwa berdasarkan alat-alat bukti itu Hak kepemilikan memang secara hukum merupakan hak milik sah dari penggugat.

Dalam kajian ini Tim Peneliti akan mencermati apakah proses-proses yang terjadi dan mengakibatkan permasalahan terkait obyek penelitian ini sudah memperhatikan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang baik atau tidak dan sekaligus nantinya merupakan bahan pembelajaran untuk menjadi perhatian dalam setiap tindakan aparatur Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN agar dapat bertindak secara cermat dan sesuai ketentuan yang berlaku. Untuk ini perlu mengacu pada beberapa referensi, apakah yang dimaksud dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik itu. Menurut *Crince Le Roy* [3] sebagaimana dikutip oleh Effendi Lotulong, terdapat 11 asas umum pemerintahan yang baik, yang meliputi:

a) Asas Kepastian Hukum *(principle of legal security); b)* asas keseimbangan *(principle of proportionality); c)* asas bertindak cermat *(principle of carefulness); d)* asas motivasi untuk setiap keputusdsan badan pemerintahan *(principle of motivation; e)* asas tidak boleh mencampuradukkan kewenangan *(principle of non misuse of competence; f)* asas kesamaan dalam mengambil keputusan

3 Paulus Effendi Lotulong, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, Lembaga Penelitian dan Pengembangan Hukum Administrasi Negara, Bogor-Jakarta, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1994 hal 38-49.

*(principle of equality); g)* asas permainan yang layak *(principle of fair play); h)* asas keadilan atau kewajaran *(principle of reasonableness of prohibition of arbitrariness); j)* asas menanggapi pengharapan yang wajar *(principles of meeting raised expectation); k)* asas meniadakan akibat-akibat suatu keputusan yang batal *(principal of undoing the consequences of annulled decision; l)* asas perlindungan atas pandangan hidup (cara hidup) pribadi *(principle of protecting the personal way of life)*.

Selanjutnya ada dua tambahan dua asas yang disampaikan oleh Koentjoro Purbopranoto sebagai berikut: asas kebijaksanaan *(principle of sapiently)*, dan asas *penyelenggaraan* kepentingan umum *(principle of public service)*.

Dalam kasus objek penelitian ini setidak tidaknya terdapat dua asas-asas umum yang tidak mendapat perhatian dari pejabat TUN dalam membuat keputusan Pembatalan 38 Sertipikat HGB atas nama PT. Salve Veritate ini. Pertama adalah Asas Kepastian Hukum *(principle of legal security)*. Asas ini tidak terpenuhi karena tindakan Kepala Kantor Wilayah DKI Jakarta dalam membuat Keputusan Pembatalan tidak mengindahkan atau bahkan bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh karena Sertipikat tersebut telah diterbitkan lebih dari 5 Tahun, dimana setelah sertipikat Hak Atas Tanah diterbitkan dalam jangka waktu 5 tahun tidak dapat lagi diajukan pembatalan secara cacat administrasi kecuali melalui badan peradilan.

Asas kedua yang dilanggar oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta asas bertindak cermat *(principle of carefullness)*. Pelanggaran terhadap asas ini terjadi pada saat menafsirkan pesan menteri yang langsung ditindak lanjuti dengan pembatalan sertipikat tanpa melakukan pengkajian tentang kebenaran fakta-fakta di lapangan. Disamping itu Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta juga tidak cermat dalam mempergunakan pernyataan Lurah Cakung Barat yang menyatakan bahwa Girik-Girik yang digunakan dasar pengajuan sertipikat yang kemudian menjadi

38 HGB atas nama PT. Salve Veritate tidak ada di Kelurahan Cakung Barat, demikian juga persil-persilnya juga tidak ada. Kondisi tidak adanya data-data tersebut adalah sangat logis karena data-data tersebut berasal dari Kelurahan Gapura Jaya Kecamatan Bekasi Kota Bekasi. Sedang Kelurahan Cakung Barat itu merupakan Kelurahan hasil pemekaran Kota DKI Jakarta yang semula adalah kelurahan Gapura Jaya. Lebih dari itu ternyata Lurah tersebut tidak mengerti kebenaran akan Girik-Girik tersebut.

2. Menafsirkan Perintah Pimpinan

Menafsirkan perintah atasan menjadi penentu mengenai apa yang akan dilakukan oleh aparatur sipil negara yang berada di bawah kepemimpinannya. Terkait permasalahan yang menyangkut dibatalkannya 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Nama PT. Salve Veritate ini sesuai dengan Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) oleh Inspektorat Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor: 09/023-900.45/K/X/2020 tanggal 8 Oktober 2020 pada awalnya ada pesan dari Menteri Agraria yang disampaikan melalui whatsapp tertanggal 19 April 2019 yang berbunyi "ada orang minta atensi, tolong dicek duduk masalahnya. Terima kasih".

Dalam laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) tersebut Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, menjelaskan bahwa setelah menerima pesan singkat dari Menteri kemudian membalas dengan kata-kata:"Siap Pak Menteri segera kami cek bagaimana posisinya dan kami tindak lanjuti". Setelah menjawab pesan singkat tersebut kemudian Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta menafsirkan bahwa yang dimaksud dengan atensi yang ada dalam pesan yang disampaikan oleh Pak Menteri yang bersangkutan menyampaikan bahwa yang dimaksud dengan atensi adalah perlu menjadi perhatian dan untuk segera ditindaklanjuti bagaimana permasalahan dan keadaanya. Langkah konkrit yang diambil oleh Bapak Kepala kanwil BPN segera memanggil Pak Jaja Yudafraja, Pak Unu dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dalam forum terbatas bahwa ada pesan dari Pak Menteri untuk menjadi perhatian.

Sebagai tindak lanjut atas pesan dari Menteri tersebut kemudian Sdr. Jaya, SH,M.M melaksanakan gelar kasus (selanjutnya disebut gelar) dan menurut informasi dari Sdr. Jaja Yudafraja selaku Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kanwil BPN DKI Jakarta menyatakan bahwa Kepala Kanwil selaku pimpinan Gelar menyampaikan bahwa untuk segera menindak lanjuti pembatalan sertipikat karena ada atensi Menteri.

4. Tertib Administrasi

Salah satau asas dalam Pendaftaran Tanah adalah mutakhir (Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) yang berarti bahawa dalam Pendaftaran tanah dipersyaratkan adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinamubungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.[4]

Berdasarkan hal tersebut maka adanya perkara-perkara baik di Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Negeri, Pengadilan Agama seharusnya terdapat catatan dalam daftar-daftar umum Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Jakarta Timur. Dalam kasus terkait objek penelitian ini yakni sejumlah 38 Sertipkat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Salve Veritate tidak terdapat catatan akan adanya perkara di Pengadilan sehingga seakan akan melegalkan adanya pembatalan sertipikat berdasarkan SK Kakanwil Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30-09-2019 yang ditindak lanjuti dengan pencatatan pembatalannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur.

5. Pemberian Jaminan Kepastian Hukum

Pasal 19 UUPA memberikan perintah kepada Pemerintah untuk memberikan jaminan dengan cara mengadakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Sebagai respon,

4 Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perintah untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, pada saat ini sedang gencar-gencarnya dilaksanakan Pemerintah melalui Program Strategis Nasional. Sehubungan adanya program Pendaftaran Tanah secara sistematik dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini maka Sdr. Abdul Halim pada tahun 2017 oleh Sdr. Abdul Halim yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur atas tanah seluas 452.469 M2 (kurang lebih Lima puluh dua ribu empat ratus enam puluh sembilan meter persegi) terletak di Kelurahan Cakung Barat, kecamatan Cakung, Kota Administratif Jakarta Timur, dan permohonan ini ditolak oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur.

Penolakan tersebut kiranya sesuai dengan maksud dan tujuan diadakannya Pendaftaran Tanah yakni untuk memberikan kepastian Hukum sesuai amanat Pasal 19 UUPA, Apabila Kantor Pertanahan segera menerima permohonan pendaftaran tersebut maka akan terjadi ketidakpastian Hukum karena terbitnya sertipikat di atas tanah yang sudah bersertipikat sebanyak 38 sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Salve Veritate

Mengenai apa yang dimaksud dengan kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini Bronto Susanto[5] mengatakan bahwa kepastian hukum itu meliputi: a. Kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar; b. kepastian hukum subyek hak atas tanah; c. kepastian hukum obyek hak atas tanah.

Bila dicermati lebih lanjut atas tanah-tanah yang diajukan pendaftarannya oleh Sdr. Abdul Halim itu maka berdasarkan data tanah yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur itu sudah dapat dilihat bahwa tanah tersebut dari statusnya adalah sebagai Tanah dengan Hak Guna Bangunan sebanyak 38 bidang tanah. Dari segi Subyek Hak Atas tanahnya berdasarkan 38 sertipikat Hak Guna Bangunan itu adalah tercatat atas nama PT. Salve Veritate dan dari segi obyeknya keseluruhan 38 bidang tanah yang tergambar

5 Bronto Susanto, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, DIH Jurnal Hukum, Agustus 2014, Vol. 10 No. 20 Hal 76-82

pada tiap-tiap sertipikat yang bila dijumlahkan dari semua bidang tanah itu menjadi seluas 77.800 m2. Bidang tanah sebanyak 38 ini semula berasal dari 13 alas hak berupa Girik.

**I. Kesimpulan**

1. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019 Tentang Pembatalan terhadap sebanyak 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan, kesemuanya tercatat atas nama PT. Salve Veritate, dengan luas 77.852 M² terletak di Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur. diterbitkan pada saat terdapat gugatan di PTUN Jakarta dengan perkara Nomor 238/G/2018/PTUN-JKT tanggal 12 Oktober 2018 dan belum ada keputusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).
2. Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019 didasarkan pada Surat dari Lurah Cakung Barat No. 306/-1.711.12 tanggal 18 Juni 2019 yang pada intinya menerangkan bahwa girik yang dimaksud (yg dijadikan dasar penerbitan 38 HGB an. PT Salve Veritate dimaksud) tidak ditemukan dan letak persil tidak berada di wilayah Cakung Barat, sedangkan untuk kebenaran hal girik-girik tersebut Lurah menyatakan tidak mengetahuinya sebagaimana surat Lurah Cakung Barat tanggal 28 Maret 2019 Nomor 183/-1.711.12 dan tanggal 18 Juni 2019 Nomor 306/-1.711.12, sehingga dapat diketahui bahwa dasar penerbitan surat keputusan kakanwil dimaksud tidak kuat;
3. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019 tersebut telah menimbulkan kerugian bagi pemegang hak, dalam hal ini PT. Salve Veritate;
4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/Cakung Barat seluas 77.800 m2 atas nama Abdul Halim pada lokasi

38 (tiga puluh delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan (sebagai akibat pembatalan HGB dimaksud) ma sih dalam proses pemeriksaan Perkara Nomor 238/G/2018/PTUN.Jkt di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terjadi pada saat perkara belum berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

5. Pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/Cakung Barat dari Abdul Halim kepada Harto Khusumo tertanggal 6 Juli 2020 dilakukan pada saat status tanah masih dalam Pemeriksaan Perkara baik dalam Perkara Nomor 59/G/2020/PTUN.JKT di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terdaftar tanggal 27 April 2020 maupun Perkara Nomor 209/Pdt.G/2020/PN.Jak.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur terdaftar tanggal 10 Juni 2020 dan terjadi pada saat perkara belum ada putusan berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);
6. Di dalam Buku Tanah 38 (tiga puluh delapan) Sertipikat HGB an. PT. Salve Veritate tidak ditemukan adanya pencatatan blokir, meskipun Kantor Pertanahan menjadi pihak dalam perkara PTUN No. 59/G/PTUN.JKT tersebut.

## I. Referensi

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya.* Jakarta : Sinar Grafika, 2018

Alfons, Dian Aris Mujiburohman. Sutaryono. "*Penerbitan dan Pembatalan Sertipikat Tanah Karena Cacat Administrasi*" Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Riau", Agustus 2021.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaanya*, Jakarta, Djambatan, 2008.

Bronto Susanto, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, DIH Jurnal Hukum, Agustus 2014, Vol 10 No. 20 Hal 76-82

Damar Ariad *"Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No. 11/Pdt.G/2012/Pn.Ngw.)" jurnal*

Repertorium Volume IV No. 2 *Juli - Desember 2017. http://repository.unissula.ac.id/13175/5/bab1.pdf.*

Indroharto. *Usaha Memahami* Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jakarta, *Pustaka Harapan* 1993.

Ismail Ilyas, *"Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan.* Kanun Jurnal Ilmu Hukum Nomor 53 Tahun 53, Tahun XIII (2011): 23-34. http://www.jurnal.unsyiah.ac.id.

Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001).

Nurul Fitria, Muh. Arfah Pattereng, Zulkifli Makkawaru *"Analisis Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan Legal Analysis of the Cancellation of Freehold Title of Land for Running Court Decisions" J. Paradigma Administrasi Negara, Vol. 3 (2): 117-122, Juni 2021.*

Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21/2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor: 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

Philipus M Hadjon dkk. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia. Introduction to the Indonesian Administrative Law*, Gadjah Mada University Press, 2001

Suslianto, Ismet Hadi, Desi Andella, *Studi Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Ilmiah Media Publikasi Ilmu Pengetahuan dan Teknologi: Akademika, Volume 9 Nomor 1 Tahun 2020.

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

UU No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN Jo. UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 5 Tahun 1986.