

PENYELENGGARAAN AKSES REFORM DAN PENYELESAIAN SENGKETA, KONFLIK, DAN PERMASALAHAN DALAM KERANGKA REFORMA AGRARIA

PENULIS: WIDHIANA HESTINING PURI, DKK.

EDITOR: TRISNANTI WIDI RINEKSI



PENYELENGGARAAN AKSES REFORM
DAN PENYELESAIAN SENGKETA, KONFLIK, DAN
PERMASALAHAN DALAM KERANGKA
REFORMA AGRARIA

PENYELENGGARAAN AKSES REFORM
DAN PENYELESAIAN SENGKETA, KONFLIK, DAN
PERMASALAHAN DALAM KERANGKA
REFORMA AGRARIA

Penulis: Widhiana Hestining Puri, dkk.
Editor: Trisnanti Widi Rineksi

STPN PRESS
2024

Penyelenggaraan Akses Reform dan Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan
Permasalahan dalam Kerangka Reforma Agraria
© Widhiana Hestining Puri, dkk.

Penulis

Widhiana Hestining Puri, Maulana Rafi Danendra, Aristiono Nugroho, Setiowati,
Sri Kistiyah, Theresia Supriyanti, Rochmat Martanto, Vida Adriani, Sarjita, Nur
Rahmanto, Kuna Adjie, Senthot Sudirman, Yohanes Supama, Antonius Imbiri

Editor:

Trisnanti Widi Rineksi

Layout:

Kaf Ka

Diterbitkan oleh:

Oleh STPN Press, Januari 2024

Gedung Administrasi Akademik Lt. II

Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, 55293

Telpon (0274) 587239, ext: 351

Faxs: (0274) 587138

Penyelenggaraan Akses Reform dan Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan
Permasalahan dalam Kerangka Reforma Agraria

STPN Press, 2024

vi + 124 hlm.: 15x 23 cm

ISBN: 978-602-7894-60-0

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 2023 dilaksanakan penelitian yang berfokus untuk merespon isu-isu kebijakan strategis nasional utamanya di bidang pertanahan, agraria dan tata ruang.

Buku ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai implementasi peraturan dan juga dinamika yang terjadi di masyarakat terkait kebijakan terkait agraria pertanahan dan tata ruang serta implementasi kebijakan khususnya terkait pelaksanaan akses reform, permasalahan tanah terlantar dan penyelesaian sengketa konflik pertanahan baik di tataran tapak hingga masyarakat. Dan terlebih semoga buku 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 menuju Indonesia Emas.

Desember, 2023

Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Dr. Ir. Senthot Sudirman, MS

Daftar Isi

SAMBUTAN	v
KETUA SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL	
Sinergitas Program Reforma Agraria dan Desa Mandiri Budaya di DIY	1
<i>Widhiana Hestining Puri, Maulana Rafi Danendra</i>	
Rancangan Pengembangan Paket Wisata Berbasis Sumberdaya Agraria dengan Memanfaatkan Konsep Business Model Canvas di Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul	36
<i>Aristiono Nugroho, Setiowati, dan Sri Kistiyah</i>	
Kajian Pemanfaatan Sertipikat dalam Rangka Meningkatkan Usaha Masyarakat di Desa Wisata Gamplong Kapanewon Moyudan Kabupaten Sleman	55
<i>Theresia Supriyanti, Rochmat Martanto, Vida Adriani</i>	
Penanganan dan Pendayagunaan Tanah Telantar di Kota Salatiga	68
<i>Sarjita, Nur Rahmanto, Kuna Adjie</i>	
Upaya Mencari Solusi Kasus Pertanahan Empat Pihak di Kota Administratif Salatiga (Sengketa Tanah Garapan di Desa Noborejo dan Cebongan Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga)	92
<i>Senthot Sudirman, Yohanes Supama, Antonius Imbiri</i>	

SINERGITAS PROGRAM REFORMA AGRARIA DAN DESA MANDIRI BUDAYA DI DIY

Widhiana Hestining Puri, Maulana Rafi Danendra

A. Pendahuluan

Kebijakan pemerataan ekonomi baik di kota maupun di desa, salah satunya diwujudkan melalui program Reforma Agraria (RA) sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. RA adalah sebuah program yang sangat luas yang terdiri dari distribusi aset dan akses. Hal ini bermakna bahwa kesejahteraan masyarakat tidak harus melalui distribusi tanah sebagai aset namun juga berupa distribusi akses agar fungsi pemanfaatan tanah dapat meningkat.

Sejarah pelaksanaan reforma agraria atau *land reform plus* secara formal pertama kali dilaksanakan melalui Undang-undang No. 13 tahun 1946 secara terbatas di wilayah Banyumas yang memiliki latar belakang kehidupan feodalisme Kerajaan Mataram¹. *Land reform* dilakukan dengan sasaran tanah-tanah yang dikuasai para elit desa di *desa perdikan* wilayah Banyumas yang tidak memiliki kewajiban untuk membayar upeti kepada kerajaan. *Land reform* dilakukan dengan melakukan redistribusi atas separuh tanah-tanah yang dikuasai oleh elit desa untuk diberikan kepada petani. Adapun bentuk kompensasi yang diberikan kepada pemilik tanah berupa 10 % dibayar oleh pemerintah secara tunai, sedangkan 90% lainnya dicicil selama setahun dan hal ini sukses dilakukan. Ini menjadi bukti bahwa pola pengaturan melalui *land reform*

¹ Gunawan Wiradi, "Kembalikan Kebijakan Agraria," dimuat di *Harian Kompas*, 7 November 2019.

telah dilaksanakan bahkan sebelum penetapan UUPA dengan basis kegiatan pada lingkungan desa.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa telah menjadi semangat baru bagi penguatan desa sebagai basis penghidupan melalui gagasan kemandirian desa sekaligus bentuk hadirnya pengakuan negara terhadap kedaulatan, budaya, hak asal usul desa, tata pemerintahan dan tata sosial di desa. Pemerintah DIY mengembangkan pendayagunaan nilai-nilai musyawarah, gotong royong, solidaritas, tenggang rasa, dan toleransi melalui pemberdayaan model Global Gotong Royong Tetrapreneur (G2R)². Hal ini dilaksanakan melalui model penciptaan gerakan wirausaha berkelanjutan berbasis empat pilar yaitu rantai wirausaha, pasar wirausaha, kualitas wirausaha, dan *branding* atau merek wirausaha yang semuanya melalui peran badan usaha milik desa atau bumdes. Integrasi nilai gotong royong dalam model tetrapreneur menjadi sinergi bagi desa untuk mampu bersaing, bekerja sama dan beradaptasi untuk terus maju ke tatanan global masa depan. Hal ini sekaligus menjadi pintu masuk bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Provinsi DIY khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam rangka melaksanakan program reforma agraria.

Kalurahan Bangunkerto adalah sebuah desa yang terletak di Kecamatan Turi Kabupaten Sleman DIY yang dijadikan *pilot project* pembangunan kampung reforma agraria. Berbagai program khususnya dalam rangka memperkuat akses reform yang hilirnya adalah terwujudnya desa mandiri telah diinisiasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berkolaborasi dengan Pemerintah DIY.

Desa Mandiri Budaya adalah konsep pembangunan dengan penekanan konsep sosial dan budaya yang dimiliki oleh desa setempat³.

²<https://www.majalahagraria.today/berita-kementerian/kementerian-atr-bpn/59495/sukseskan-reforma-agraria-gtra-yogyakarta-siap-bangun-desa-mandiri-budaya/>. Diakses tanggal 2 Februari 2023.

³<https://radarjogja.jawapos.com/sleman-bantul/2020/11/18/bangunkerto-menjadi-desa-wisata-mandiri/>, diakses tanggal 1 Februari 2023.

Dalam kerangka pelestarian budaya bahwa segala bentuk pembangunan, baik itu wisata, potensi kerajinan usaha mikro kecil menengah (UMKM), harus dalam kerangka budaya setempat. Dengan melihat berbagai hal tersebut akan menjadi model pembelajaran yang baik dalam rangka melaksanakan program reforma agraria untuk wilayah lain yang memiliki karakteristik yang hampir sama. Sinergitas dan keberhasilan kegiatan ini akan menjadi permodelan pengembangan akses reform yang tepat sesuai kebutuhan masyarakat dengan berbasis desa.

Desa Mandiri Budaya mempunyai 4 (empat) pilar penyangga yang menjadi sinergitas dan harmonisasi meliputi: Desa/Kalurahan Budaya, Desa/Kalurahan Wisata, Desa Prima, Desa Preneur. Jika dijabarkan dengan terperinci, definisi dari masing-masing pilar penyangga didasarkan pada Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 93 Tahun 2022 tentang Desa/Kalurahan Mandiri Budaya adalah sebagai berikut:

- 1) Desa/Kalurahan Budaya, adalah desa/kalurahan yang merealisasikan, mengembangkan, dan mengkonservasi kekayaan potensi budaya yang dipunyainya yang tampak secara nyata pada adat dan tradisi, kesenian, permainan tradisional, bahasa, sastra, aksara, kerajinan, kuliner, pengobatan tradisional, penataan ruang, dan warisan budaya.
- 2) Desa/Kalurahan Wisata, adalah kelompok/komunitas masyarakat yang berusaha di bidang pariwisata mencakup atraksi, akomodasi, dan fasilitas pendukung di dalam wilayah desa dengan prinsip pariwisata berbasis masyarakat.
- 3) Desa Prima, adalah desa/kalurahan yang mempunyai kemampuan untuk meningkatkan partisipasi perempuan melalui peningkatan produktivitas ekonomi dengan memanfaatkan semua potensi yang ada dan melibatkan segenap peran lintas sektor untuk mewujudkan keluarga sejahtera.
- 4) Desa Preneur, adalah desa yang mempunyai kemampuan untuk menumbuhkan unit-unit usaha skala desa yang diusahakan serta

diupayakan oleh warga desa itu sendiri melalui penguatan pengetahuan dan ketrampilan berwirausaha, peningkatan mutu produk/jasa, nilai tambah, dan daya saing dengan tujuan untuk meningkatkan perekonomian desa dan kesejahteraan hidup warga.

Penetapan Desa Mandiri budaya sebagai tujuan pembangunan di DIY merupakan upaya nyata pemerintah DIY untuk meletakkan basis pembangunan ekonomi bertumpu di tingkat desa. Selama ini desa masih dianggap sebagai satuan pemerintahan terkecil yang belum memiliki peran dalam peningkatan kesejahteraan masyarakatnya. Desa hanya sekedar wadah secara formal, sedangkan pengembangan ekonomi bersifat parsial baik oleh perseorangan warga desa maupun antar stakeholder dengan masyarakatnya secara langsung.

Penelitian ini termasuk dalam penelitian kualitatif yang dilakukan untuk melihat pelaksanaan kegiatan dalam rangka mewujudkan kampung reforma agraria sekaligus Desa Mandiri Budaya di lokasi penelitian. Obyek penelitian dalam hal ini adalah berbagai kegiatan dan program yang dikembangkan oleh berbagai *stakeholder* dalam mewujudkan Kalurahan Bangunkerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman sebagai Desa Mandiri Budaya sekaligus *Pilot Project* pembangunan Kampung Reforma Agraria.

B. Desa Bangunkerto Sebagai Desa Mandiri Budaya Dan *Pilot Project* Kampung Reforma Agraria

1. Profil Kalurahan Bangunkerto

Kalurahan Bangunkerto merupakan satu diantara empat kalurahan yang terletak di Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan luas wilayah ± 703 Hektar (Ha) yang terbagi atas: (1) Sawah seluas 401 Ha; (2) Tanah untuk Bangunan Umum seluas 4,5 Ha; (3) Tanah untuk Pemukiman seluas 225 Ha; (4) Jalan seluas 24,8 Ha; dan (5) Sungai seluas 2,4 Ha (Bangunkerto, 2021). Pada mulanya, Kalurahan Bangunkerto terdiri dari 3 (tiga) kelurahan, yakni: Kelurahan Ganggong, Selobonggo, dan Wonosari. Kemudian, berdasarkan pada maklumat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Istimewa

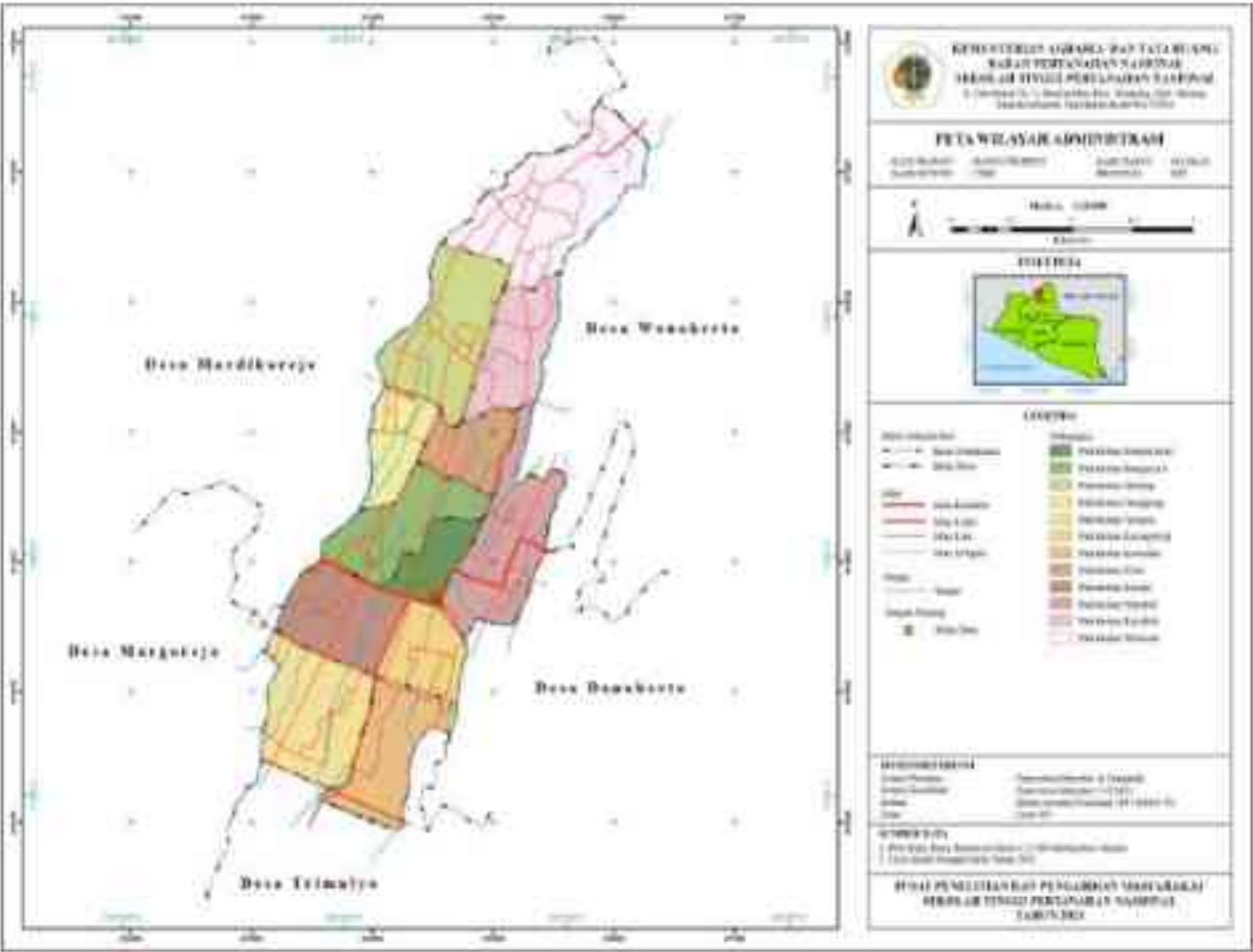
Yogyakarta tahun 1946 tentang Pemerintahan Kalurahan, ketiga kelurahan tersebut digabungkan menjadi satu kesatuan Desa otonom yang selanjutnya diberikan nama Bangunkerto. “Bangunkerto” terdiri dari kata “Bangun” yang berarti membangun dan “Kerto” dalam bahasa Jawa yang berarti keramaian. Kalurahan Bangunkerto dahulu adalah wilayah yang gersang dan tandus. Oleh karena itu, nama Bangunkerto diberikan sebagai doa dan harapan kepada desa agar dapat tumbuh dan membangun ke arah yang lebih baik walaupun dengan keterbatasan kondisi geografis⁴. Kalurahan Bangunkerto resmi ditetapkan pada tahun 1948, berdasarkan Maklumat Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1948 tentang Perubahan Daerah-Daerah Kelurahan.

Secara geografis, Kalurahan Bangunkerto berada di antara $07^{\circ} 40' 42,27''$ LS - $07^{\circ} 43' 00,9''$ LS dan $110^{\circ} 27' 59,9'$ BT - $110^{\circ} 28' 51,4''$ BT. Sementara secara administrasi, Kalurahan Bangunkerto berbatasan dengan beberapa kalurahan di sekelilingnya, yaitu:

- Sebelah Utara : Kalurahan Wonokerto, Kapanewon Turi
- Sebelah Timur : Kalurahan Donokerto, Kapanewon Turi
- Sebelah Barat : Kalurahan Margorejo dan Merdikorejo, Kapanewon Tempel
- Sebelah Selatan : Kalurahan Trimulyo, Kapanewon Sleman

Batas administrasi Kalurahan Bangunkerto secara lebih jelas dapat dilihat sebagaimana yang tercantum dalam Gambar 1, yaitu sebagai berikut:

⁴ Pemerintah Kalurahan Bangunkerto, 2021, *Profil Kalurahan Bangunkerto*, Pemerintah Kabupaten Sleman, Yogyakarta, Hlm: 7.



Gambar 1. Peta Wilayah Administrasi Kalurahan Bangunkerto
Sumber : Dokumen Peneliti (2023)

Kalurahan Bangunkerto berjarak sekitar 8,5 km dari Pusat Pemerintahan Kabupaten Sleman dan 17 km dari Pusat Pemerintahan Daerah Istimewa Yogyakarta. Kalurahan Bangunkerto secara administratif terbagi ke dalam 12 (dua belas) padukuhan, 29 (dua puluh sembilan) Rukun Warga (RW), dan 45 (empat puluh lima) Rukun Tetangga (RT). Adapun data pembagian wilayah administratif yang berada di Kalurahan Bangunkerto tercantum pada Tabel 1 sebagai berikut:

Tabel 1. Daftar Padukuhan dan Kampung di Kalurahan Bangunkerto

No	Nama Padukuhan	Nama Kampung & Perumahan	Jumlah RW	Jumlah RT
1	Wonosari	Wonosari, Plosokuning	2	4
2	Gadung	Gadung, Bumirejo	3	6
3	Ganggong	Ganggong, Candi	2	4
4	Bangunsari	Bangunsari, Ledhoknongko	3	6
5	Kendal	Kendal, Sidoharjo, Pandansaren	2	6
6	Jurugan	Jurugan	3	6
7	Kawedan	Kawedan	2	4
8	Karangwuni	Karangwuni, Selobonggo	3	7

No	Nama Padukuhan	Nama Kampung & Perumahan	Jumlah RW	Jumlah RT
9	Bangunharjo	Bangunharjo, Bayeman, Tekik	2	5
10	Ngentak	Ngentak, Tepan	2	6
11	Kelor	Kelor, Ngumbul	2	5
12	Rejodadi	Rejodadi, Tegalrejo, Pulewulung	3	6

Sumber: Masterplan Bangunkerto (2021)

2. Latar Belakang Pemilihan Kalurahan Bangunkerto sebagai Desa Mandiri Budaya dan *pilot project* Kampung Reforma Agraria

Pada tahun 2022, Kalurahan Bangunkerto terpilih sebagai lokasi pelaksanaan Program Kampung Reforma Agraria oleh Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten Sleman di bawah naungan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Kalurahan ini juga dicanangkan menjadi Desa Mandiri Budaya oleh Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta melalui Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 364/KEP/2020 Tentang Penetapan Desa/Kalurahan Mandiri Budaya Tahun 2020. Bukan tanpa alasan bahwa kalurahan ini menjadi pusat perhatian dari masing-masing *stakeholder* tersebut mengingat kedua program tersebut memiliki esensi yang sama yaitu mendorong peningkatan kesejahteraan masyarakat dan kemajuan kalurahan melalui pemberdayaan masyarakat.

a. *Pilot Project* Kampung Reforma Agraria

Menurut Kepala Seksi III Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Kampung Reforma Agraria merupakan sebuah keberlanjutan dari Program Reforma Agraria yang meliputi penataan aset dan penataan akses di suatu wilayah otonom desa. Sebelum dilakukan pengimplementasian Program Kampung Reforma Agraria, diperlukan penentuan lokasi oleh *stakeholder* terkait. Penentuan lokasi *pilot project* Kampung Reforma Agraria adalah melalui beberapa tahapan, yaitu persiapan/perencanaan, pelaksanaan, serta

pelaporan⁵. Implementasi Program Kampung Reforma Agraria dilaksanakan oleh Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten Sleman di bawah naungan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Gugus Tugas Reforma Agraria merupakan kelembagaan yang beranggotakan lintas sektor/kementrian pelaksana bahkan juga melibatkan akademisi dan masyarakat⁶.

Berdasarkan data Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tahun 2021, sebanyak 95% tanah di Kalurahan Bangunkerto telah bersertipikat diantaranya adalah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang telah dilaksanakan dari tahun 2018, dan di tahun sebelumnya dengan melalui program Prona. Pencapaian inilah yang menjadi salah satu nilai lebih dari Kalurahan Bangunkerto untuk kemudian terpilih menjadi lokasi kegiatan Kampung Reforma Agraria.

Kepemilikan tanah yang telah dikuatkan melalui adanya sertipikat, selanjutnya dapat menjadi aset hidup yang mampu dijadikan modal dalam peningkatan taraf hidup. Adanya kegiatan atau program Kampung Reforma Agraria, memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mendapatkan akses yang berbasis pada pemanfaatan suatu bidang tanah. Pada Program Kampung Reforma Agraria tahun anggaran 2021, Kabupaten Sleman mendapatkan alokasi target sebanyak 100 Kepala Keluarga (KK) dan pada tahun 2022 sebanyak 200 KK dengan lokasi kegiatan di Kalurahan Bangunkerto, yang terbagi ke dalam beberapa padukuhan. Adapun rinciannya dapat dilihat pada Tabel 2 sebagai berikut:

⁵ Resti & Wulansari, 2022, 'Peran Gugus Tugas Reforma Agraria dalam Mewujudkan Kampung Reforma Agraria', *Jurnal Tunas Agraria*, Vol 5 No.2, hlm. 95-109.

⁶ Putra et al., 2021, 'Peran Gugus Tugas Reforma Agraria dalam Pelaksanaan Reforma Agraria di Kabupaten Lampung Tengah', *Jurnal Widya Bhumi*, Vol 1 No 1, hlm. 65-68.

Tabel 2. Persebaran Subjek Reforma Agraria di Kalurahan Bangunkerto

No	Nama Padukuhan	Nama Kampung & Perumahan	Jumlah KK
1	Wonosari	Wonosari, Plosokuning	23
2	Gadung	Gadung, Bumirejo	11
3	Ganggong	Ganggong, Candi	20
4	Bangunsari	Bangunsari, Ledhoknongko	28
5	Kendal	Kendal, Sidoharjo, Pandansaren	20
6	Jurugan	Jurugan	10
7	Kawedan	Kawedan	3
8	Karangwuni	Karangwuni, Selobonggo	21
9	Bangunharjo	Bangunharjo, Bayeman, Tekik	16
10	Ngentak	Ngentak, Tepan	14
11	Kelor	Kelor, Ngumbul	20
12	Rejodadi	Rejodadi, Tegalrejo, Pulewulung	14

Sumber : Data *Access Reform* oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (2022)

Hal lain yang menjadi acuan dalam penetapan Kampung Reforma Agraria adalah minimnya jumlah sengketa, konflik, dan perkara pertanahan yang ada di wilayah tersebut. Hal ini menjadi konsekuensi yang logis manakala jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat mencapai lebih dari 95% dari keseluruhan bidang atau sekitar 8.646 bidang maka akan semakin sedikit gesekan atau konflik tanah yang muncul diantara warga. Meskipun demikian tidak bisa juga dikatakan konfliknya nihil, karena masih ada konflik yang muncul di masyarakat terutama terkait pembagian waris dan jual beli. Hal ini terutama berkaitan dengan penentuan siapa yang berhak menerima warisan atau persetujuan suami, isteri dan anak dalam jual beli tanah. Adapun konflik yang berkaitan dengan sengketa batas, sertipikat ganda, maupun kepemilikan dalam sertipikat relatif rendah. Hal ini menjadi salah satu pertimbangan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Gugus Tugas Reforma Agraria yang artinya bahwa tanah di Kalurahan Bangunkerto relatif *clean* dan *clear* dari masalah sehingga mudah dalam meningkatkan nilai dan kemanfaatan tanahnya melalui program akses reform.

b. Desa Mandiri Budaya

Upaya pengembangan desa mandiri budaya didasarkan pada prinsip bahwa “Desa Mandiri Budaya sebagai Tujuan Pembangunan di DIY”. Berkaitan dengan hal ini, terdapat inisiasi dari pemerintah daerah DIY untuk menggagas *pilot project* pembangunan desa secara lintas sektor diantaranya, Desa Budaya (Dinas Kebudayaan), Desa Wisata (Dinas Pariwisata), Desa Prima (Dinas Pemberdayaan Perempuan, Perlindungan Anak, dan Pengendalian Penduduk), Desa Preneur (Dinas Koperasi & UMKM) (Sulfiantono, 2020).

Kalurahan Bangunkerto terpilih menjadi salah satu kandidat *pilot project* Desa Mandiri Budaya di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Menurut kesaksian lurah Kalurahan Bangunkerto dalam wawancara pada (01/03/2023), salah satu syarat suatu daerah otonom desa dapat dicanangkan sebagai Desa Mandiri Budaya adalah mempunyai suatu *landmark* atau produk unggulan dari wilayah terkait. Lurah Kalurahan Bangunkerto menambahkan, Kalurahan Bangunkerto mempunyai potensi yang sangat mumpuni untuk dikembangkan menjadi sesuatu produk yang berkelanjutan. Salah satu yang menjadi unggulan di Kalurahan Bangunkerto adalah kehadiran Agrowisata berupa perkebunan Salak Pondoh. Beraneka ragam salak dapat ditemui di berbagai perkebunan di Kalurahan Bangunkerto seperti salak super asli Indonesia, salak madu, salak manggala, salak hitam, salak gading, salak klinting, salak gula pasir, dan lain-lain.

Berdasarkan 4 (empat) pilar penyangga Desa Mandiri Budaya yang meliputi Desa Wisata, Desa Budaya, Desa Preneur, dan Desa Prima, Kalurahan Bangunkerto mampu memenuhi aspek-aspek tersebut dengan entitas yang menjadi keunggulannya. Dimulai dari desa wisata, Ketua Umum Desa Wisata Kalurahan Bangunkerto pada (01/03/2023) menjelaskan bahwa Kalurahan Bangunkerto mempunyai setidaknya sebanyak 7 desa wisata unggulan, diantaranya adalah Desa Wisata Kelor, Plosokuning, Pulewulung, Ledoknongko, Wonosari, Bumirejo, dan Gadung. Mayoritas desa wisata menawarkan wisata berupa *outbond*, susur sungai, wisata petik salak, kolam ikan, dan lain sebagainya.

Sementara itu untuk desa budaya, Ketua Umum Desa Budaya Kalurahan Bangunkerto pada (02/03/2023), memaparkan jika Kalurahan Bangunkerto memiliki hampir 62 kesenian yang tersebar pada tiap-tiap padukuhan, diantaranya adalah Kesenian Baduy, Kopro Siswo, Jathilan, dan masih banyak lagi. Kesenian tersebut dimaksudkan sebagai wadah untuk upaya pelestarian budaya leluhur Kalurahan Bangunkerto. Selanjutnya, pada aspek pilar desa preneur dan desa prima, Ketua Umum Desa Prima dan Desa Preneur Kalurahan Bangunkerto bersamaan pada (02/03/2023), menyebutkan beberapa UMKM unggulan yang dipunyai oleh Kalurahan Bangunkerto, salah satunya adalah olahan salak. UMKM yang disorot mampu memproduksi 10-15 kg tiap harinya dengan keuntungan hampir mencapai Rp. 500.000,-.

Berdasarkan rincian potensi yang dimiliki oleh Kalurahan Bangunkerto, maka tidak salah kiranya jika kemudian Kalurahan Bangunkerto ditetapkan sebagai Desa Mandiri Budaya oleh Pemerintah Provinsi DIY. Aspek-aspek entitas keunggulan Kalurahan Bangunkerto, menjadi perayu bagi Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta untuk mencanangkannya sebagai Desa Mandiri Budaya agar mampu dioptimalkan guna pembangunan Kalurahan Bangunkerto sebagai upaya bagi kemaslahatan bersama. Setidaknya untuk tahun anggaran 2023, Kalurahan Bangunkerto mendapatkan dana istimewa sebesar 1,4 Miliar. Berdasarkan kesaksian Carik Kalurahan Bangunkerto pada (02/03/2023), dana tersebut akan diarahkan dan dioptimalkan untuk pengembangan keempat pilar dari Desa Mandiri Budaya di Kalurahan Bangunkerto, khususnya untuk penampilan 62 kesenian yang ada. Dengan diinisiasinya sebuah pentas kesenian, otomatis akan menimbulkan sinergi dan kebermanfaatan bagi 3 (tiga) pilar lainnya serta bagi seluruh *stakeholder* Kalurahan Bangunkerto.

C. Sinergi yang Dibangun oleh Pemerintah DIY dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Pelaksanaan pengembangan akses reform di Desa Bangunkerto merupakan salah satu *out put* program reforma agraria di Provinsi DIY.

Pengembangan akses reform Kampung Reforma Agraria di Desa Bangunkerto merupakan program yang dilaksanakan dalam 2 (dua) tahun anggaran yaitu tahun 2021-2022. Pelaksanaan kegiatan di masing-masing tahun anggaran tersebut memiliki fokus yang berbeda dimana orientasi utamanya adalah membangun perekonomian masyarakat melalui peningkatan ketrampilan berupa pemberdayaan masyarakat dengan berbasis pada sumber daya agraria.

Penataan akses reforma agraria merupakan upaya pemberian kesempatan akses permodalan maupun bantuan lain kepada subyek reforma agraria dalam rangka peningkatan pendapatan per kapita penerima obyek reforma agraria untuk meningkatkan kesejahteraan yang berbasis pada pemanfaatan tanah. Pemilihan lokasi penyelenggaraan Kampung Reforma Agraria di Kalurahan Bangunkerto sesuai surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Nomor 112/SK-34.04.NT.02/IV/2021. Lokasi ini dipilih mengingat potensi wilayah dan daya dukung usaha yang dimiliki lokasi tersebut. Kalurahan ini merupakan Desa Mandiri Budaya telah ditetapkan melalui SK Gubernur serta mendapat alokasi dana istimewa. Hal ini bermakna dari segi keuangan ada dukungan pendanaan yang cukup untuk mengembangkan wilayah tersebut. Tanah yang sudah bersertipikat di wilayah tersebut mencapai lebih dari 90% melalui program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Selain itu terdapat potensi sumber daya agraria yang menjanjikan yaitu pertanian dan perikanan dimana terdapat 110 kolam dengan total produksi mencapai 10 ton/bulan.

Komitmen antara pemerintah provinsi DIY dalam membangun kalurahan dan melakukan pemberdayaan masyarakat sebagai salah satu bagian ciri keistimewaan Yogyakarta telah dilakukan sejak undang-undang keistimewaan ditetapkan. Penataan kelembagaan asli daerah dimulai dengan diterbitkannya Peraturan Gubernur DIY Nomor 25 Tahun 2019 tentang Pedoman Kelembagaan Urusan Keistimewaan pada Pemerintah Kabupaten/Kota dan Kalurahan. Kelembagaan Daerah Istimewa Yogyakarta bersifat istimewa sampai tingkat kalurahan dengan

memperhatikan bentuk dan susunan pemerintahan asli serta berdasarkan asas pengakuan atas hak asal usul dan pendayagunaan kearifan lokal.

Salah satu sektor yang dikembangkan sebagai ciri khas keistimewaan DIY adalah bidang kebudayaan. Bidang ini menjadi salah satu yang krusial mengingat DIY menjadi salah satu bentuk wilayah yang masih memiliki pemerintahan swapraja atau kerajaan yaitu hadirnya Keraton Yogyakarta yang secara yuridis formil dan materiil masih ada dan bahkan maju berkembang diantara bentuk-bentuk kerajaan yang lainnya. Kebudayaan menjadi faktor penting bahkan penciri mutlak yang harus dijaga dan diuri-uri sebagaimana falsafah jawa yaitu “memayu hayuning bawana” yang bermakna bahwa manusia perlu selaras dan seimbang dengan seluruh jagad raya yang baik dan menjaga kelestarian dan kesinambungan masa lalu dan yang akan datang. Dalam rangka menjaga eksistensi urusan kebudayaan di DIY, berikut ditampilkan tabel pembangunan urusan kebudayaan dalam kerangka keistimewaan.

Tabel 3. Program, Indikator, Output, dan Dukungan terhadap Indikator Outcome Pembangunan Urusan Keistimewaan 2022-2024

Sasaran Pembangunan Daerah	Indikator Outcome Urusan Keistimewaan	Urusan Keistimewaan	Program DAIS	Indikator Output	Sinergi dengan Pendanaan Lain (APBD, TKDD, Belanja K/L)	OPD dan Stakeholder
1. Pertumbuhan Ekonomi 2. Indeks Pembangunan Manusia (IPM) 3. Indeks Gini 4. Tingkat Pengangguran Terbuka 5. Tingkat Kemiskinan	1. Indeks Pembangunan Kebudayaan (IPK) 2. Indeks Pembangunan Manusia (IPM) 3. Indeks Kriminalitas 4. Tingkat Kemiskinan 5. Indeks Gini	Kebudayaan	Program Penyelenggaraan Keistimewaan Yogyakarta Urusan Kebudayaan	1. Jumlah perlindungan objek kebudayaan yang dilakukan di tahun N 2. Jumlah pengembangan objek kebudayaan 3. Jumlah pemanfaatan objek kebudayaan 4. Jumlah pembinaan	Dana Keistimewaan APBD, Belanja K/L	1. Disbud DIY 2. Dinas Pendidikan DIY 3. Satppol PP DIY 4. Dinas Koperasi dan UKM DIY 5. Dinas Pariwisata DIY

Sasaran Pembangunan Daerah	Indikator Outcome Urusan Keistimewaan	Urusan Keistimewaan	Program DAIS	Indikator Output	Sinergi dengan Pendanaan Lain (APBD, TKDD, Belanja K/L)	OPD dan Stakeholder
	6. Indeks Daerah Toleran 7. Indeks Pemberdayaan Gender 8. Indeks Demokrasi Indonesia (IDI) 9. Indeks Profesionalitas 10. Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM)			kepada pelaku/kemba ga/institusi pelindung, pengembang, dan pemanfaat objek kebudayaan 5. Indeks Kepuasan Pengunjung Museum 6. Jumlah desa mandiri budaya 7. Jumlah warga terbina dan mampu menjalankan fungsinya 8. Jumlah kerjasama yang direalisasikan dalam tahun n 9. Persentase sekolah yang menerapkan pendidikan berkarakter		6. Dinas DP3AP2B DIY 7. Dinas Pertanian dan Ketahanan Pangan DIY 8. Dinas Kelautan dan Perikanan DIY 9. Kraton Kasultanan Ngayogyakarta 10. adipaten Pakualam 11. emda Kabupaten/Kota se DIY

Sumber : *Grand Design Keistimewaan DIY* Hlm. 231-232

Keberadaan Desa Mandiri Budaya di Kalurahan Bangunkerto menjadi tugas dan wujud keseriusan Pemerintah Provinsi DIY dalam mengembangkan komponen keistimewaan. Hal ini layaknya gayung bersambut manakala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman memiliki agenda program reforma agraria. Dalam rangka penataan aksesnya, salah satu *out put* kegiatannya adalah penancangan kampung reforma agrarian yang pada tahun 2021 ditetapkan di Desa Bangunkerto. Pada tahun 2021 fokus pengembangan reforma agraria di Desa Bangunkerto dilaksanakan dalam bidang pertanian dan perikanan. Dimana kedua

sector tersebut dirumuskan melalui sejumlah rapat koordinasi dengan unsur/elemen kalurahan dengan melihat kondisi riil di lapangan.

Sinergitas yang dibangun baik oleh BPN, Kalurahan Desa Bangunkerto dan Paniradya Keistimewaan DIY dimulai sejak tahap perencanaan. Koordinasi dalam hal perencanaan kegiatan ini menjadi penting agar tidak terjadi *overlap*/tumpang tindih kegiatan yang pada akhirnya membuat kegiatan menjadi tidak efektif, pemborosan, tidak efisien dan berpotensi merugikan masyarakat karena mengulang-ulang. Rapat koordinasi dilakukan berlokasi di Kantor Kalurahan Bangunkerto melalui 2 tahap, yaitu tahap pertama dilakukan internal antara pihak Paniradya Keistimewaan DIY, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dan aparat kalurahan Desa Bangunkerto. Setelah disepakati akan adanya kolaborasi program yang dilakukan oleh para *stakeholder*, dilakukan rapat koordinasi kedua berupa sosialisasi/penyuluhan adanya kegiatan yang dilakukan oleh para pihak tersebut ditambah perwakilan dari masyarakat yang terdiri dari komponen dari padukuhan yang ada di Kalurahan Bangunkerto. Rapat koordinasi dan sosialisasi ini menjadi penting di tahap perencanaan mengingat keberadaan Kalurahan Bangunkerto sebagai Desa Mandiri Budaya oleh Pemerintah Provinsi DIY memiliki sejumlah tanggung jawab dan konsekuensi untuk diwujudkan dan terus dikembangkan. Pihak Paniradya Keistimewaan dan Kalurahan Bangunkerto merasa bersyukur bahwa ada dukungan dari pihak lain yang bersedia berkolaborasi sehingga pembangunan dan kemajuan desa menjadi lebih terakselerasi dan merata. Dalam rapat koordinasi dan sosialisasi ini juga dilakukan identifikasi atas potensi yang perlu dikembangkan lagi di desa dalam rangka memantapkan keberadaan Desa Mandiri Budaya sekaligus bersesuaian dengan karakter program reforma agraria yang diusung BPN. Dalam rapat ini disepakati bahwa sektor pertanian dan perikanan menjadi fokus pengembangan di tahun 2021.

Tahap berikutnya adalah tahap pelaksanaan kegiatan. Kegiatan pembangunan kampung reforma agraria sendiri hanya merupakan salah satu *out put* kegiatan RA secara keseluruhan di Provinsi DIY khususnya

di Kab. Sleman. Terbatasnya jumlah anggaran disadari benar oleh BPN sehingga sedapat mungkin kegiatan dirancang dengan memaksimalkan peluang pencapaian hasil maksimum. Satu-satunya hal yang paling mungkin dilakukan adalah menempatkan BPN sebagai inisiator dan perencana kegiatan yang dalam pelaksanaan dilapangan melibatkan *stakeholder* lain yang secara anggaran mampu melaksanakan kegiatan secara fisik. Hal ini menjadi lebih mudah dan berhasil manakala pada lokasi yang sama yaitu Kalurahan Bangunkerto juga menjadi target pengembangan oleh Pemerintah Provinsi DIY melalui Desa Mandiri Budayanya. Hal ini bermakna baik secara koordinasi kelembagaan dan dukungan pendanaan akan lebih mudah mengingat kapasitas pemprov dalam mempengaruhi dan menggerakkan OPD yang ada (Organisasi Pemerintah Daerah) dalam program-program kegiatan. Hal ini menjadi kunci utama keberhasilan pembangunan kampung reforma agraria di Desa Bangunkerto ditengah keterbatasan yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan. Sinergitas dalam pelaksanaan kegiatan di tahun 2021 dilaksanakan dalam bidang pertanian dan perikanan. Dalam kegiatan ini dilakukan sejumlah kegiatan yang meliputi Pemetaan Sosial/*Social Mapping*, Analisis dan pelaporan, Pendampingan, dan Monitoring dan Evaluasi

Berdasarkan hasil *social mapping* maka disusun model pemberdayaan tanah masyarakat berbasis kemitraan (*partnership*) dan pemberdayaan tanah masyarakat berbasis pertanian korporasi (*cooperative farming*). Kegiatan penanganan akses reforma agraria berupa perwujudan kampung reforma agraria di Kalurahan Bangunkerto menunjukkan adanya 100 pembudidaya ikan air tawar dengan sebagian besar legalisasi asetnya telah mencapai 100%. Adapun berdasarkan hasil *social mapping* tersebut kemudian dilakukan analisis dan pelaporan. Analisis menghasilkan pola pemberdayaan masyarakat yang dilakukan di Kalurahan bangunkerto bersinergi dengan kegiatan Desa Mandiri Budaya yang digawangi oleh Pemerintah Provinsi DIY dalam hal ini adalah paniradya keistimewaan. Bentuk-bentuk kegiatan pemberdayaan masyarakat yang dilaksanakan antara lain meliputi:

a. Pelatihan Manajemen Budidaya Ikan

Dilakukan dengan melibatkan Dinas Pertanian, Pangan, dan Perikanan Kabupaten Sleman melalui Penyuluh Pertanian Lapangan (PPL) Kapanewon Turi. Materi yang disampaikan:

- 1) Berkaitan dengan penggunaan kincir air pada kolam untuk meningkatkan hasil produksi. Dari kolam seluas 500 m² bisa menghasilkan ikan seberat 3 ton.
- 2) Percampuran probiotik dan pakan ikan untuk meningkatkan efektivitas penggunaan pakan. Penggunaan probiotik sebanyak 6 ml/kg pakan akan menambah efisiensi pakan 50,49% dan menambah laju pertumbuhan 5,51%. Penggunaan probiotik dapat mengurangi bakteri antibiotik dan menyeimbangkan populasi bakteri pada pencernaan ikan sehingga tingkat hidup ikan lebih tinggi dan mempercepat panen (dalam 2,5 bulan bisa panen konsumsi padahal rata-rata waktu panen 3-4 bulan).

b. Pelatihan Manajemen Perairan

Dilakukan dengan melibatkan ahli perikanan dari UGM dengan mengambil sampel kolam kelompok perikanan Mina Gadung yang membudidayakan ikan nila. Kondisi kolam yang baik adalah kolam yang memiliki air mengalir dengan disertai pengolahan amonia yang tepat. Pada kolam kelompok mina berkah dusun Kendal terjadi gagal panen ikan koi karena penyakit jamur. Cara untuk mengatasinya dengan menabur garam 1 minggu sekali, memberikan probiotik dalam pakan, dan memberikan antibiotik.

c. Penguatan Kelompok

Dinas Pertanian, Pangan, dan Perikanan Kabupaten Sleman dan PPL Kapanewon Turi menyampaikan materi tentang penguatan kelompok. Pembentukan kelompok perikanan memiliki banyak manfaat. Pemberian bantuan dari pemerintah menjadi lebih terorganisir dan tersalurkan secara merata melalui kelompok. Keberadaan kelompok perikanan ini perlu dikukuhkan agar menjadi sah dan resmi.

d. Pembentukan paguyuban Mina Bangunkerto

Paguyuban ini menjadi penting untuk mewadahi kepentingan petani seluruhnya terkait masalah pakan, manajemen penjualan ikan, permintaan pasar dan sebagainya.

e. Pemberian alat pH meter

Pertumbuhan ikan akan menjadi lebih baik ketika air kolam memiliki pH netral (6-9). pH meter merupakan parameter kualitas air yang penting dipantau dalam industri budidaya ikan. Pembelian pH meter ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

f. Pengolahan Ikan Nila

Pendampingan pengolahan ikan nila dilakukan oleh praktisi usaha produksi olahan budidaya nila “ninajo”. Bentuk usaha pengolahan ikan nila yang mudah dan memiliki nilai jual tinggi adalah *frozen food*, yaitu *nugget*, otak-otak dan bakso. Proses pengolahan ikan nila mulai dari membersihkan ikan, hingga diperoleh daging, duri, dan kulitnya. Ikan nila dengan berat 5 kg dapat menghasilkan 1,5 kg fillet untuk bakso, *nugget*, dan otak-otak. Adapun duri dan kulit dapat dijadikan olahan kerupuk ikan.

g. Pembuatan Pasar ikan

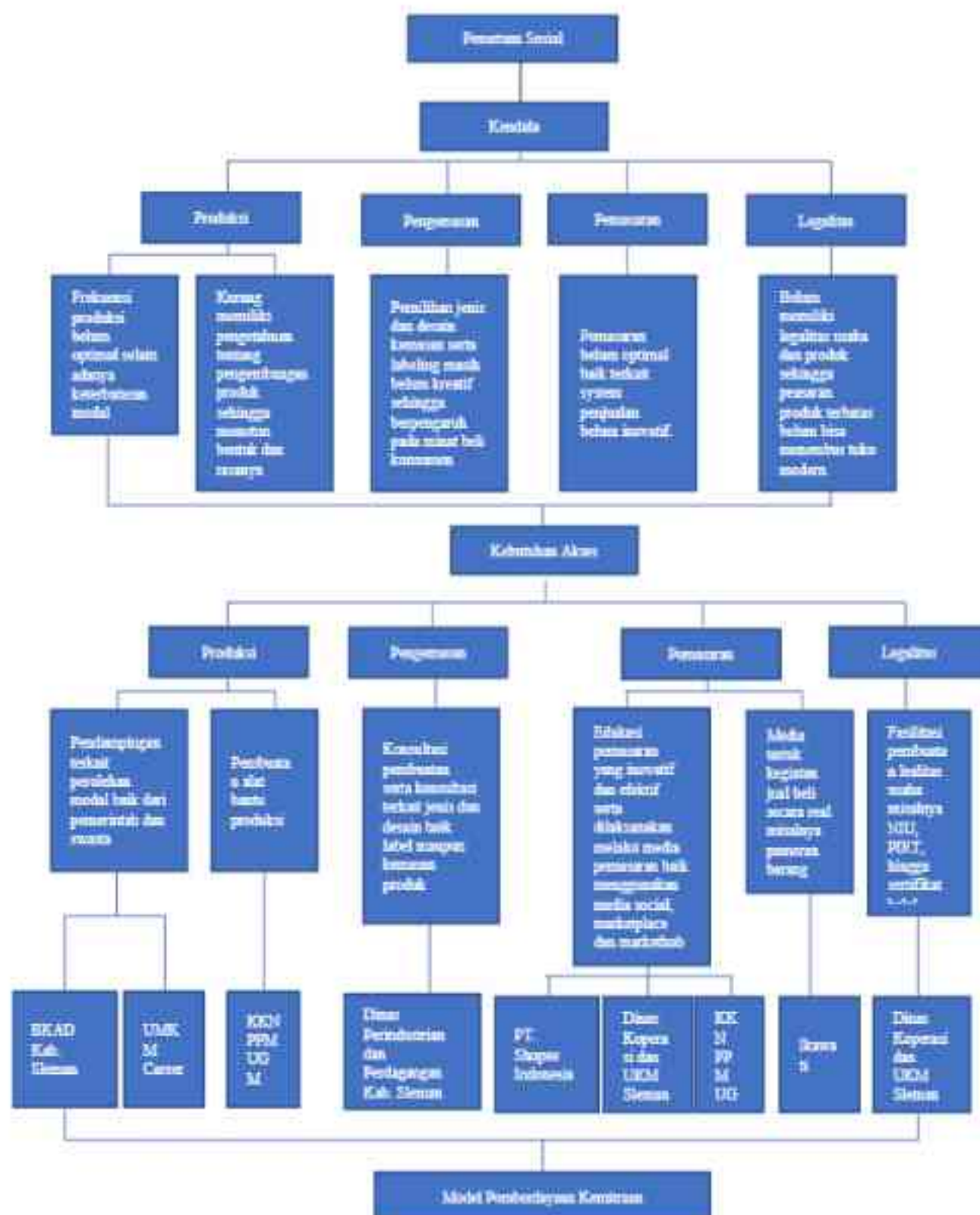
Pembuatan pasar ikan merupakan rencana jangka panjang program dari Kalurahan Bangunkerto. Pasar ikan akan diintegrasikan dengan wisata. Tujuannya untuk menghidupkan kembali agrowisata di Kalurahan Bangunkerto.

h. Pemasaran Strategis

Selain potensi perkebunan salak, potensi budidaya ikan cukup besar. Hal ini tidak akan bernilai ekonomi tinggi jika tidak disertai manajemen pemasaran yang baik. Materi manajemen pemasaran disampaikan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Sleman. Produk olahan makanan dapat beredar jika sudah memasuki tahap kurasi (PIRT, MD dengan izin BPOM).

Pada tahun 2022 kegiatan pemberdayaan masyarakat di Kalurahan Bangunkerto memiliki fokus di sektor UMKM dengan usaha olahan pangan yaitu olahan salak dan olahan ikan dengan model *partnership*. Adapun sasaran penerima manfaat kegiatan di tahun ini adalah 200 KK

pelaku UMKM kuliner yang tersebar di 12 padukuhan di Kalurahan Bangunkerto. Pelaku UMKM sektor kuliner terdiri dari kelompok usaha bersama 12% dan mandiri (perorangan) sebanyak 88%. Adapun produk yang dihasilkan meliputi aneka jajan pasar, (jadah, wajik, risol, lupia, pastel, bolu, donat, dll), makanan kering (keripik kentang, keripik singkong, keripik bawang, rempeyek, dan lain-lain), aneka makanan olahan salak (geplak, dodol, wajik, jenang, bakpia, keripik, kerupuk, sirup, bolen, teh, dan wingko salak). Tahapan pemberdayaan dilakukan melalui proses sebagai berikut: *Social Mapping*/pemetaan sosial, Analisis dan pelaporan (penyusunan model pemberdayaan), Pendampingan penanganan akses, dan Monitoring dan Evaluasi. Berdasarkan hasil *social mapping* UMKM kuliner di kalurahan Bangunkerto, dari 200 KK penghasilan rata-rata responden perbulan dari hasil usaha yaitu Rp. 1.693.000,00 dengan penghasilan terendah Rp. 115.000,00 dan penghasilan terbesar Rp. 18.000.000,00. Omzet rata-rata responden perbulan dari hasil usaha yaitu Rp. 1.616.000,00 dengan penghasilan terendah Rp. 81.000,00 dan penghasilan terbesar Rp. 9.100.000,00.



Gambar 2. Model Pemberdayaan Tanah Masyarakat di Kalurahan Bangunkerto pada Tahun 2022

Sumber : Laporan Penanganan Akses Reforma Agraria Tahun 2022 (2022)

Membaca model pemberdayaan tanah masyarakat di Kalurahan Bangunkerto pada tahun 2022 dalam diagram alir di atas, bentuk-bentuk kegiatan yang dilaksanakan antara lain meliputi:

a. Pendampingan Pemasaran Produk UMKM Kuliner

Pendampingan mengenalkan peserta terkait penjualan atau pemasaran secara digital, mulai dari pengantar tentang penjualan secara digital hingga peluang keuntungan yang didapat dari penjualan secara digital. Diantaranya melalui praktik pembuatan toko *online* dan pendaftaran *shopeefood* pada aplikasi *shopee*.

- b. Pendampingan fasilitasi desain label dan kemasan produk UMKM Kuliner

Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kab. Sleman melalui RKS memberikan fasilitasi pada pelaku usaha. RKS adalah unit layanan yang memiliki peran memberikan edukasi tentang label dan kemasan.

- c. Pendampingan pemanfaatan markethub dan fasilitasi legalitas usaha UMKM

Dinas Koperasi, UKM Provinsi DIY melalui Tim PLUT (Pusat Layanan Usaha Terpadu) memberikan edukasi terkait pemanfaatan markethub SiBakul Jogja. Melalui aplikasi ini para wirausaha baru, koperasi, dan UMKM dapat meningkatkan skala usahanya melalui pelatihan untuk membuka pangsa pasar lebih luas. Layanan PLUT meliputi konsultasi bisnis, pendampingan, akses pemasaran (Sleman Mart), Fasilitasi Akses Pembayaran, Pelatihan Bisnis, Jaringan (Networking), dan layanan pustaka entrepreneur.

- d. Pembuatan sertifikat PKP melalui penyuluhan keamanan pangan
Sertifikat keamanan pangan menjadi prasyarat pelaku UMKM untuk mendapatkan S-PIRT.

- e. Pendampingan Akses Modal Dan Penguatan Kelompok Serta Pemanfaatan SiBakul untuk UMKM

Tim PLUT Dinas Koperasi, UKM Provinsi DIY memandu pembuatan akun dan pendaftaran markethub SiBakul.

- f. Pendampingan berupa Pameran (Display Produk) dan Bazaar

Pendampingan dilakukan oleh BPN dan Ikawati dengan mengikutsertakan pelaku atau produk UMKM dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh BPN, baik Kanwil maupun Kantah.

- g. Pendampingan berupa pembuatan video untuk materi promosi dan edukasi penggunaan media sosial

UGM melalui KKN-PPM UGM memberikan pendampingan pembuatan video untuk media promosi produk serta memberikan edukasi terkait pemanfaatan media social untuk berjualan.

- h. Pendampingan akses modal dan Penguatan Kelompok serta pemanfaatan SiBakul untuk UMKM

Kantor Pertanahan menggandeng BKAD Kab Sleman khususnya UPTD PDPM (Pengelolaan Dana dan Penguatan Modal) dalam melakukan edukasi dimana BKAD menawarkan akses pinjaman lunak untuk pelaku UMKM baik kelompok maupun individu.

- i. Pendampingan pembuatan alat bantu produksi

KKN-PPM UGM membantu pembuatan alat bantu produksi sederhana berupa alat kupas kulit buah salak untuk memudahkan mengupas kulit salak.

Dari beberapa kegiatan yang dilaksanakan tersebut, secara langsung berkorelasi dan bahkan bersinergi dengan program Desa Mandiri Budaya di Kalurahan Bangunkerto.

- a. Desa Wisata

Rencana pembangunan pasar ikan yang diintegrasikan dengan wisata melalui berbagai agrowisata yang ada di kalurahan merupakan salah satu wujudnya. Selain itu wisata edukasi juga dapat ditampilkan pada berbagai kolam budidaya ikan maupun industri pengolahan salak yang ada di masyarakat.

- b. Desa Budaya

Keberadaan budaya tidak lepas dengan keseharian masyarakat. Budaya selaras dengan alam dan kebiasaan masyarakat dengan menggunakan basis kehidupan setempat sebagai petani menjadi dasar pengembangan perekonomian masyarakat.

- c. Desa Prima

Pembangunan kelompok-kelompok pertanian, perikanan dan UKM akan menjadi peluang bagi masyarakat yang selama ini masih terbatas dalam hal modal. Bantuan pemerintah dan pendampingan yang ada akan meningkatkan kapasitas masyarakat sekaligus menjadi peluang usaha baru yang dapat menjadi sumber penghidupan bagi mereka yang memiliki keterbatasan secara ekonomi.

- d. Desa Preneur

Desa preneur dibangun melalui berbagai UKM yang dirangsang untuk tumbuh dan berkembang khususnya dalam pengolahan ikan,

pertanian salak, dan lain sebagainya. Melalui pelatihan manajemen budidaya ikan sampai dengan strategi pemasaran akan meningkatkan kemampuan UKM untuk terus maju dan berkembang.

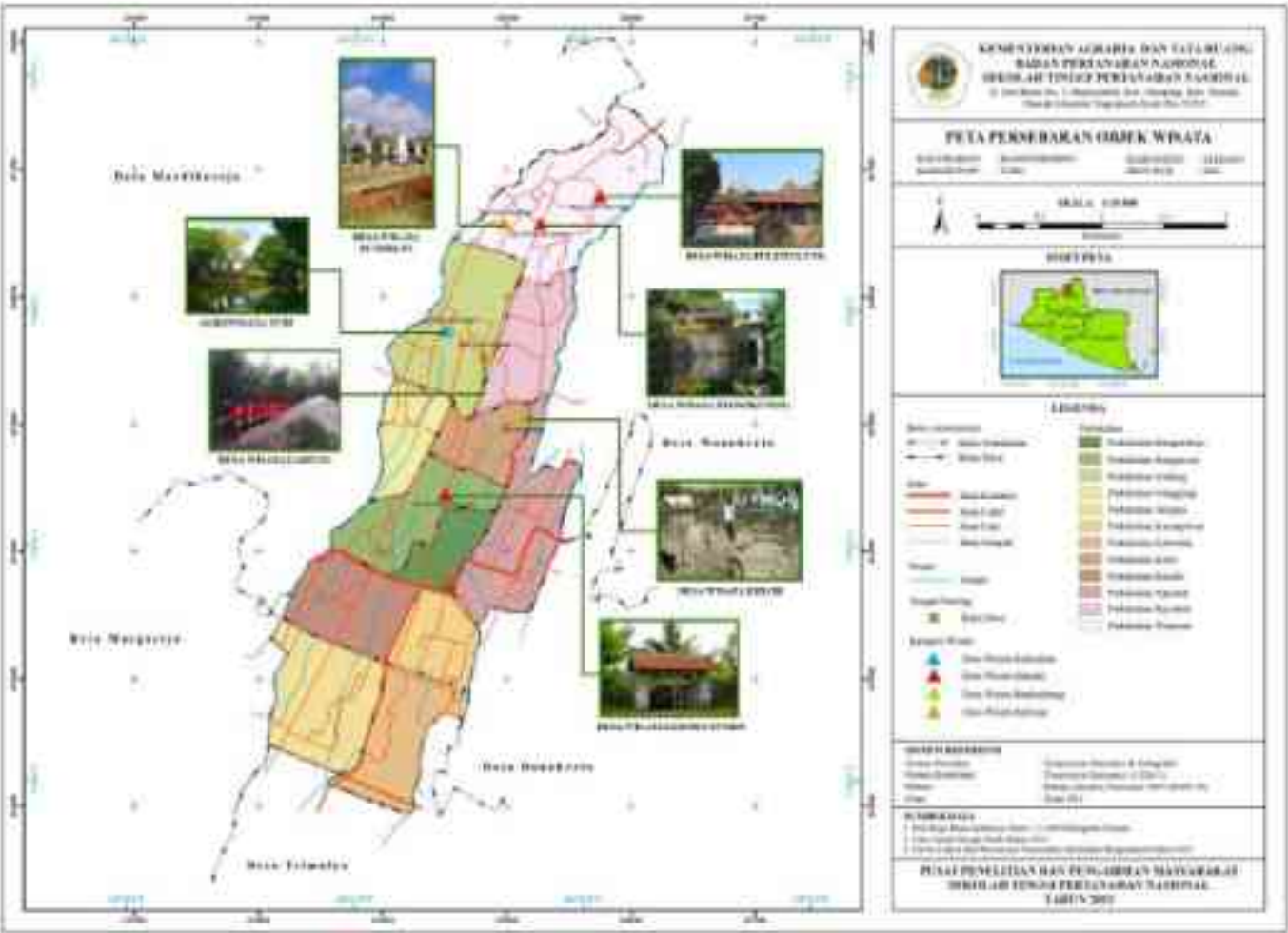
D. Dampak Sinergitas Antar Lembaga Terhadap Kehidupan Masyarakat Di Kalurahan Bangunkerto

Koordinasi dan sinergitas yang dibangun diantara *stakeholder* baik Pemprov DIY, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Dinas Pertanian, Perikanan, Dinas Perindustrian dan Perdagangan lain-lain telah menunjukkan hasil yang positif. Hal pertama yang terlihat dari sisi kegiatan adalah kelancaran pelaksanaan kegiatan serta daya jangkau atau capaian sesuai dengan perencanaan yaitu masyarakat luas. Kapasitas masing-masing *stakeholder* mampu diberdayakan secara maksimal yang sekaligus mampu menutup keterbatasan yang dimiliki oleh masing-masing. Hal ini bermakna capaian kegiatan menjadi lebih optimal baik dari segi hasil, waktu, cakupan/ruang lingkup dan penerima manfaat. Secara detail, berikut beberapa bidang yang mendapatkan dampak signifikan dari sinergitas yang ada dalam format Desa Mandiri Budaya:

a. Desa Wisata

Konsep Desa Wisata adalah bagaimana desa mampu mengorganisir potensi pariwisata yang dimilikinya untuk tumbuh dan lebih berkembang sehingga mampu menunjukkan ciri khas daerah dan memberikan kesejahteraan bagi warga sekitarnya. Kalurahan Bangunkerto memiliki sejumlah potensi desa wisata yang saat ini sudah mulai digarap dan dikembangkan. Meskipun memiliki keterbatasan mengingat masih merupakan desa wisata baru, namun beberapa desa wisata ini menjadi tujuan pengunjung terutama pada saat musim liburan tiba. Destinasi utama yang ditawarkan adalah wisata sungai seperti susur sungai, *rafting*, *outbond*, agrowisata, pertanian dan perikanan, dan lain sebagainya. Program akses reform dari Kantor Pertanahan Kab. Sleman pada tahun 2021 turut menginisiasi pengembangan desa wisata agro yang diharapkan ke

depan akan menjadi desa wisata unggulan yang terkoneksi dengan pemasaran yang baik serta menjadi sentra pasar ikan di wilayah tersebut. Beberapa UKM binaan yang mengikuti kegiatan pendampingan juga turut meramaikan keberadaan desa wisata yang ada terutama saat ada kunjungan wisatawan. Desa wisata yang dimiliki dan berhasil dikembangkan di Kalurahan Bangunkerto adalah sebagaimana ditunjukkan dalam peta sebagai berikut:



Gambar 3. Peta Persebaran Obyek Wisata Kalurahan Bangunkerto
Sumber : Analisis Data (2023)

Ketua Desa Wisata Kalurahan Bangunkerto, membagi Desa Wisata ke dalam 4 (empat) klasifikasi yang berbeda, yaitu Desa Wisata Kalurahan, Mandiri, Berkembang, dan Rintisan (wawancara, 01 Maret 2023). Adapun penjelasan dari masing-masing jenis tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Desa Wisata Kalurahan, adalah desa wisata yang dinaungi secara langsung oleh pihak kalurahan sehingga pengelolaannya bukan melalui sukarela penduduk setempat dalam kerangka tim desa wisata melainkan oleh *stakeholder-stakeholder* dari kalurahan.

Desa Wisata Kalurahan difungsikan juga sebagai *pilot project* dari pengembangan desa wisata lainnya.

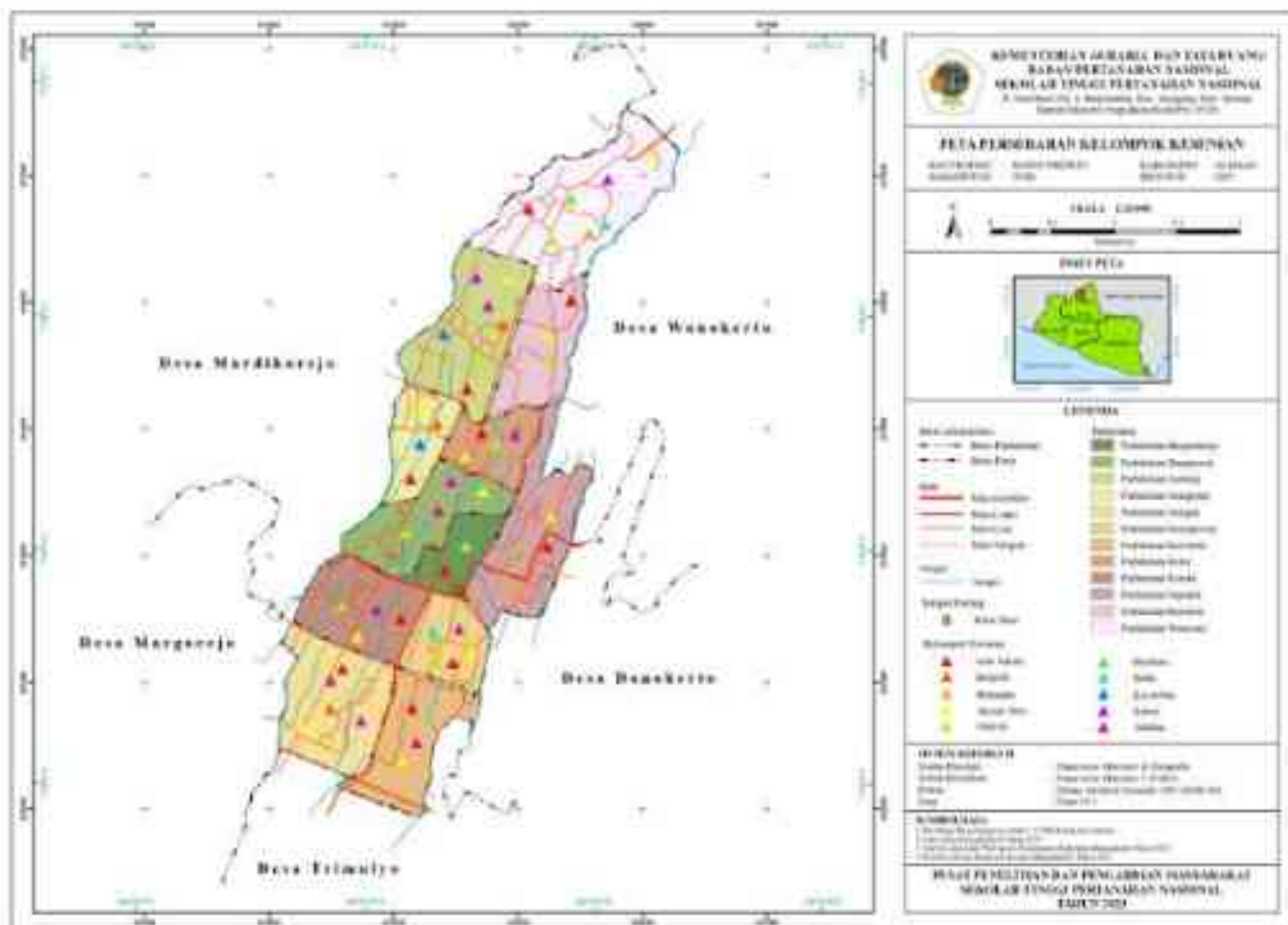
- 2) Desa Wisata Mandiri, adalah desa wisata yang sudah mencapai keberhasilan pembangunan dalam optimalisasi potensi, tata kelola administrasi, serta manajemen tim internal, sehingga mampu beroperasi dengan maksimal dan mendatangkan kemaslahatan bagi pihak yang terdampak.
- 3) Desa Wisata Berkembang, adalah desa wisata yang masih diusahakan pembangunannya oleh tim desa wisata dalam segmen optimalisasi potensi, tata kelola administrasi, dan manajemen tim internal. Desa Wisata Berkembang sudah mampu beroperasi sesuai dengan fungsinya, namun belum bisa mencapai hasil yang maksimal.
- 4) Desa Wisata Rintisan, adalah desa wisata yang masih dalam tahap perancangan oleh tim desa wisata, sehingga belum adanya pelaksanaan pembangunan yang masif dan signifikan. Desa Wisata Rintisan belum bisa dioperasikan sebagaimana fungsinya. Beberapa desa wisata yang ada di Kalurahan Bangunkerto diantaranya Desa Wisata Ledoknongko, Desa Wisata Ploso Kuning, dan Desa Wisata Pulewulung termasuk dalam desa wisata mandiri. Desa Wisata Gading, Desa Wisata Bumireo, termasuk desa wisata rintisan, Desa Wisata Kelor termasuk desa wisata berkembang sedangkan Agrowisata Turi Sleman termasuk dalam kategori Desa Wisata kalurahan.

Secara ekonomi, terjadi peningkatan kesejahteraan dari para pegiat wisata di lokasi tersebut. Peningkatan ini diawali dengan perubahan pengelolaan manajemen usaha yang lebih baik dan tertata, pengelolaan kebersihan dan keamanan lokasi, pengelolaan pengairan, serta sistem publikasi atau pemasaran yang jauh lebih maju. Apabila dihitung secara kasar jika sebelum ditetapkan sebagai desa wisata dalam pengelolaan Desa Mandiri Budaya pengunjung hanya berjumlah 5.000-6.000 jiwa Per tahun, kini bisa mencapai 10.000-15.000 jiwa Per tahunnya Hal ini juga akan turut mempena-

ruhi omzet atau penghasilan pengelolanya melalui harga tiket atau penjualan produk lainnya dimana harga tiket masuk yang dikenakan sebesar Rp. 70.000,-. Dengan pertambahan ini terjadi kenaikan pendapatan dari yang semula Rp. 350.000.000,- menjadi 700.000.000,-.

b. Desa Budaya

Konsep desa budaya bertujuan untuk melestarikan dan mengembangkan bentuk-bentuk kebudayaan mapun kesenian yang ada di desa. Sebagaimana disebutkan di awal, bahwa bentuk-bentuk kebudayaan berupa kesenian yang ada di Kalurahan Bangunkerto sangatlah beragam. Diantaranya seperti bregodo, jathilan, karawitan, gamelan, dan lain-lain. Bentuk-bentuk kebudayaan atau kesenian tersebut diusung dan dirawat oleh masyarakat baik sebagai suatu mata pencaharian utama, sambilan, atau bahkan hanya sebagai hobi yang tidak bersifat komersil. Berikut ini ditampilkan peta persebaran kebudayaan/kesenian yang ada di Kalurahan Bangunkerto tahun 2023.



Gambar 4. Peta Persebaran Kelompok Kesenian Kalurahan
Bangunkerto Tahun 2023
Sumber : Analisis Data (2023)

Keberadaan kebudayaan dan kesenian tersebut menjadi salah satu ciri sekaligus prasyarat kalurahan ditetapkan menjadi Desa Mandiri Budaya. Penetapan ini memiliki makna yang cukup besar, selain adanya perhatian sekaligus bantuan pendampingan dari pemerintah hal ini juga berarti tuntutan untuk terus berinovasi agar kesenian tersebut terus hidup dan berkembang sebagai ciri kalurahan. Tercatat sepanjang tahun 2021 semenjak penetapan Desa Mandiri Budaya, tidak kurang sebanyak 10 kali even-even atau kegiatan yang memungkinkan kelompok kesenian untuk tampil dan menghibur penonton. Seringnya kegiatan tersebut sebagai akibat banyaknya perhatian baik oleh dinas-dinas atau stakeholder pemerintah dan swasta maupun oleh masyarakat luas. Namun kontinuitas atau keajegan pelaksanaan event atau acara perlu dijaga melalui penjadwalan yang lebih terencana mengingat setelah adanya pendampingan dan pembinaan dari dinas maka menjadi tugas dari pemerintah kalurahan untuk terus menghidupkan kebudayaan yang ada. Nampaknya hal ini masih sulit mengingat berdasarkan informasi yang diperoleh dari pelaku kesenian, pada tahun 2022 nyaris bahkan bisa dikatakan tidak ada even sama sekali yang artinya sepanjang tahun para pelaku kesenian ini tidak melakukan pertunjukan atau pentas. Hal ini sangat disayangkan karena dana pendampingan dan pembiayaan yang dialokasikan dalam bidang budaya di Kalurahan Bangunkerto kurang lebih Rp. 10.000.000,00 per kelompok per tahun dengan jumlah kelompok kebudayaan atau kesenian berjumlah 62 kelompok yang tersebar di 12 padukuhan.

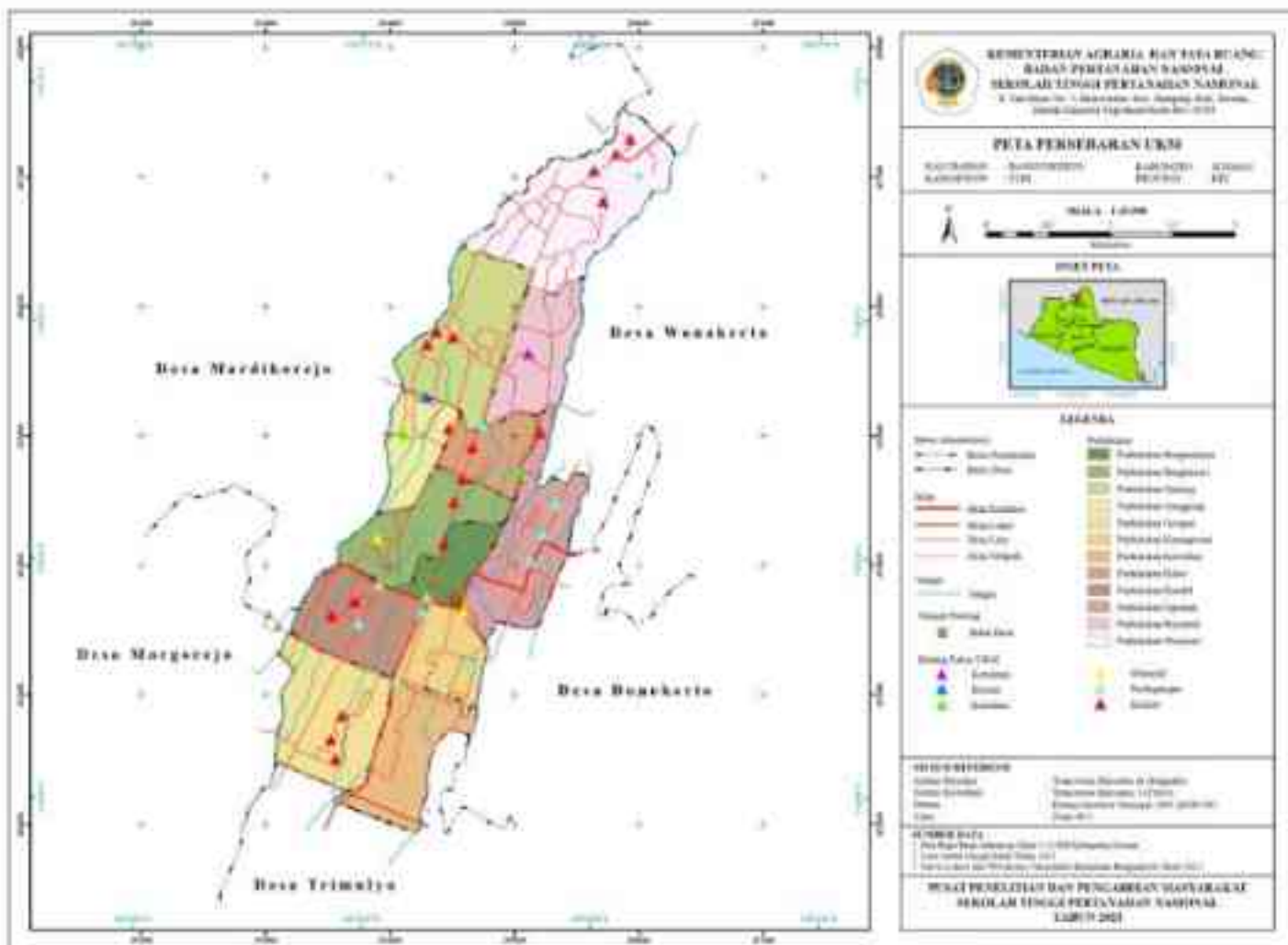
Paguyuban “Sekar Gadung” merupakan salah satu dari puluhan kelompok seni Kalurahan Bangunkerto yang beralamat di Padukuhan Gadung, Kalurahan Bangunkerto, Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman. Paguyuban “Sekar Gadung” bergerak pada bidang kesenian Jathilan dan Karawitan yang beranggotakan masyarakat Padukuhan Gadung terutama pada kalangan tua dengan jumlah kurang lebih 20-30 jiwa. Paguyuban ini mampu mengadakan penampilan sekurang-kurangnya 5 (lima) kali setiap tahunnya. Pementasan

Jathilan dan Karawitan oleh Paguyuban “Sekar Gadung” biasanya dilaksanakan pada *event-event* tertentu yang berkaitan dengan kebudayaan Jawa menurut kepercayaan masyarakat.

Kegiatan akses reform yang digagas oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, tidak secara langsung menggarap sektor budaya. Namun kegiatan akses reform memperkuat budaya dan kebiasaan masyarakat setempat dalam mengembangkan mata pencaharian untuk penghidupannya. Kegiatan akses reform yang dikembangkan kariah lebih bersifat non fisik, misalnya pendampingan teknik pengelolaan usaha, pemasaran, dan lain sebagainya dimana hal ini bisa digunakan oleh semua bidang usaha. Hal ini secara signifikan mendorong peningkatan kualitas dan kualitas pemasaran bidang kesenian termasuk jumlah pentas yang dilakukan.

c. Desa Preneur

Konsep desa preneur yang menjadi prasyarat Desa Mandiri Budaya merupakan upaya mewujudkan kemandirian secara ekonomi ditengah makin majunya teknologi dan teknik dalam bidang bisnis dan investasi. Konsep preneur yang identik dengan usaha dimana di level kalurahan mayoritas adalah UKM (Usaha Kecil Menengah), sangat bersesuaian dengan program akses reform yang bertujuan untuk meningkatkan nilai atau kemanfaatan dari tanah secara ekonomi. Program ini dijabarkan oleh Kariah Kab. Sleman dalam bentuk berbagai pendampingan dan pelatihan usaha yang mendukung tumbuh dan berkembangnya UKM masyarakat. Beberapa kegiatan tersebut diantaranya pendampingan pengelolaan usaha, manajemen pengairan, manajemen pemasaran, pelatihan efektivitas dan efisiensi produksi, serta penjaminan mutu produk. Hal ini sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang berdasarkan social mapping mayoritas secara ekonomi bergerak dalam bidang produksi pertanian salak dan perikanan. Berikut peta persebaran UKM di kalurahan.



Gambar 5. Peta Persebaran UKM Kalurahan Bangunkerto.
 Sumber: Analisis Data (2023)

Berdasarkan hasil pendampingan pemberdayaan masyarakat yang dilakukan oleh Kantah Kab. Sleman, diperoleh sejumlah peluang upaya peningkatan kapasitas produksi, diantaranya dalam bidang usaha perikanan ikan nila. Dari kolam seluas 500 m² bisa menghasilkan ikan seberat 3 ton melalui manajemen pengelolaan perairan dan pemberian probiotik. Disamping itu, terdapat peluang intensifikasi hasil perikanan ikan nila yang dapat dilakukan yaitu melalui pengembangan produk olahan ikan nila yang lebih bernilai ekonomi tinggi. Ikan nila dengan berat 5 kg dapat menghasilkan 1,5 kg fillet untuk bakso, *nugget*, dan otak-otak. Adapun duri dan kulit dapat dijadikan olahan kerupuk ikan. Harga *frozen food* untuk bakso, *nugget*, dan otak-otak dari ikan nila berkisar di harga Rp. 25.000,00 – Rp. 30.000,00 untuk kemasan seberat 500 gram. Adapun harga kerupuk kulit ikan nila seberat 750 gram adalah seharga 120.000,00. Artinya jika dari 1,5 kg fillet ikan dapat menghasilkan 2 kg bakso, *nugget*, maupun otak-otak ikan nila jualnya sudah mencapai Rp. 100.000,00. Ini baru dari filletnya saja, adapun kerupuk kulitnya jika

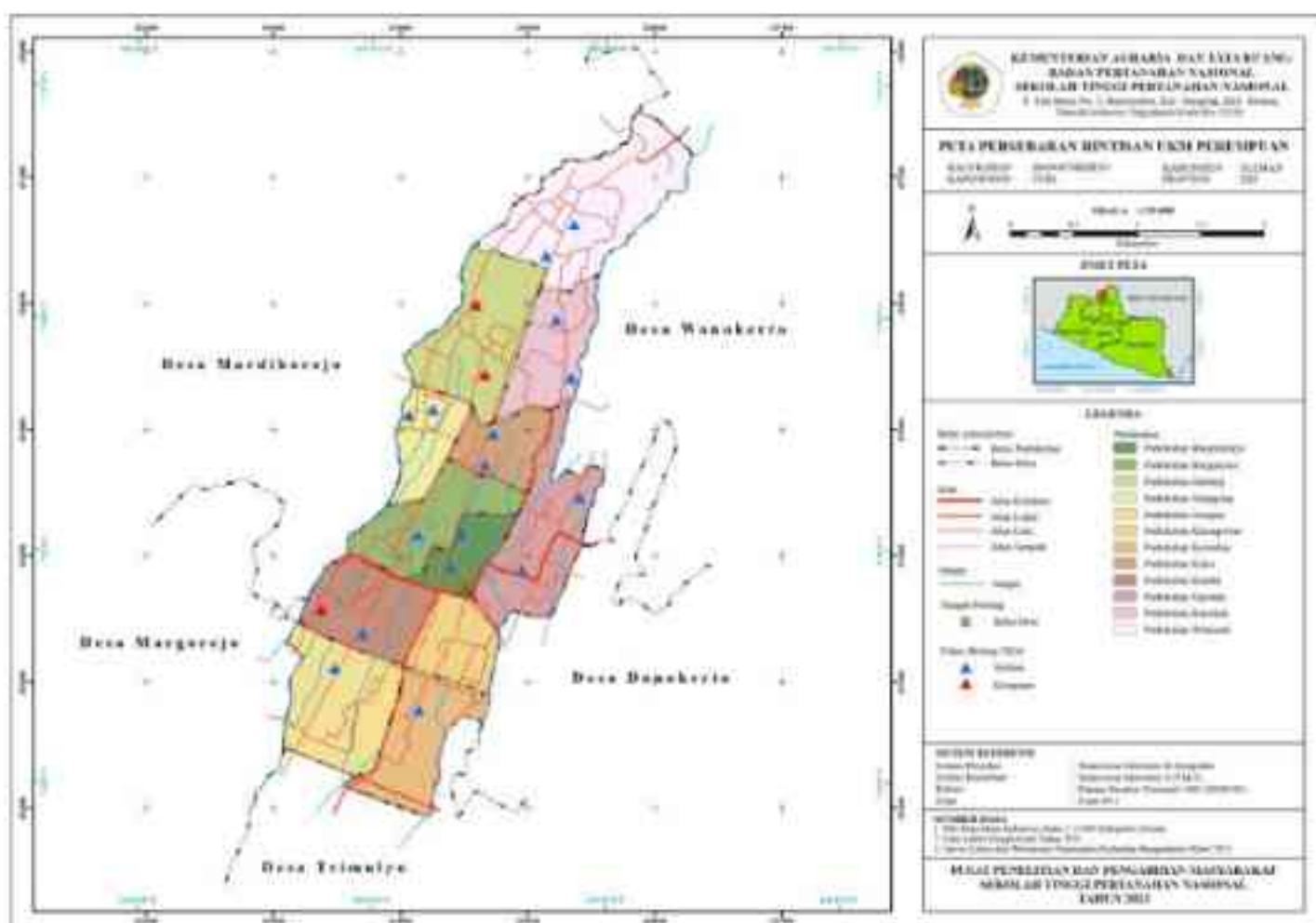
dari ikan nila seberat 5 kg akan menghasilkan kerupuk kulit ikan seberat 750 gram. Sehingga dengan modal 5 kg ikan nilai setelah melalui pengolahan akan menghasilkan nilai ekonomi sebesar Rp. 220.000,00 dari *frozen food* dan kerupuk. Hal ini akan jauh berbeda jika ikan nila hanya dijual begitu saja dimana harga Rp. 28.000,00 per kg sehingga menghasilkan Rp. 140.000,00. Hal ini akan menambah penghasilan para petani ikan nila dimana omzet atau keuntungannya bisa meningkat hampir 2 kali lipat.

Olahan geplak dan dodol salak menjadi salah satu produk unggulan dari Kalurahan Bangunkerto. Pada mulanya, UKM yang berfokus pada sektor olahan geplak dan dodol salak hanya mampu memproduksi sekurang-kurangnya 2-3 kg setiap harinya dikarenakan keterbatasan alat dan sumber daya manusia. Kehadiran program Desa Mandiri Budaya dan Kampung Reforma Agraria membawa perubahan yang cukup signifikan bagi UKM-UKM yang ada terutama olahan geplak dan dodol salak. Melalui pilar Desa Mandiri Budaya dan RA yaitu Desa Preneur, Dinas Perindag dan Dinas Koperasi & UKM memfasilitasi terkait pembuatan Nomor Izin Berusaha, Izin Edar Pangan, dan Sertifikasi Halal dibantu oleh pihak ketiga agar UKM di Kalurahan Bangunkerto mempunyai legalisasi supaya dapat bersaing dengan UKM pada sektor yang lebih luas serta mendunia. Selain itu, pihak desa melalui Bumdes juga melaksanakan pengadaan alat produksi yang lebih efektif dan efisien serta peningkatan sumber daya manusia dengan tujuan optimalisasi produksi dan daya usaha. Sehingga angka produksi yang mulanya 2-3 kg per hari mampu didorong menjadi 10-15 kg tiap hari dengan keuntungan mencapai Rp.1.000.000,- setiap bulannya

d. Desa Prima

Konsep desa prima pada prinsipnya adalah memberdayakan masyarakat desa yang baik laki-laki maupun perempuan yang belum memiliki usaha yang baik dan cenderung terjatuh pinjaman melalui rentenir maupun pribadi untuk kebutuhan konsumtif agar memantapkan diri untuk memulai usaha baru melalui pendampingan agar

lebih berdaya dan sejahtera. Sasarannya tidak hanya kaum wanita untuk memberi tambahan penghasilan bagi keluarga namun juga kaum pria yang belum memiliki usaha namun memiliki tekad dan semangat untuk berusaha. Biasanya mereka ini telah memiliki usaha kecil-kecilan yang umumnya dapat digunakan untuk jaminan pinjaman. Kegiatan akses reform membantu dan mendampingi masyarakat yang memiliki keterbatasan modal namun memiliki tekad dan kemampuan untuk berusaha untuk memperoleh akses permodalan sekaligus ketrampilan dalam produksi dan pemasarannya. Kegiatan dimulai dengan identifikasi minat usaha masyarakat, pendampingan, dan pembangunan rumah produksi yang dimanfaatkan secara luas oleh masyarakat. Dengan permodalan dan pelatihan ketrampilan terdapat optimalisasi 25 embrio UKM yang beranggotakan perempuan-perempuan Kalurahan Bangunkerto dengan mayoritas fokus pada sektor kuliner dan kerajinan. Berikut ini peta sebaran desa prima yang ada di Kalurahan Bangunkerto.



Gambar 6. Peta Persebaran Rintisan UKM Perempuan Kalurahan Bangunkerto

Sumber: Analisis Data (2023)

E. Penutup

1. Kesimpulan

Tugas besar negara adalah mewujudkan kesejahteraan rakyat sebagaimana amanat konstitusi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Rangka mengemban tugas ini, pemerintah melalui struktur pemerintahannya mendistribusikan tugas kewenangannya melalui berbagai sector dan tingkatan. Dalam bidang pertanahan, pemerintah mendelegasikan tugas kemakmuran rakyat ini kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui berbagai kebijakannya salah satunya adalah reforma agrarian. Adapun pada level pemerintah daerah, di wilayah DI Yogyakarta terdapat pemerintah provinsi yang mendelegasikan kewenangan penanganan keistimewaan dengan berbagai atributnya pada paniradya keistimewaan yang menetapkan adanya desa mandiri budaya sebagai salah satu ciri keistimewaan yang dikembangkan di tingkat kalurahan dalam bidang budaya.

- a. Kalurahan Bangunkerto merupakan salah satu contoh lokasi persinggungan antar kebijakan instansi pemerintah. Kantor Pertanahan Kab. Sleman menetapkan kalurahan ini sebagai pilot project kamung reforma agraria atas dasar minimnya sengketa dan konflik pertanahan serta tingginya angka legalisasi asset yang ada yang mencapai 95%. Disisi yang lain, kalurahan ini juga ditetapkan sebagai Desa Mandiri Budaya oleh Gubernur DIY karena dianggap memiliki dan mampu mengembangkan 4 pilar utama yaitu kebudayaan, pariwisata, UMKM, dan pemberdayaan perempuan (prima).
- b. Sinergitas yang dibangun antar kelembagaan menggambarkan pelaksanaan prinsip good government diantaranya kemanfaatan, kepentingan umum, dan pelayanan. Melalui model pemberdayaan kemitraan (*partnership*) dan kerja sama dalam bidang pertanian (*cooperative farming*) dengan melibatkan berbagai *stakeholder* yang terkait telah dapat dicapai optimalisasi kemanfaatan bagi masyarakat.

- c. Berdasarkan analisis ekonomi dan social, sinergitas yang dibangun antar lembaga tersebut telah memberikan dampak yang cukup signifikan. Terjadi kenaikan pendapatan dari masyarakat melalui pelatihan manajemen berusaha dan optimalisasi pemasaran, sebagai contoh bagi pelaku usaha pariwisata, kunjungan wisatawan di desa wisata yang awalnya hanya 5.000 jiwa pertahun kini meningkat menjadi 10.000 jiwa dengan harga tiket Rp. 70.000,-. Artinya terjadi kenaikan pendapat 2 kali lipat atau menjadi Rp. 700.000.000,-. Hal ini juga terjadi pada sector lain seperti UKM, dan kebudayaan. Adapun dalam pemberdayaan masyarakat prima, tercetak 25 rintisan usaha UKM baru hasil binaan para stakeholder.

2. Saran

Sinergi kegiatan antar instansi pemerintah merupakan sebuah keharusan ditengah segala keterbatasan yang dimiliki. Sinergi ini akan memberi peluang kolaborasi yang baik yang akan menutup kekurangan yang baik baik pendanaan, sumber daya manusia, program, jaringan, dan lain sebagainya sehingga kegiatan menjadi lebih efektif dan efisien. Sinergi yang dibangun antara Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Sleman dengan Paniradya keistimewaan DIY serta pemerintah kalurahan Bangunkerto telah memberikan sejumlah manfaat kepada masyarakat baik secara social dan ekonomi. Namun pada tahun 2023 ini tidak ada kegiatan reforma agrarian yang dilakukan di Kalurahan Bangunkerto karena tidak adanya mata anggaran di Kantor Pertanahan Kab. Sleman. Hal ini menyebabkan kegiatan menjadi terputus terutama dalam hal pendampingan dan pelatihan. Sebagai contoh adalah pemberdayaan masyarakat (prima) dalam bentuk rintisan 25 UMKM yang ada, masih belum menunjukkan kemajuan dan perkembangan. Masih diperlukan pendampingan sehingga idealnya untuk dapat mengoptimalkan tingkat keberhasilan yang ada, setidaknya diperlukan jangka waktu 5 (lima) tahun agar kegiatan yang ada benar-benar lebih stabil dan berjalan baik.

Daftar Pustaka

- Admin, 2021, *Profil Kalurahan Bangunkerto*, Pemerintah Kalurahan Bangunkerto, Yogyakarta.
- Arisaputra, Muhammad Ilham, 2015, "Access reform Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat." (*Disertasi*), Surabaya, Universitas Airlangga.
- DIY, P. D. (2021, 12). *Kalurahan Mandiri Budaya, Aktualisasi Keistimewaan DIY*. Diakses melalui jogjaprov.go.id: <https://jogjaprov.go.id/berita/kalurahan-mandiri-budaya-aktualisasi-keistimewaan-diy> pada 11 Februari 2023
- Febriana,A dkk, 2022, 'Reformasi Hukum Tanah Desa Dalam Kepungan Kapitalisme Global', *Jurnal Fundamental Justice*, Vol.3 No.1, hlm. 35-50.
- Gayatri, Irine H., "Demokrasi Lokal (di Desa): Quo Vadis? ELSAM," dimuat dalam <http://referensi.elsam.or.id>, diakses pada tanggal 28 Juli 2020 Pukul 13.00 WIB.
- Field Staff Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 2022, *Penanganan Reforma Akses Agraria Kabupaten Sleman Tahun 2022*, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Yogyakarta.
- Putra, Z.T., Nugroho, A, & Luthfi, A, 2021, Peran Gugus Tugas Reforma Agraria dalam Pelaksanaan Reforma Agraria di Kabupaten Lampung Tengah, *Jurnal Widya Bhumi*, 1 (1), 65-68.
- Rahardjo, 2014, *Pengantar Sosiologi Pedesaan dan Pertanian*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Riawan, F dkk 2019, 'Wujud Penatagunaan Tanah Dalam Reforma Agraria Yang Berkeadilan Dan Berkelanjutan', *Jurnal Akrab Juara*, Vol.4 No.5, hlm.15-26.
- Risnarto, 2008, *Reforma Agraria Politik Mensejahterakan Rakyat, Bunga Rampai : Dari Landreform Ke Landreform Plus*. Jakarta. Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
- Resti, F.A., & Wulansari H, 2022, Peran Gugus Tugas Reforma Agraria dalam Mewujudkan Kampung Reforma Agraria, *Jurnal Tunas Agraria*, 5 (2), 95-109.
- Shohibuddin, Mohammad, 2018, *Perspektif Agraria Kritis: Teori, Kebijakan, dan Kajian Empiris*, STPN Press, Sajogyo Institute, Pusat Studi Agraria IPB, Konsorsium Pembaruan Agraria, Yogyakarta.
- Solechan, Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Pelayanan Publik, *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 2 Issue 3, Agustus 2019.

- Sulfiantono, A. (2020, November). *Desa Mandiri Budaya*. Diakses melalui [arifsulfiantono.com: https://www.arifsulfiantono.com/2020/11/desa-mandiri-budaya.html](https://www.arifsulfiantono.com/2020/11/desa-mandiri-budaya.html) pada 10 Februari 2023.
- Sulistyaningsih, R, 2021, 'Reforma agraria di Indonesia' *Jurnal Perspektif*, Vol 26 No.1, Hlm 57-64
- Tim KKN-PPM UGM, 2021, *Booklet Marterplan Desa Bangunkerto*, UGM, Yogyakarta
- Utomo, S, 2021, 'Percepatan Reforma Agraria Untuk Mencapai Keadilan', *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol 4 No.2, hlm. 202-213
- Wiradi, Gunawan, 2009. *Seluk Beluk Masalah Agraria, Reforma Agraria, dan Penelitian Agraria*. Yogyakarta. STPN Press, Yogyakarta
- _____, "Kembalikan Kebijakan Agraria," dimuat di *Harian Kompas*, 7 November 2019.
- Winoto, Joyo, 2009, Strategi kebijakan pertanahan nasional dalam perspektif politik ekonomi pembangunan pertanian dan pedesaan. *Makalah Utama dalam Prosiding Semiloka Nasional tanggal 22-23 Desember 2008*. Bogor. Departemen Ilmu Tanah dan Sumberdaya Alam, Fakultas Pertanian IPB.
- <https://www.majalahagraria.today/berita-kementerian/kementerian-atr-bpn/59495/sukseskan-reforma-agraria-gtra-yogyakarta-siap-bangun-desa-mandiri-budaya/>, diakses tanggal 1 Februari 2023.
- <https://radarjogja.jawapos.com/sleman-bantul/2020/11/18/bangunkerto-menjadi-desa-wisata-mandiri/>, diakses tanggal 1 Februari 2023.

RANCANGAN PENGEMBANGAN PAKET WISATA BERBASIS SUMBERDAYA AGRARIA DENGAN MEMANFAATKAN KONSEP BUSINESS MODEL CANVAS DI KALURAHAN PUCUNG, GUNUNG KIDUL

Aristiono Nugroho, Setiowati, dan Sri Kistiyah

A. Latar Belakang

Reforma agraria merupakan program yang dapat dilaksanakan di kawasan perdesaan maupun kawasan perkotaan. Sesungguhnya secara filosofis, reforma agraria bertujuan untuk mewujudkan keadilan, kesejahteraan, dan harmoni sosial dalam konteks penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah melalui penataan aset dan akses pertanahan.

Salah satu kalurahan atau desa yang mempraktekkan reforma agraria, yaitu: Kalurahan Pucung, yang memiliki batas-batas wilayah, sebagai berikut: (1) di sebelah Utara, yaitu Kabupaten Wonogiri, (2) di sebelah Timur, yaitu Kalurahan Songbanyu, (3) di sebelah Selatan, yaitu Samudera Indonesia, dan (4) di sebelah Timur, yaitu Kalurahan Jerukwudel (pada sisi Utara) dan Kalurahan Tileng (pada sisi Selatan).

Masterplan Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul (2022:22) mengungkapkan, bahwa pada hari Kamis, tanggal 1 Juli 2021, masyarakat Kalurahan Pucung merasakan kegembiraan saat menghadiri acara penyerahan sertipikat hak atas tanah di Balai Kalurahan Pucung. Masyarakat Kalurahan Pucung mengetahui acara tersebut merupakan hasil pelaksanaan program PTSL (Pendaf-taran Tanah Sistematis Lengkap).

Acara tersebut memperlihatkan, bahwa sebagian besar (90%) bidang tanah di Kalurahan Pucung telah bersertipikat, yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara rutin dan sporadis, serta

pendaftaran tanah sistematis lengkap. Dengan demikian satu sisi dari reforma agraria di Kalurahan Pucung, yaitu penataan aset telah terlaksana, dan sisinya yang lain, yaitu penataan akses masih perlu diperjuangkan.

Dalam rangka penataan akses, Nugroho (2021a) mengungkapkan hasil penelitiannya, bahwa ada kompleksitas ketidak-berdayaan pada masyarakat Kalurahan Pucung, sehingga solusi yang ditawarkan, yaitu solusi sosio-ekologis, yang harus dilakukan secara simultan untuk mengurai kompleksitas ketidak-berdayaan tersebut. Untuk itu, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional melalui Aristiono Nugroho dan kawan-kawan melakukan pemberdayaan masyarakat di Kalurahan Pucung, sebagai berikut:

1. Pembuatan Masterplan Partisipatif Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul, pada tahun 2021.
2. Pelatihan Leadership Berbasis Agraria Bagi Perangkat Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, pada tahun 2022.

Ketika berkomunikasi melalui whatsapp dengan Aristiono Nugroho (17 Januari 2023), Lurah Pucung menyatakan, bahwa Pemerintah Kalurahan Pucung ingin mengembangkan Paket Wisata Bengawan Solo Purba. Pengembangan paket wisata berbasis sumberdaya agraria dalam bingkai reforma agraria di Kalurahan Pucung, juga relevan atau bersesuaian dengan Masterplan Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul (2022:62-63). Relevansinya semakin kuat, ketika masterplan tersebut menyebutkan perlunya BMC (*Business Model Canvas*), dalam mengelola potensi wisata di kalurahan ini.

Berdasarkan latar belakang tersebut, diperoleh rumusan masalah, sebagai berikut: Pertama, bagaimana penerapan *business model canvas* dalam rancangan pengembangan paket wisata berbasis sumberdaya agraria di Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul? Kedua, bagaimana rancangan alternatif solusi yang disiapkan, untuk mengantisipasi kendala pelaksanaan rancangan pengembangan paket wisata berbasis sumberdaya agraria di Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul?

B. Kerangka Teoritis

1. Sumberdaya dan Reforma Agraria

Sumberdaya adalah komponen atau bagian ekosistem yang bermanfaat bagi pemenuhan kebutuhan manusia dan dipandang memiliki nilai ekonomi. Sementara itu, agraria dimaknai sebagai bumi (permukaan bumi dan tubuh bumi), air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dengan demikian, sumberdaya agraria adalah bumi (permukaan bumi dan tubuh bumi), air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sebagai komponen atau bagian ekosistem yang bermanfaat bagi kebutuhan manusia dan dipandang memiliki nilai ekonomi (Nugroho, 2021b:2).

Oleh karena sumberdaya agraria memiliki manfaat bagi pemenuhan kebutuhan manusia dan dipandang memiliki nilai ekonomi, maka ia perlu dikelola secara seksama dan adil demi tercapainya amanat konstitusi (Undang-Undang Dasar Tahun 1945), yaitu: sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pengelolaan agraria secara seksama dan adil nampak pada program reforma agraria.

Ide reforma agraria telah dimuat dalam UUPA, khususnya pada Pasal 7, 10, dan 17. Meskipun cakupan ide tersebut hanyalah terbatas pada konsep landreform (bagian dari reforma agraria). Limbong (2012:171) menjelaskan, bahwa UUPA telah memuat program *agrarian reform*, sebagai berikut: (1) pembaharuan hukum agraria nasional melalui unifikasi hukum; (2) penghapusan hak-hak asing dan konsesi kolonial atas tanah; (3) mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur; (4) perombakan struktur pemilikan dan penguasaan tanah untuk mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan; dan (5) perencanaan persediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

Frufonga (2016:88) mengungkapkan fakta, bahwa reforma agraria memberi dampak positif bagi petani, melalui peningkatan pendapatan petani dan penurunan angka kemiskinan di kalangan petani. Sementara itu, Banerjee (1998) menyatakan bahwa: (1) dampak reformasi *tenancy*

(reforma agraria) terbukti memberi efek pada peningkatan daya tawar petani; (2) ada efek keamanan tenurial yang mendorong keberanian petani melakukan investasi di atas tanahnya.

Berbeda dengan Banerjee, Kariuki (2009) menyatakan bahwa setelah 14 tahun demokrasi di Afrika Selatan, ada kesepakatan di seluruh spektrum politik dan sosial bahwa program reforma agraria berada dalam kesulitan besar. Hampir sejak awal, program ini telah dikritik karena gagal mencapai targetnya, atau mencapai berbagai tujuan, seperti: (1) pemulihan historis, (2) redistribusi kekayaan dan peluang, serta (3) pertumbuhan ekonomi. Ada 36 target reforma agraria yang diusulkan oleh Bank Dunia, dan harus diadopsi dalam Program Rekonstruksi dan Pembangunan (*The Reconstruction and Development Programme*) pada tahun 1994, yang antara lain berisi seruan untuk mentransfer 30 persen tanah pertanian dalam lima tahun pertama. Namun, pada tahun 1999, hanya tercapai kurang dari 1 persen tanah pertanian telah dialihkan melalui semua aspek reforma agraria. Selanjutnya, pada tahun 2000, setelah melalui tinjauan komprehensif reforma agraria, pemerintah mengadopsi target yang direvisi dan tidak diragukan lagi lebih realistis untuk mentransfer 30 persen tanah pertanian. Hasilnya, berupa terlaksananya redistribusi tanah sebesar 30 persen tanah pertanian pada tahun 2014, yang setara dengan 25 juta hektar.

Kritik terhadap reforma agraria tidak menyurutkan niat untuk melaksanakan reforma agraria, melainkan justru menambah semangat dalam melaksanakan reforma agraria, dengan tetap memperhatikan kritik yang ada. Berbekal semangat *agrarian reform* tersebut dan sesuai perkembangan zaman, maka dilaksanakanlah reforma agraria, yang meliputi: **Pertama**, Reforma Regulasi: Reforma regulasi perlu dilakukan, karena adakalanya regulasi tidak mendukung atau gagal mendukung reforma agraria, atau menghambat terwujudnya kesejahteraan dan keadilan sosial. Soemardjono (2012) menyatakan, bahwa ada lima karakteristik peraturan perundang-undangan sektoral, yaitu: (1) berorientasi pada eksploitasi, mengabaikan konservasi dan

keberlanjutan fungsi sumberdaya alam, serta hanya digunakan sebagai alat pencapaian pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan pendapatan dan devisa negara; (2) lebih berpihak pada pemodal besar; (3) ideologi penguasaan dan pemanfaatan sumberdaya alam terpusat pada negara sehingga bercorak sentralistik; (4) pada saat koordinasi antar sektor lemah, justru sumberdaya dikelola secara sektoral; dan (5) tidak memberi perlindungan hak asasi manusia secara proporsional.

Sementara itu dalam konteks reforma agraria, Arisaputra (2015:18-19) menjelaskan, bahwa reforma agraria selalu berkaitan dengan kekuatan ekonomi dan politik, serta hubungan antara keduanya. Oleh karena itu, reforma agraria harus mencakup: (1) instrumen kebijakan agraria yang mengacu pada perubahan yang relatif kecil, seperti: subsidi dan tarif pajak; (2) perubahan struktural yang mampu mengubah struktur pertanian, seperti: program kredit, dan investasi di bidang infrastruktur; dan (3) reformasi kelembagaan yang mampu mengubah dasar ekonomi pedesaan dan masyarakat, seperti: redistribusi tanah dan perubahan sistem penyewaan tanah secara kolektif.

Untuk itu, reforma agraria wajib meliputi tiga konsep utama, yaitu: (1) *landreform*, yang merupakan program penataan kembali struktur pemilikan dan penguasaan tanah agar lebih adil; (2) *accessreform*, yang merupakan program penataan penggunaan dan pemanfaatan tanah agar lebih produktif, melalui pemberian fasilitas kredit modal usaha tani, dan bantuan pemasaran produk pertanian; dan (3) *regulation reform*, yang merupakan program penataan dan pengaturan kebijakan dan hukum yang berpihak pada rakyat, khususnya petani kecil (*peasant*).

Regulation reform atau reforma regulasi inilah yang menjadi unsur penting dalam pelaksanaan reforma agraria. Penataan dan pengaturan kebijakan dan hukum yang berpihak pada rakyat, khususnya para petani kecil di desa, perlu diimplementasikan melalui pelaksanaan reforma aset (*assetreform*) dan reforma akses (*accessreform*).

Kedua, Reforma Aset: Reforma aset perlu dilakukan, karena bagi petani dan sebagian besar masyarakat Indonesia, tanah merupakan aset berharga yang akan dijaganya dengan sepenuh hati. Sebagai aset, maka

penguasaan dan pemilikan tanah serta tindakan pengadministrasiannya merupakan sesuatu yang penting, serta perlu direformasi. Reforma aset dapat menjadi dasar bagi pembangunan sosial dan ekonomi, dalam kehidupan masyarakat yang semakin maju dan demokratis. Sebagaimana diketahui reforma aset terdiri dari tiga konsepsi utama, yang perlu dilaksanakan secara terpadu. Konsepsi utama tersebut terdiri dari *land-reform*, redistribusi tanah, dan legalisasi aset, yang princiannya sebagai berikut:

(1) Landreform: Hal ini sesuai dengan pernyataan Boedi Harsono (dalam Santoso, 2012:207), yang telah menjelaskan bahwa *landreform* merupakan serangkaian tindakan dalam rangka *agrarian reform*, yang meliputi perombakan struktur penguasaan dan pemilikan tanah, serta hubungan hukum yang terkait dengan penguasaan tanah. Oleh karena itu, menurut Lipton (dalam Limbong, 2012:48) program landreform perlu dilakukan pengambil-alihan tanah yang sifatnya wajib oleh negara dari pemilik tanah luas, dengan memberi kompensasi agar pengambil-alihan tersebut memberi manfaat optimal bagi semua pihak. Senada dengan pandangan Lipton, telah sejak 1983, Parlindungan (1983:4) mengungkapkan adanya aspek politik dalam *landreform*. Ia menjelaskan, bahwa *landreform* memiliki adagium "*land to the tiller*" (tanah untuk penggarap) yang berguna untuk menyemangati para petani penggarap dalam menghadapi *landlord* (tuan tanah). Dengan kata lain Boedi Harsono, Lipton, dan Parlindungan telah memperlihatkan adanya relasi *landreform* dengan pengambil-alihan tanah oleh negara dari pemilik tanah luas atau *landlord*, untuk kemudian dibagikan kepada para pemilik tanah sempit atau petani penggarap (*tiller*). Prinsip ini mendasari kegiatan redistribusi tanah dalam pelaksanaan *landreform* atau reforma aset (*asset reform*).

(2) Redistribusi Tanah: Hal ini sesuai dengan pernyataan King (dalam Hutagalung, 1985) menyatakan, bahwa redistribusi tanah merupakan pengambil-alihan sebagian tanah, atau seluruh tanah milik tuan tanah, yang kemudian diserahkan kepada petani yang bertanah sempit atau petani yang tidak mempunyai tanah. Untuk melengkapi keterangan

King, maka Jacoby (dalam Hutagalung, 1985) menjelaskan bahwa land-reform memiliki tiga tahapan, yaitu: pengambil-alihan tanah, redistribusi tanah, dan penyesuaian unit-unit pertanian baru. Pandangan King dan Jacoby selanjutnya dilengkapi oleh Isnaeni (2017:310) dengan mengungkapkan tujuan redistribusi tanah, yaitu: (a) untuk mengadakan pembagian yang adil atas sumber kehidupan rakyat, yang berupa tanah; (b) untuk melaksanakan prinsip “tanah untuk petani”, agar tanah tidak lagi dijadikan ajang spekulasi; (c) untuk mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapuskan penguasaan dan kepemilikan tanah secara besar-besaran; (d) untuk memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia; dan (e) untuk mempertinggi produksi nasional, dan mendorong penyelenggaraannya secara intensif; serta (f) untuk mengurangi kemiskinan, dan menciptakan lapangan kerja bagi masyarakat miskin. Dengan demikian ketika dalam rangka landreform, telah dilakukan pengambil-alihan tanah oleh negara dari pemilik tanah luas dengan memberi kompensasi, maka redistribusi tanah merupakan tahapan selanjutnya yang sangat penting. Urgensi tahapan ini nampak, ketika berupaya membumikan adagium “*land to the tiller*”.

(3) Legalisasi Aset: Legalisasi aset merupakan proses administrasi pertanahan, yang meliputi adjudikasi, pendaftaran hak atas tanah, serta penerbitan sertifikat hak atas tanah (Mediatataruang.com, 2016). Sementara itu diketahui, bahwa adjudikasi merupakan serangkaian kegiatan, yang terdiri dari: (a) pengumpulan data fisik dan data yuridis; (b) pengumuman data fisik dan data yuridis; dan (c) penetapan dan/atau penerbitan surat keputusan pengakuan atau pemberian hak atas tanah. Pasca legalisasi aset, maka para peserta reforma agraria atau penerima redistribusi tanah telah mempunyai bukti yang kuat atas kepemilikan tanahnya. Oleh karena itu, beberapa pihak menyebut kegiatan ini (legalisasi aset) sebagai “penguatan aset”. Tetapi ada pula beberapa pihak tertentu yang memberi sebutan lebih teknis, yaitu “pendaftaran tanah”. Bagi mereka sebutan ini lebih tepat secara yuridis, karena sesuai

dengan terminologi yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketiga, Reforma Akses: Reforma akses perlu dilakukan, karena merupakan hal penting bagi petani atau peserta reforma agraria. Limbong (2012:299) menjelaskan, bahwa *access-reform* (reforma akses) merupakan penyediaan sarana bagi masyarakat (penerima redistribusi tanah), untuk mengembangkan tanah pertanian sebagai sumber kehidupan petani, yang meliputi partisipasi ekonomi politik, modal, pasar, teknologi, pendampingan, serta peningkatan kapasitas dan kemampuan.

Dalam konteks reforma akses, pemerintah memberikan fasilitasi akses kepada masyarakat, baik akses masyarakat ke tanahnya itu sendiri, maupun akses masyarakat ke instrumen penunjang agar mereka dapat mengelola tanahnya dengan baik (optimal), seperti: akses permodalan. Tepatnya, pemerintah terlibat dalam semua mekanisme reforma agraria, dalam bingkai tanggungjawab dan pengawasan (Arisaputra, 2015:142).

Dengan demikian reforma akses merupakan suatu upaya untuk memberi kesempatan yang seluas-luasnya kepada masyarakat, guna mengelola tanahnya atas dukungan dari pemerintah, berupa sarana dan prasarana produksi. Kondisi ini juga menunjukkan urgensi penataan dan pemanfaatan tanah yang lebih produktif, agar petani semakin dekat dengan sumber-sumber ekonomi.

2. Potensi Wisata

Masterplan Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul (2022:38-47) mengungkapkan adanya potensi wisata berbasis sumberdaya agraria di Kalurahan Pucung, yang meliputi 12 (dua belas) objek wisata. Tetapi yang sudah disiapkan sebagai paket wisata, hanya meliputi: (1) Dusun Wotawati, (2) Bengawan Solo Purba, (3) Pantai Srakung, dan (4) Pantai Ngungap.

Wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang, dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan

daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara (Bab 1 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan).

Suvena (2017:28-30) menjelaskan, bahwa: **Pertama**, secara umum sistem wisata terdiri dari tiga bagian penting, yaitu: (1) seperangkat elemen, (2) seperangkat hubungan antar elemen-elemennya, dan (3) seperangkat hubungan antara elemen-elemen wisata dengan lingkungannya. **Kedua**, wisata juga dikenal sebagai jejaring unsur-unsur, sebagai berikut: (1) pasar atau market, (2) perjalanan atau travel, (3) pemasaran atau marketing, dan (4) tujuan wisata atau destination. **Ketiga**, wisata memiliki stakeholder, yaitu: pemerintah, masyarakat, dan swasta.

Sementara itu, Fiatiano (2008:2) menyatakan, bahwa paket wisata adalah suatu produk wisata perjalanan yang disusun dan dijual guna memberikan kemudahan dan kepraktisan bagi penyelenggara dan pelanggannya. Berdasarkan sifatnya, paket wisata terdiri dari: (1) paket wisata yang bersifat *ready made tour*, yaitu paket wisata yang komponen-komponen wisatanya tidak dapat diubah oleh wisatawan; (2) paket wisata yang bersifat *tailor made tour*, yaitu paket wisata yang komponen-komponen wisatanya dapat diubah oleh wisatawan, agar sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya.

3. Business Model Canvas

Osterwalder (2010:15) menyatakan, bahwa model bisnis digambarkan dalam sembilan blok bangunan dasar yang menunjukkan logika tentang aktivitas usaha agar dapat menghasilkan uang. Sembilan blok tersebut mencakup empat bidang utama bisnis, yaitu: pelanggan, penawaran, infrastruktur, dan kelayakan finansial. Model bisnis merupakan cetak biru sebuah strategi, yang dilaksanakan melalui struktur organisasi, proses, dan sistem.

Ide dan gagasan ini selanjutnya dikenal di kalangan ilmuwan dengan sebutan "*Business Model Canvas*" (2011). Hal ini diungkapkan Saif (2011) dengan menyatakan, bahwa *Business Model Canvas* (bersumber dari *Business Model Generation*) merupakan model bisnis yang

menggambarkan secara rasional tentang usaha yang mampu menciptakan, memberikan, dan menangkap nilai.

Sementara itu, Mahdi (2018:1-16) menyatakan bahwa pemetaan model bisnis dengan pendekatan *Business Model Canvas* dilakukan pada sembilan blok elemen, yang meliputi: (1) *customer segment*, (2) *value proposition*, (3) *channel*, (4) *customer relationship*, (5) *revenue stream*, (6) *key activity*, (7) *key resource*, (8) *key partnership*, dan (9) *cost structure*.

C. Elemen Input

1. *Key Partnership*

Key partnership atau mitra utama untuk bekerjasama dalam pengembangan paket wisata di Kalurahan Pucung, terdiri dari:

- a. Pihak sekolah, seperti: SD (Sekolah Dasar), SMP (Sekolah Menengah Pertama), SMA (Sekolah Menengah Atas), dan Perguruan Tinggi (Universitas Gadjah Mada, Universitas Gunung Kidul, dan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional);
- b. Pihak biro perjalanan wisata dan hotel;
- c. Badan Pengelola Gunung Sewu UNESCO Global Geopark;
- d. BUMDes Kalurahan Pucung;
- e. Pokdarwis Kalurahan Pucung;
- f. HPI (Himpunan Pramuwisata Indonesia) DPC Gunung Kidul;
- g. Desa Wisata Institute;
- h. Dinas Pariwisata Kabupaten Gunung Kidul;
- i. Dinas PMKPPKB (Pemberdayaan Masyarakat dan Kalurahan, Pengendalian Penduduk dan Keluarga Berencana) Kabupaten Gunung Kidul.

2. *Cost Structure*

Untuk menanggung *cost structure* atau biaya struktural yang harus dikeluarkan, maka dapat dicarikan dana melalui: (1) CSR (Corporate Social Responsibility) dari BUMN (Badan Usaha Milik Negara), BUMD

(Badan Usaha Milik Daerah), dan perusahaan swasta. (2) Dana Keistimewaan DIY (Daerah Istimewa Yogyakarta).

3. *Value Proposition*

Value proposition atau nilai yang ditawarkan, yaitu: (1) biaya terjangkau, (2) *customer* mendapat pengetahuan geologi, sosiologi, dan geografi dalam konteks sungai purba, (3) tersedia souvenir dan kuliner yang relevan, dan (4) tersedia fasilitas umum.

D. Elemen Proses

1. *Channel Distribution*

Channel distribution atau saluran yang digunakan untuk mempromosikan paket wisata di Kalurahan Pucung, seperti: (1) Sosial media, yang mempromosikan paket pengembangan wisata di Kalurahan Pucung melalui instagram, facebook, youtube, tiktok, dan lain-lain. (2) Para *customer* yang mendapat kesan positif, sehingga mereka secara sukarela bersedia mempromosikan paket wisata di Kalurahan Pucung.

2. *Key Activities*

Key activities atau aktivitas yang dilakukan dalam melayani *customer* yang mengikuti paket wisata Kalurahan Pucung, yaitu:

- a. menginap di *homestay* yang berada di Dusun Wotawati, untuk menikmati suasana serta suguhan kuliner dan budaya di Dusun Wotawati.
- b. menyusuri Bengawan Solo Purba, dengan menjelajahi Dusun Wotawati, Dusun Ngreyung, Dusun Traju, Dusun Karang Tengah, Dusun Bengle, dan Dusun Pakel Kopek, untuk mengetahui aspek geologi, geografi, sosiologi, dan budaya masyarakat;
- c. mengunjungi Pantai Srakung, untuk menikmati kawasan wisata pantai yang hening dan memberi kesan privat;
- d. menjelajahi Dusun Nujo dan Dusun Wonotoro, untuk menikmati keindahan alam dan situasi pertanian di kedua dusun tersebut;

- e. mengunjungi Pantai Ngungap, untuk mengetahui habitat walet di tebing-tebing pantai, yang di masa lalu sempat menjadi sumber pendapatan masyarakat setempat;
- f. menjelajahi Dusun Kandri, Dusun Pucung, Dusun Karang Tengah, Dusun Traju, dan Dusun Ngereyung, untuk menikmati keindahan alam dan situasi pertanian di dusun-dusun tersebut;
- g. kembali ke *homestay* di Dusun Wotawati.

3. *Key Resources*

Key resources atau sumberdaya yang dapat dimanfaatkan untuk mengelola dan mengembangkan paket wisata Kalurahan Pucung, yaitu:

- a. Fasilitas fisik, seperti infra struktur yang mendukung paket wisata Kalurahan Pucung, seperti pagar pengaman Pantai Ngungap dan jalan batu yang tersebar merata di seluruh Kalurahan Pucung;
- b. Intelektual, seperti pengetahuan tentang Bengawan Solo Purba dan bentang lahan Kalurahan Pucung, serta brand dan tagline Pucung Mandara (Mandiri Damai Sejahtera) dan Dewi Purbo (Desa Wisata Pucung Girisubo);
- c. Sumberdaya manusia berupa tenaga kerja yang tersedia, seperti mereka yang tergabung dalam Pokdarwis (Kelompok Sadar Wisata);
- d. Finansial, seperti kredit dan uang tunai yang dapat mendukung paket wisata Kalurahan Pucung;
- e. Teknologi, terutama yang terkait dengan media promosi melalui media sosial, seperti website, facebook, instagram, dan twitter.

E. Elemen Output

1. *Customer Segment*

Customer segment atau *customer* yang disasar dalam kegiatan paket wisata di Kalurahan Pucung, yaitu:

- a. Mahasiswa, terutama yang sedang menekuni disiplin ilmu geografi, geologi, sosiologi, antropologi, agraria, dan tata ruang;

- b. Pelajar, mulai dari SD dan SMP hingga SMA, yang ingin berwisata sambil mempelajari bentang lahan dan dinamika budaya masyarakat Kalurahan Pucung;
- c. Wisatawan umum, yang ingin menikmati keindahan alam, termasuk pantai dan permukiman, serta budaya dan kuliner khas Kalurahan Pucung.

2. *Customer Relationship*

Customer relationship atau cara menjaga hubungan baik dengan *customer*, yang mengikuti paket wisata di Kalurahan Pucung, yaitu:

- a. memberikan diskon pada hari tertentu, dan
- b. memberikan kenang-kenangan (*souvenir*) pada *customer*.

3. *Revenue Streams*

Revenue streams atau aliran keuntungan yang dapat diperoleh pengelola paket wisata di Kalurahan Pucung, yaitu:

- a. dari uang retribusi atau uang paket wisata,
- b. dari sewa kios, dan
- c. dari uang parkir.

F. Kendala dan Solusi

1. Kendala

Setiap segmen (ada sembilan segmen) dan setiap elemen (ada tiga elemen) memiliki kendalanya masing-masing, seperti:

- a. Pada elemen input, khususnya pada segmen *key partnership*, terutama yang terkait dengan pihak biro perjalanan wisata, terdapat kendala berupa: (1) Pengelola paket wisata Kalurahan Pucung belum pernah berinteraksi dengan biro perjalanan wisata, sehingga tidak mengetahui kebutuhan mereka yang terkait dengan wisata edukasi dan ekologis atau *ecotourism*; (2) Pengelola paket wisata Kalurahan Pucung belum mengetahui pihak biro perjalanan wisata yang dapat dihubungi.

- b. Pada elemen proses, khususnya pada segmen *key resources* terdapat kendala, sebagai berikut: (1) Kendala fasilitas fisik, berupa kualitas jalan di Kalurahan Pucung yang masih berupa jalan batu atau belum beraspal. (2) Kendala intelektual, berupa keterbatasan pengetahuan pengelola, guide, dan masyarakat tentang Bengawan Solo Purba dan bentang lahan Kalurahan Pucung, serta brand dan tagline Pucung Mandara (Mandiri Damai Sejahtera) dan Dewi Purbo (Desa Wisata Pucung Girisubo). (3) Kendala sumberdaya manusia, berupa keterbatasan jumlah dan kualitas tenaga kerja yang tersedia, seperti mereka yang tergabung dalam Pokdarwis (Kelompok Sadar Wisata). (4) Kendala finansial, berupa keterbatasan kredit dan uang tunai yang dapat mendukung paket wisata Kalurahan Pucung. (5) Kendala teknologi, terutama yang terkait dengan media promosi melalui media sosial, seperti website, facebook, instagram, dan twitter.
- c. Pada elemen output, khususnya pada segmen *customer relationship* terdapat kendala, sebagai berikut: (1) Keinginan memberikan diskon pada hari tertentu, memiliki kendala berupa pendapatan yang belum mampu menutup atau meng-cover biaya operasional; dan (2) memberikan kenang-kenangan (souvenir) pada *customer*, memiliki kendala berupa peningkatan biaya operasional, padahal pendapatan yang diperoleh masih terbatas.

2. Solusi

Oleh karena setiap segmen dan setiap elemen memiliki kendalanya masing-masing, maka pada setiap segmen dan setiap elemen juga telah disiapkan solusinya, seperti:

- a. Pada elemen input, khususnya pada segmen *key partnership*, terutama yang terkait dengan pihak biro perjalanan wisata, terdapat solusi: (1) Pengelola paket wisata Kalurahan Pucung harus berani untuk memulai interaksi dengan biro perjalanan wisata, sehingga dapat mengetahui kebutuhan mereka yang terkait dengan wisata edukasi dan ekologis atau *ecotourism*; (2)

Pengelola paket wisata Kalurahan Pucung perlu melakukan studi banding ke Pengelola Wisata Gunung Purba, Kalurahan Ngelanggran, sehingga dapat mengetahui pihak biro perjalanan wisata yang dapat dihubungi.

- b. Pada elemen proses, khususnya pada segmen *key resources* terdapat solusi: (1) mengatasi kendala fasilitas fisik, dengan melakukan perbaikan berupa kualitas jalan dari jalan batu menjadi jalan beraspal dengan meminta dukungan dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Gunung Kidul; (2) mengatasi kendala intelektual tentang Bengawan Solo Purba bagi para guide, masyarakat, dan UMKM melalui pelatihan yang relevan; (3) mengatasi kendala sumberdaya manusia dengan meningkatkan jumlah dan kualitas tenaga kerja yang tergabung dalam Pokdarwis; (4) mengatasi kendala finansial dengan menggalang bantuan dari berbagai pihak yang tidak mengikat dan tidak memberatkan pengelola paket wisata; dan (5) mengatasi kendala teknologi informasi melalui pelatihan bagi guide, masyarakat, dan UMKM.
- c. Pada elemen output, khususnya pada segmen *customer relationship* terdapat solusi: melakukan promosi secara terus menerus, efektif dan efisien melalui media sosial dengan memanfaatkan jejaring yang dimiliki oleh pengelola paket wisata Kalurahan Pucung. Tindakan ini dilakukan agar pengelola paket wisata mampu membiayai keinginannya, untuk: (1) memberikan diskon pada hari tertentu, dan (2) memberikan kenang-kenangan (souvenir) pada *customer*.

G. Kesimpulan

Business model canvas dalam rancangan pengembangan paket wisata berbasis sumberdaya agraria di Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul diterapkan dengan menyusun berbagai tahapan per segmen pada: (1) Elemen input, yang terdiri dari

key partnership, *cost structure*, dan *value proposition*; (2) Elemen proses, yang terdiri dari *channel distribution*, *key activities*, dan *key resources*; (3) Elemen output, yang terdiri dari *customer segment*, *customer relationship*, dan *revenue streams*. Pelaksanaan rancangan pengembangan paket wisata berbasis sumberdaya agraria di Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul memiliki kendala pada setiap elemen dan segmennya, tetapi telah disiapkan solusi yang memadai pada setiap elemen dan segmennya.

Daftar Pustaka

- Arisaputra, Muhammad Ilham. 2015. "Accessreform Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat." (Disertasi). Surabaya, Universitas Airlangga.
- Avenhuis, Patrick Oude. 2018. "Role of Characteristics of Key Partners on The Funding Decisions by Venture Capitalists in Startups." Enschede (Netherlands), University of Twente.
- Banerjee, Abhijit; Paul J. Gertler; dan Maitreesh Ghatak. 1998. "Empowerment and Efficiency: The Economics of Agrarian Reform." Cambridge, Massachusetts Institute of Technology.
- Buttle, Francis. 2009. "Customer Relationship Management: Concept and Technologies." Burlington (USA), Elsevier.
- Carissa, Natasha Onna; Achmad Fauzi; dan Srikandi Kumadji. 2014. "Penerapan Customer Relationship Management Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Loyalitas Pelanggan: Studi Kasus Pada Bandung Sport Distro Malang." Jurnal Administrasi Bisnis, Volume 15, Nomor 1, Oktober 2014, Halaman: 1-11.
- Cortimiglia, Marcelo Nogueira; Antonio Ghezzi; and Filippo Renga. 2011. "Social Applications: Revenue Models, Delivery Channels, and Critical Success Factors (An Exploratory Study and Evidence From The Spanish Speaking Market)." Journal of Theoretical And Applied Electronic Commerce Research, Volume 6, Issue 2, August 2011, Page: 108-122.
- Dwi, Rizky. (et. al.). 2018. "Pengembangan Key Resources dan Key Partnership Dalam Aktivitas Bisnis Industri Kreatif UKM Garuda Jaya Malang." Cakrawala, Jurnal Litbang Kebijakan, Volume 12, Nomor 1, Juni 2018, Halaman 107-117.
- Fiatiano, Edwin. 2008. "Perencanaan Paket Wisata Atau Tur." Surabaya, Universitas Airlangga.

- Fitriani, Syifa dan Farida Ma'ruf. 2019. "Analisis Model Bisnis Wisata Punthuk Sidengkeng." Yogyakarta, Universitas Ahmad Dahlan.
- Forchner, Michael. 2006. *"Successful Partnerships: A Guide."* Vienna, OECD LEED Forum on Partnerships and Local Governance.
- Frufonga, Ronaldo F., Vilma S. Sulleza dan Roel A. Alli. 2016. *"The Impact of Comprehensive Agrarian Reform Program on Farmer Beneficiaries in The 3rd Congressional District of Iloilo, Philippines."* Asia Pacific Journal of Multidisciplinary Research, Vol.4, No,1, February 2016. Halaman 81-90.
- Gichuru, Mwenda J. and Eisy K. Limiri. 2017. *"Market Segmentation as a Strategy for Customer Satisfaction and Retention."* International Journal of Economics, Commerce and Management, Volume V, Issue 12, December 2017, Pp. 544-553.
- Heidemann, Gerald. 2014. *"Conquering A New Customer Segment."* Stockholm (Sweden), KTH Royal Institute of Technology.
- Hudadoff, Pamela. 2009. *"The Customer Value Proposition: Differentiation Through The Eyes of Your Customer."* <http://www.AppliedProductMarketing.com>
- Hutagalung, Arie Sukanti. 1985. "Program Reditribusi Tanah di Indonesia." Jakarta, Rajawali Press.
- Indah, Diah Puspa. 2017. "Pengembangan Value Proposition Dalam Pembentukan Strategi Pemasaran: Studi Kasus Pada PT. Suryaraya Nusatama Surabaya." Jurnal Administrasi Bisnis, Volume 51, Number 2, Oktober 2017, Halaman: 151-157.
- Isnaeni, Diyan. 2017. "Kebijakan Program Redistribusi Tanah Bekas Perkebunan Dalam Menunjang Pembangunan Sosial Ekonomi Masyarakat." Masalah-Masalah Hukum, Jilid 46, Nomor 4, Oktober 2017, halaman 308-317.
- Jimenez, Benedict S.; and Whitney Afonso. 2021. *"Revisiting The Theory of Revenue Diversification: Insights From an Empirical Analysis of Municipal Budgetary Solvency."* Atlanta (USA), Georgia State University.
- Kariuki, Samuel. 2009. *"Agrarian Reform, Rural Development and Governance in Africa: A case of Eastern and Southern Africa."* Johannesburg (South Africa), Centre for Policy Studies.
- Klimas, Patrycja. 2018. *"Key Resources in Game Developers Business Models."* Journal of Management and Financial Sciences, Volume XI, Issue 31, March 2018, Pp. 135-149.
- Kuipers, Stan. 2018. *"Business to Business Market Segmentation."* Enschede (Netherland), University of Twente.
- Limbong, Bernhard. 2012. "Reforma Agraria." Jakarta, Margaretha Pustaka.

- Mahagiyani. 2017. "Analisis Struktur Biaya Produksi dan Unit Cost Untuk Pengendalian Biaya Produksi: Studi Kasus Pada UKM Shasa Yogyakarta." *Journal of Applied Managerial Accounting*, Volume 1, Number 2, 2017, Halaman 208-215.
- Mahdi, Ammar Fathin dan Lukman Mohammad Baga. 2018. "Business Model Canvas Perusahaan Pengolah Rumput Laut." *Jurnal Forum Agribisnis*, Volume 8, Nomor 1, Maret 2018, Halaman: 1-16.
- Mediatataruang.com. 2016. "Program Legalisasi Asset BPN-RI." www.mediatataruang.com tanggal 10 September 2016.
- Moleong, Lexy J. 2007. "Metodologi Penelitian Kualitatif." Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Muhajir, Noeng. 1998. "Metodologi Penelitian Kualitatif." Yogyakarta, Rake Sarasin.
- Nguyen, Nhien. 2020. "Distibution Process." Business Economics, Vaasan Ammatti Korkeakouwulu University of Applied Science.
- Nugroho, Aristiono. 2020. "Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria." Yogyakarta, Gramasurya.
- Nugroho, Aristiono. (et.al.). 2021a. "Solusi Sosio Ekologis Dalam Bingkai Reforma Agraria Untuk Kesejahteraan Masyarakat Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul." Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Nugroho, Aristiono. 2021b. "Sosiologi Agraria: Memahami Masalah dan Merancang Solusi." Yogyakarta, Gramasurya.
- Osterwalder, Alexander dan Yves Pigneur. 2010. "*Business Model Generation*." Hoboken (New Jersey), John Wiley & Sons, Inc.
- Osterwalder, Alexander; Yves Pigneur; Alan Smith; dan Greg Bernarda. 2014. "Value Proposition Design." Hoboken (New Jersey), John Wiley & Sons, Inc.
- Pamela. 2022. "Apa Itu Saluran Distribusi? Pengertian, Fungsi, Jenis, dan Contohnya." Qontak.com diposting pada 26 Oktober 2022.
- Parlindungan, A.P. 1983. "Landreform di Indonesia." Ujungpandang, STIKI.
- Pemerintah Kalurahan Pucung. 2022. "Masterplan Kalurahan Pucung, Kapanewon Girisubo, Kabupaten Gunung Kidul."
- Rahmantya, Yanneri Elfa Kiswara. 2022. "Analisis Cost Structure Dengan Metode Variable Costing Pada Rumah Sakit." *Jurnal Logika*, Volume 13, Number 02.2022, Halaman 137-146.
- Remenova, Katarina; Jakub Kintler; and Nadezda Jankelova. 2020. "The General Concept of Revenue Model for Sustainability Growth." *Journal Sustainability*, Volume 12, Number 6635, Page: 1-12.
- Rosmayani. 2016. "Customer Relationship Management." *Jurnal Valuta*, Volume 2, Nomor 1, April 2016, Halaman: 83-98.

- Saif, Emad. 2011. *"The Business Model Canvas."* Xerox Centre for Engineering Entrepreneurship and Innovation.
- Santoso, Urip. 2012. *"Hukum Agraria: Kajian Komprehensif."* Jakarta, Kencana Penada Media Group.
- Shofiraniyah, Yustrizka dan Astri Mutia Ekasari. 2020. "Pengembangan Bisnis Model Kanvas Dalam Mendukung Kegiatan Pariwisata." *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Volume 7, Nomor 1, Tahun 2020, Halaman 281-288.
- Soemardjono, Maria S.W. 2012. "Penyempurnaan UUPA dan Sinkronisasi Kebijakan." *Kompas.com* yang diposting pada 9 Oktober 2012.
- Suwena, I Ketut dan I Gusti Ngurah Widyaatmaja. 2017. *"Pengetahuan Dasar Ilmu Pariwisata."* Denpasar, Pustaka Larasan.

KAJIAN PEMANFAATAN SERTIPIKAT DALAM RANGKA MENINGKATKAN USAHA MASYARAKAT DI DESA WISATA GAMPLONG, KAPANEWON MOYUDAN, KABUPATEN SLEMAN

Theresia Supriyanti, Rahmat Martanto, Vida Adriani

A. Pendahuluan

Adanya kesadaran bahwa keberadaan tanah dalam kehidupan manusia itu sangat penting, maka secara otomatis akan ada upaya dan komitmen untuk menjaga dan mempertahankan tanah miliknya tersebut. Salah satu upaya mempertahankan kepemilikan tanah yang telah dikuasai, yaitu dengan mensertipikatkan tanahnya melalui proses kegiatan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara adil dan merata, serta untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Dengan kepastian hukum yang telah diberikan atas penguasaan dan pemilikan tanah diharapkan masyarakat mampu menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukkan dan ketentuannya sehingga mampu memberi kesejahteraan mereka.

Dari segi ekonomi dengan memiliki sertipikat tanah, masyarakat bisa memanfaatkan sertipikat tersebut sebagai akses untuk memperoleh pinjaman modal dari lembaga keuangan. Tentu dengan modal ini diharapkan dapat dikelola dengan baik oleh masyarakat khususnya bagi para pelaku usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) dalam mengembangkan usaha yang telah dimiliki. UMKM merupakan usaha yang bersifat produktif untuk dikembangkan dalam mendukung perkembangan ekonomi secara makro dan mikro di Indonesia serta memberikan pengaruh terhadap sektor-sektor yang lain untuk bisa berkembang

Desa Wisata Gamplong merupakan salah satu desa wisata yang ada di wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dimana banyak pelaku

usaha /pengrajin kerajinan tenun yang mana menggunakan peralatan bukan mesin atau ATBK. Apalagi setelah dibangun destinasi wisata buatan yakni Gamplong Studio Alam, dan telah diresmikan oleh Presiden Joko Widodo pada bulan Juli Tahun 2018, maka keberadaan Desa Wisata Gamplong banyak dikunjungi oleh wisatawan domestik. Sehingga menjadikan masyarakat sekitar sebagai pelaku usaha dan memanfaatkan sertipikat tanahnya untuk modal usaha.

Metode penelitian menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Dimana penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang masalah-masalah manusia dan sosial dengan menginterpretasikan bagaimana subjek memperoleh makna dari lingkungan sekeliling dan bagaimana makna tersebut memengaruhi perilaku mereka.

Hasil kajian ini menunjukkan bahwa dalam rangka mengembangkan usaha masyarakat pengrajin mendapatkan modal pinjaman dari bank dengan mengagunkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan. Adapun besarnya Pinjaman disesuaikan dengan kelayakan usaha yang ia jalankan. Disamping dari pinjaman bank, pengrajin juga mendapatkan modal dengan pola kemitraan dengan BUMN, antara lain: Pertamina, PT KAI, Perusahaan Gas Negara (PGN), dan PT Angkasa Pura. Pemerintah Desa dalam membantu pelaku usaha dalam memfasilitasi modal usaha yaitu dengan adanya keberadaan koperasi simpan pinjam. memberikan Surat Keterangan Usaha, sedang Pemerintah Kecamatan dengan menerbitkan SIUP (Surat Ijin Usaha), NIB (Nomer Ijin Berusaha) dan juga memasukkan di Aplikasi OSS untuk pelaku UMKM. Sedangkan peran dari dinas Diperindag membantu dalam hal pemasaran.

B. Upaya Pemanfaatan Sertipikat kepemilikan Tanah oleh Masyarakat

Desa Gamplong merupakan desa yang memiliki beragam potensi diantaranya kerajinan, alam, dan budayanya. Ketika Negara Republik Indonesia mengalami krisis moneter pada tahun 1998 yang mengakibatkan harga barang di Indonesia menjadi sangat murah jika

dinilai dengan mata uang dollar. Hal ini memberikan dampak positif bagi para pengrajin di Gamplong karena banyak turis asing yang mencari barang kerajinan serat alam yang ramah lingkungan ke desa Gamplong. Kemajuan Desa Gamplong dalam menghasilkan kerajinan serat alam ini tidak lepas dari dampak para pengusaha yang gulung tikar karena nilai rupiah yang anjlok. sehingga pada saat itu perkembangan kerajinan desa wisata gamplong tidak mengalami kendala dalam persaingan pasar karena tidak banyak masyarakat yang berkembang saat terjadi krisis moneter.

Seiring berjalannya waktu pada tahun 2001 dibentuk paguyuban yang bernama TEGAR (tekun, ekonomis, gigih, amanah, rajin) dengan tujuan agar dapat menyatukan para pengrajin di desa Gamplong dan agar dapat bersaing dengan pengrajin diluar desa Gamplong yang ketika itu mulai tumbuh para pengrajin diberbagai tempat. Setelah dibentuk paguyuban tersebut kemajuan kerajinan di desa Gamplong terkontrol dan merata, sehingga produk atau hasil kerajinan di desa Gamplong semakin melimpah dan bervariasi. Oleh karena itu oleh Bupati Sleman ditetapkan sebagai desa cinderamata. Hal ini berdampak pada bertambahnya kunjungan wisatawan ke desa Gamplong untuk sekedar belanja, belajar, atau melakukan penelitian. Seiring perkembangan karena banyak wisatawan yang datang dengan tujuan wisata maka pada tahun 2004 desa cinderamata Gamplong berubah menjadi Desa Wisata Kerajinan Gamplong.

Salah satu yang menarik Gesa gamlong terdapat Kerajinan tenun yang sampai saat ini masih menggunakan alat tenun bukan mesin. Atau lebih dikenal dengan ATBM. Disamping itu di Desa Wisata Gamplong juga ada wisata Outbound, kegiatan Live In, ada kuliner yaitu Gudeg Manggar bu Rinta dan Ingkung Pawon Bu Mar. Disamping itu masih ada wisata edukasi yang berupa anyaman, hasil kerajinan tenun, vas bunga dll. Untuk pemasaran bisa dengan online maupun offline. Pernah juga dilakukan pelatihan terkait manajemen pemasaran online / manajerial. Disamping usaha kuliner yang mendukung pariwisata juga ada usaha Homestay sebanyak 35 buah. Untuk usaha Homestay ini

disewakan untuk pengunjung yang melakukan kegiatan pelatihan / wisata edukasi ataupun untuk mereka yang memang ingin menginap ditempat situ selama beberapa hari. Untuk Homestay ada yang memfasilitasi dengan AC namun ada juga yang tidak menggunakan AC. Untuk biaya menginap tarifnya bervariasi sebesar Rp.100.000,- per malam. Namun untuk tarif bervariasi ada juga yang Rp.150.000,-.

Pada tahun 2021 juga di Desa Gamplong juga ada program sertipikasi tanah lintas sektor atau yang lebih dikenal dengan Lintor oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang mana ada sejumlah 96 subyek yang dilakukan oleh Dinas Perindustrian dan Koperasi bagi pemilik usaha mikro kecil dan menengah (UMKM). Dalam pemilihan subyek biasanya ada persyaratan bahwa dia harus memiliki usaha. Hasil dari kegiatan pendaftaran tanah yang berupa sertipikat kepemilikan tanah mempunyai banyak banyak fungsi dan manfaat bagi pemiliknya yang tidak tergantikan oleh produk barang lain. Disamping memberikan rasa aman kepada pemiliknya, salah satu manfaat lain yaitu memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.

Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan salah satu produk dari hasil pendaftaran tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan yang dapat diterima bank karena dianggap memenuhi persyaratan yuridis maupun ekonomis. Dibandingkan dengan agunan jaminan yang lain. Sertipikat memberi kemudahan kepada pemiliknya untuk melakukan pinjaman kepada bank dalam mengembangkan usahanya. Masyarakat yang telah memiliki sertipikat hak tanah dapat menjadikannya sebagai finansial inclusion atau modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil, guna meningkatkan kesejahteraan hidupnya

Kepemilikan Sertipikat tanah sangat potensial untuk dijadikan sebagai Modal Usaha. Menurut beberapa pelaku usaha, dengan memiliki sertipikat tanah bisa digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman modal usaha dengan harapan mampu meningkatkan pendapatan dan mengembangkan usaha yang telah dimiliki. Sebelum adanya sertipikat, mayoritas jaminan yang digunakan adalah Buku

Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB). Dalam memberikan pinjaman tentunya aspek penilaian utama pihak bank dalam memberikan pinjaman adalah dengan melihat kemampuan dan kelayakan dari usaha yang saat ini dimiliki.

Keberadaan UKM patut mendapatkan perhatian dari semua pihak dalam kerangka pembangunan ketahanan ekonomi masyarakat. Saat ini minat UKM telah berkembang sedemikian rupa pesatnya dari semua sektor produktivitas masyarakat. Namun dalam perkembangannya sering terkendala dalam pengembangan modal usahanya, terutama untuk pengembangan permodalan. Peluang untuk mendapatkan permodalan dari lembaga keuangan perbankan atau lembaga permodalan lainnya seperti koperasi sering kali terbentur pada persyaratan agunan. Salah satu kendala dalam agunan tersebut adalah masalah sertipikat hak atas tanah. Sering kali masyarakat UKM mampu menyediakan agunan tetapi terkendala hak atas tanahnya belum terdaftar (belum bersertipikat) sedangkan dari pihak lembaga permodalan mempersyaratkan sertipikat hak atas tanah.

Pemerintah dalam rangka membantu masalah yang dihadapi oleh pelaku usaha menyelenggarakan program pemberdayaan usaha kecil dan mikro (UKM) melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah usaha kecil dan mikro dalam rangka pemberdayaan akses permodalan untuk penyediaan jaminan kredit ke lembaga keuangan bagi masyarakat penggiat UKM dengan harapan dapat dimanfaatkan jika suatu saat mereka membutuhkannya untuk dijadikan agunan guna mendapatkan tambahan modal usaha. Sehingga dengan program ini kedepan para penggiat UKM dapat meningkatkan pengembangan usaha dan iklim investasinya dan tentu saja diharapkan akan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat usaha kecil dan mikro. Berikut dapat dilihat pelaku UKM (pengrajin) yang tergabung dalam paguyuban Tegar yang memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai agunan untuk mendapatkan modal yang disajikan pada tabelberikut ini :

Tabel 1. Daftar Nama Pengrajin Paguyuban Tegar yang Memanfaatkan Sertipikat untuk Pengembangan Modal Usaha

No	Nama Pengrajin	Jenis Pinjaman	Jumlah Pinjaman
1	Arif	PT. KAI	100.000.000
2	Harwiyati	BRI	25.000.000
3	Ismudiyati	BRI	15.000.000
4	Waludin	PGN	25.000.000
5	Giyono	Angkasa Pura	35.000.000
6	Dwi Santosa	BRI	20.000.000
7	Maryani	BRI	25.000.000
8	Yulianto	BRI	25.000.000
9	Rini	BRI	25.000.000
10	Warlan	BRI	20.000.000
11	Suparman	BRI	15.000.000
12	Supratman	BRI	20.000.000
13	Zarowi	BRI	20.000.000
14	Suharno	BRI	25.000.000
15	Gilik	BRI	25.000.000
16	Yanto	BRI	25.000.000
17	Supardi	BRI	20.000.000
18	Ardi	BRI	20.000.000
19	Kodari	BRI	25.000.000
20	Fitri	BRI	15.000.000

Sumber data: Hasil Survey Lapang tahun 2023

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa rata-rata jumlah pinjaman masih dibawah 50jt rupiah karena mereka mengukur kekuatan dirinya untuk dapat melakukan angsuran setiap bulannya. Terdapat pula pinjaman yang diatas 50 jt yang didapatkan dari BUMN yaitu PT KAI. Untuk jangka waktu pinjaman rata-rata 3 sampai dengan 5 tahun dan mereka menggunakan jaminan sertipikat untuk agunan kredit.

Dalam rangka mengembangkan usaha masyarakat pengrajin mendapatkan modal pinjaman dari bank dengan mengagunkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan dengan bunga pinjaman rata-rata 3%. Adapun besarnya kredit yang dipinjam berkisar 25 juta sampai dengan 50 juta rupiah tergantung besar kecilnya kegiatan usahanya dan juga dilihat dari kelayakan usaha yang ia jalankan. Disamping dari pinjaman bank, pengrajin juga mendapatkan modal dengan pola

kemitraan dengan BUMN, antara lain: Pertamina, PT KAI, Perusahaan Gas Negara (PGN), dan Angkasa Pura. Jika modal diperoleh dengan format kemitraan dengan BUMN, maka biasanya pengrajin memperoleh keistimewaan dengan berupa pembinaan yang dilakukan oleh mitra BUMN tersebut, selain pengrajin juga mendapatkan fasilitas diikutsertakan dalam pameran atau eksebisi seperti INACarft. Kemitraan dengan Pertamina dimulai awal Tahun 2000, kemudian berlanjut dengan BUMN lainnya.

C. Peran Pemerintah Daerah dalam Mendukung Usaha Masyarakat

Peran aktif dari pemerintah desa tentunya sangat penting dalam rangka mendukung keberlangsungan kegiatan usaha yang dimilikinya mengingat Desa Gamplong dari predikat kerajinan sudah menjadi Desa Wisata Gamplong. Apalagi dengan adanya Studio Alam Gamplong semakin banyak pengunjung yang datang ke desa tersebut apalagi jika hari jumat, sabtu dan minggu suasana akan ramai di sekitar studio tersebut. Bahkan pengunjung yang datang banyak dari siswa sekolah SMA/SMK berasal dari luar kota karena mereka melakukan study tour di wilayah Yogyakarta. Dengan banyaknya pengunjung yang datang tersebut tentunya akan sedikit banyak memberikan pendapatan baik masyarakat pengrajin ataupun para pelaku usaha.

Pemerintah Desa dalam membantu pelaku usaha dalam memfasilitasi modal usaha yaitu dengan adanya keberadaan koperasi simpan pinjam. Koperasi Simpan pinjam ini memberikan fasilitas kredit kepada pelaku usaha dan masyarakat pengrajin dengan nominal sampai dengan 25 juta rupiah. Adanya Koperasi simpan pinjam tersebut tentu sedikit banyak sangat membantu masyarakat yang membutuhkan. Dalam meminjam uang di Koperasi simpan pinjam masyarakat tidak perlu menggunakan agunan ataupun jaminan.

Adanya kemudahan Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro, Pemerintah desa serta Bank BRI sebagai salah satu lembaga keuangan perlu melakukan pemberdayaan hak atas tanah terhadap

pelaku usaha mikro dan kecil. Hal ini bertujuan untuk memberi pengetahuan, wawasan dan pemahaman kepada pelaku usaha untuk meningkatkan modal serta mengembangkan usaha yang dimiliki. Sertipikat tanah hasil pendaftaran tanah, dapat dimanfaatkan oleh pelaku usaha jika suatu saat mereka membutuhkannya untuk dijadikan agunan guna mendapatkan tambahan modal usaha.

Dalam rangka mengembangkan usaha, masyarakat pengrajin disamping mendapatkan modal dengan meminjam uang di bank, namun juga mendapatkan modal dengan pola kemitraan yaitu dengan BUMN, Pertamina, KAI, Angkasa Pura. Untuk memperoleh dana / modal usaha mereka juga harus mengagunkan sertipikat yang dimilikinya sebagai jaminan. Dengan perhitungan bunga sebesar 3%. Adapun besarnya kredit yang dipinjam berkisar 15 juta sampai dengan 50 juta rupiah. Namun masih juga dilihat dari kelayakan usaha yang ia jalankan. Disamping mendapatkan modal dari kemitraan masih juga ada pembinaan yang dilakukan oleh BUMN misalnya saja jika ada pameran / Inacraf. Fasilitas kredit dengan pola kemitraan ini mulai ada sejak tahun 2000. Untuk kredit yang diberikan kepada masyarakat pengrajin oleh pihak mitra jumlahnya lebih besar dari koperasi simpan pinjam bahkan ada yang diberikan kredit sampai dengan 100 jt. Fasilitas kredit dengan pola kemitraan ini mulai ada sejak tahun 2000.

Disamping mereka mendapat uang (modal pinjaman) namun mereka masih berikan fasilitas yang lain misalnya dari Pihak Pertamina produk hasil kearajinan warga sering diikulan pameran2 di berbagai wilayah yang ada di Indonesia. Mereka mendapatkan uang saku dan juga fasilitas penginanan dll. Selain dari pihak mitra, mereka oleh Dinas Diperindag juga pernah ikutkan sewaktu ada pameran yang ada di Jogjakarta dan juga di tempat lain. Misalnya sewaktu ada pameran kerajinan yang bertempat di Jogja Expo Centre (JEC). Pernah juga diikutkan Pameran Inacraf atau juga Pameran di Mall sebagai ajang promosi dari produk kerajinan yang dihasilkan.

Adapun peran dari dinas Diperindag juga yang membantu dalam hal pemasaran misalnya, mengharuskan pegawainya pada hari tertentu

menggunakan seragam baju lurik dengan maksud supaya kerajinan lurik dapat terangkat Kembali. Tidak hanya untuk pegawainya saja bahkan ada juga di sekolah² yang menjadwalkan pada hari tertentu memakai seragam baju lurik.

Adapun peran pemerintah desa dan Kecamatan dalam hal ini pihak kelurahan memberikan Surat Keterangan Usaha. Surat Keterangan Usaha ini ditandatangani oleh kepala desa yang menerangkan bahwa pelaku usaha yang Namanya tercantum dalam Surat Keterangan Usaha adalah jenis usaha yang dijalankan, tempat usahanya dan lamanya waktu semenjak menjalankan usahanya.

Sementara dari pihak kecamatan yaitu dengan menerbitkan SIUP (Surat Ijin Usaha), NIB (Nomer Ijin Berusaha) dan juga memasukkan di Aplikasi OSS untuk pelaku UMKM. Surat Ijin Usaha Mikro dan Kecil menerangkan nama usaha, jenis usaha, bentuk usaha, alamat dan Jumlah modal usahanya. Surat Ijin Usaha Mikro dan Kecil ini dinyatakan tidak berlaku dan wajib dikembalikan ke kecamatan apabila:

- a. Jenis usahanya berubah
- b. Memiliki kekayaan bersih lebih dari 500jt atau memiliki hasil penjualan tahunan lebidari 2,5 Milyar.
- c. Lokasi Usahanya berubah
- d. Penanggung jawab /pemilik berubah
- e. Apabila SPPL tidak sesuai lagi dengan ketentuan yang berlaku.

Adapun jangka waktu Surat Ijin Usaha ini hanya berlaku sampai dengan 5 tahun. Apabila jangka waktunya sudah habis perlu dilakukan pembaharuan kembali.

Selanjutnya berdasarkan berdasarkan aturan ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018 tentang pelayanan perijinan berusaha Terintegrasi secara Elektronik, Lembaga OSS menerbitkan Izin usaha berupa Ijin Usaha Mikro Kecil yang disingkat IUMK yang sudah diberikan barcode secara elektronik. IUMK ini berlaku untuk melakukan kegiatan usaha baik produksi maupun penjualan barang /jasa dan berlaku sebagai izin usaha Mikro Kecil yang berlaku efektif sejak tanggal dikeluarkan.

Selanjutnya yang terakhir terbit adalah Nomer Induk berusaha yang disingkat NIB. NIB ini disamping merupakan identitas Pelaku Usaha juga sebagai bukti Pendaftaran Penanaman Modal/Berusaha yang sekaligus merupakan Pengesahan Tanda daftar perusahaan dan hak akses kepabeanan. Sementara Lembaga OSS berwenang melakukan evaluasi dan /atau perubahan atas Izin Usaha (ijin komersial dan operasional sesuai dengan ketenyua yang berlaku. Seluruh data yang bercantum dalam NIB dapat berubah sesuai dengan perkembangan kegiatan berusahnya. Untuk NIB ini yang menerbitkan adalah Badan Koordinasi Penanaman Modal. Surat- surat tersebut diatas dipakai oleh masyarakat pengrajin dalam mengajukan kredit kepada perbankan. Masyarakat pengrajin selama ini juga hampir semua memanfaatkan jasa perbankan untuk memperoleh kredit sebagai modal usaha dengan mengagunkan sertipikat tanah sebagai jaminan hutang/kredit.

Dalam rangka mendukung adanya wisatawan yang datang ke Desa Wisata Gamplong Pemerintah desa juga mengadakan pelatihan kepada masyarakat yaitu peningkatan kapasitas sumberdaya manusia (SDM) mereka dikursuskan bahasa asing, diberikan pelatihan, bahkan pelatihan Bahasa Inggris). Sehingga masyarakat lebih mudah berkomunikasi dengan bahasa asing apabila yang datang adalah wisatawan dari mancanegara. Pemerintah juga memberikan wisata edukasi yaitu Edukasi kerajinan yang peminatnya bahkan sampai luar daerah yaitu Aceh, Solok, Morowali, Majene, Palu, Sorong Papua dan Flores. Dengan adanya wisata edukasi kerajinan peserta yang dari luar kota otomatis akan menambah pendapatan dari pemilik yang menyewakan tempat untuk menginap (pemilik homestay).

Namun adanya berbagai kerajinan dari pelaku usaha tersebut menimbulkan dampak negative pula di lingkungan sekitar, seperti pembuangan limbah rumah tangga tidak pada tempatnya dan pembuangan limbah industry tanpa pengolahan yang tepat. Maka dari evaluasi permasalahan tersebut dibentuk pengelola sampah daur ulang yang bernama Dasawisma yang bertugas memilah sampah daur ulang, sampah organik, dan sampah non organik. Selain dasawisma ada juga

bangunan untuk mengelola limbah hasil industri yang berada di sebelah timur desa wisata gamplong, bangunan ini disebut Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL). Tujuan didirikan bangunan ini untuk mengurangi pencemaran yang dihasilkan oleh pewarnaan yang dilakukan dalam kerajinan tenun.

D. Kesimpulan

Dari hasil kajian ini dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Hasil dari kegiatan Pendaftaran Tanah/Legalisasi Aset yang berupa sertifikat hak atas tanah disamping memberikan kenyamanan bagi pemiliknya juga dimanfaatkan oleh pelaku usaha Desa Wisata Gamplong. Pelaku usaha disini adalah Masyarakat pengrajin yang ingin memanfaatkan sertifikat tanahnya sebagai agunan untuk memperoleh pinjaman dari pihak bank dan pihak lain lain dengan pola kemitraan untuk mengembang usahanya
2. Peran Pemerintah daerah dalam hal ini Pemerintah Desa dan Kecamatan sangat mendukung usaha masyarakat pelaku UMKM dengan memberikan kemudahan dalam menerbitkan Surat Keterangan Usaha, Surat Ijin Usaha, Nomer Ijin Berusaha (NIB) yang merupakan identitas pelaku usaha dalam rangka pelaksanaan kegiatan berusahadan berlaku selama menjalankan usaha. Pemerintah juga membantu agar Pelayanan Perijinan berusaha terintegrasi secara Elektonik dapat dilakukan pada Aplikasi OSS secara lancar. Selain itu dalam rangka mendukung usaha masyarakat Pemerintah juga memberikan pelatihan berkomunikasi dengan Bahasa Asing (Bahasa Inggris) kepada masyarakat agar dapat berkomunikasi dengan wisatawan dari mancanegara sehingga pelaku usaha UMKM dapat mendukung keberadaan Desa Wisata Gamplong.

E. Rekomendasi

1. Dalam rangka meningkatkan usaha para pengrajin sebaiknya pemerintah desa agar secara aktif berkoordinasi dengan pemerintah

- daerah agar keberadaan pelaku usaha (pengrajin) tetap bertahan dan pemasaran hasil usaha ke luar daerah dapat berjalan lancar.
2. Pemerintah desa bisa memfasilitasi keberadaan fasilitas umum dan social yang lebih baik di sekitar Destinasi Wisata alam buatan/Studio Film karena jumlah pengunjung yang semakin banyak menjelang *weekend* maupun pada hari libur atau pada saat ada kunjungan *studi tour* oleh pelajar dari berbagai daerah.

Daftar Pustaka

- Afriliyeni, Martua Sihaholo, & Rai Sita. (2021). Hubungan Reforma Agraria Dengan Peningkatan Kesejahteraan Rumah Tangga Petani . Jurnal Sains Komunikasi Dan Pengembangan Masyarakat [JSKPM], 5(3), 433-449. <https://doi.org/10.29244/jskpm.v5i3.834>
- Andi Kurniawan, (2020), "Pemanfaatan Sertipikat Tanah Hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Upaya Masyarakat Dalam Rangka Meningkatkan Modal Usaha di Kabupaten Madiun", Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Erni D Puji, M. Maksum, Wagiman, 2020, Strategi Pengembangan Desa Wisata Gamplong dan Desa Wisata Pulesari Kabupaten Sleman Sebagai Kawasan Wisata Berbasis Agro Industri" Tesis, Magister Teknologi Industri Pertanian.
- Gunawan, I 2016, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktek*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Herlina M, 2016, " Sertipikasi Hak Atas Tanah Ukm Untuk Peningkatan Akses Permodalan" Jurnal Ilmu Hukum, Volume 7, Nomor 1, Maret 2016.
- Husein Umar, 2000, " Riset Pemasaran dan Perilaku Konsumen " : Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.
- stikomah 2013, 'Pengaruh program sertifikasi tanah terhadap akses permodalan bagi usaha mikro dan kecil studi kasus program sertifikasi tahun 2008 di Kabupaten Kulon Progo', *Jurnal Kawistara*, vol. 3, no. 1, hlm. 26-40.
- Limbong, B , 2012, Reforma Agraria, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Maryanti, H 2015, 'Dampak Sosial Ekonomi Pasca Program Sertipikasi Tanah Usaha Mikro dan Kecil Bagi Masyarakat Desa Sidoharjo Kecamatan Samigaluh Kabupaten Kulon Progo', Skripsi pada Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

- Nurhayati, S., Medaline, O., & Sari, A. (2022). Penataan Aset Dan Akses Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Melalui Pendaftaran Lahan Sistemik Lengkap. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(2), 282-291. doi:10.46930/jurnalrectum.v4i2.1882
- Pradono T.P. 2019, Skripsi , “ Pengaruh Modal, Kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) dan Promosi terhadap Pemberdayaan UMKM (Studi Kasus pada Pemilik Usaha di Sekitar Pasar Babadan, Unggaran).
- Samudra, T 2017, ‘Manfaat Mensertipikatkan” Hak Atas Tanah dari Perspektif Hukum dan Ekonomi’, *Kompas*, 12 Desember, dilihat pada 30 Januari 2020, <https://www.kompasiana.com/tun/5a2f5946f33445e8b5e5b52/manfaat-mensertipikatkan-hak-atas-tanah-dari-perspektif-hukum-dan-ekonomi?page=all>.
- Sugiyono 2015, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung.
- Sutedi, A 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Utama, C., 2023 : “Sampai Tahun 2022, Sebanyak 10 juta Bidang Tanah di Indonesia Terdaftar oleh Pemerintah” <https://artikel.rumah123.com/bidang-tanah-di-indonesia>, diakses tanggal 6 Maret 2023 jam 14.45.
- Wiradi, G. 2009, “Seluk Beluk Masalah Agraria, Reforma Agraria dan Penelitian Agraria.”, STPN Press bekerja sama dengan Sajogyo Institute (SAINS) <http://jurnal.ampta.ac.id/index.php/MWS/article/view/209/165> <https://alamisharia.co.id/blogs/pelaku-usaha-mikro-penguat-ekonomi-bangsa/> Diakses tanggal 6 Maret 2023.

Peraturan Perundang Undangan

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor : 3/Juknis-HK.02/III/2023 tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap.-

PENANGANAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TELANTAR DI KOTA SALATIGA

(Studi Kasus Sertipikat HGB An. PT. Mega Safe Tyre Industry)

Sarjita, Nur Rahmanto, Kuna Adjie

A. Pendahuluan

Tanah adalah modal dasar dalam pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan bagi rakyat, bangsa, dan negara Indonesia. Oleh karena itu, tanah harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanah yang telah dikuasai dan/atau dimiliki baik yang sudah ada Hak Atas Tanah-nya maupun yang baru berdasarkan perolehan tanah masih banyak dalam keadaan telantar, sehingga cita-cita luhur untuk meningkatkan kemakmuran rakyat tidak optimal. Tujuan penataan untuk mewujudkan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat, mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan, menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia serta memperkuat harmoni sosial dan optimalisasi perusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan semua tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan, dan menciptakan lapangan kerja serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.

Pada Pasal 10 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, (selanjutnya disebut dengan Undang Undang Pokok Agraria atau UUPA) disebutkan *“setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemasaran”*, sementara dalam PP Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar pada Pasal 1 angka 2 disebutkan bahwa *Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah Hak*

Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan atau tidak dipelihara, hal ini selaras dengan amanah dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, artinya dalam hal ini UUPA tidak membenarkan pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanah yang dimiliki sebagaimana dasar pengajuan hak atas tanah, sebagaimana dimaksud Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA tentang Hak Milik, Pasal 34 huruf e UUPA tentang Tanah Hak Guna Usaha, dan Pasal 40 huruf e UUPA tentang Tanah Hak Guna Bangunan.

Selanjutnya dalam BAB XIII Ketentuan Lain-lain UUCK Nomor 11 Tahun 2020, Pasal 180 ditegaskan bahwa:

- (1) Hak, izin, atau konsesi atas tanah dan/atau kawasan yang dengan sengaja tidak diusahakan atau ditelantarkan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak diberikan dicabut dan dikembalikan kepada negara.
- (2) Dalam pelaksanaan pengembalian kepada negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Pusat dapat menetapkan hak, izin, atau konsesi tersebut sebagai aset Bank Tanah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut pencabutan hak, izin, atau konsesi dan penetapannya sebagai aset Bank Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Namun, saat ini masih ada orang yang tidak memanfaatkan tanahnya secara maksimal, karena dijadikan sebagai objek investasi sehingga terkesan tanahnya ditelantarkan. Penelantaran tanah dapat dikatakan merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak ekonomis (hilangnya potensi ekonomi tanah) tidak berkeadilan, serta juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah (Harsono, Budi: (2008)). Ada banyak hal yang mendasari terjadinya tanah telantar ini, salah satunya adalah dengan alasan investasi atau bentuk aset kekayaan, salah satu alasan yang terbanyak adalah karena nilai/harga tanah cenderung meningkat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 mengamanatkan bahwa hak atas tanah bisa hapus apabila diterlantarkan oleh pemegang haknya. UUPA yang mengacu dari nilai-nilai Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 45), mengamanatkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya yang artinya semua tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanah adalah karunia sehingga Tuhan Yang Maha Esa untuk seluruh rakyat, bangsa dan negara Indonesia, yang artinya harus dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Negara memberikan hak atas tanah yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Dasar Penguasaan Atas Tanah kepada orang atau badan hukum untuk diusahakan, digunakan, dimanfaatkan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya, dan dilarang menelantarkan tanahnya untuk meningkatkan kesejahteraan pemegang hak, masyarakat, bangsa dan negara. Penelantaran tanah selain merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak berkeadilan serta hilangnya potensi ekonomi tanah juga sebagai bentuk pelanggaran kewajiban pemegang hak/dasar penguasaan atas tanah, yang artinya Negara berhak untuk melakukan penertiban tanah-tersebut.

Berikut ini adalah hak dan kewajiban penerima hak atas tanah dan pemberi hak atas tanah sebagai berikut:

Penerima hak atas tanah:

1. Hak
 - a. Mempergunakan tanahnya sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimilikinya, yaitu:
 - a) Hak milik memberi kewenangan kepada pemegang hak secara turuntemurun mempergunakan tanahnya untuk berbagai jenis keperluan dengan jangka waktu yang Hak Guna Usaha memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah negara untuk keperluan pertanian, perikanan dan peternakan dalam jangka waktu tertentu;

- b) Hak Guna Bangunan memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah negara atau milik orang lain selama jangka waktu tertentu;
- c) Hak Pakai memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah negara atau tanah milik orang lain dalam jangka waktu tertentu
- d) Hak Pengelolaan memberi kewenangan yang lebih luas kepada pemegang hak untuk mempergunakan sendiri tanah negara yang dikuasainya atau memberikannya kepada pihak lain atas dasar perjanjian antara pemegang hak dengan pihak ketiga
- b. Hak atau kewenangan untuk mempergunakan tanah tersebut meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya, dalam batas-batas tertentu dan sepanjang hlm tersebut dipergunakan untuk kegiatan yang berhubungan dengan jenis hak atas tanah yang dimilikinya
- c. Hak dan kewenangan lainnya:
 - a) mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain
 - b) membebani tanahnya dengan hak tanggungan
 - c) mewariskan tanahnya kepada ahli warisnya
 - d) membuat wasiat atas tanahnya
 - e) menghibahkan, tanahnya kepada pihak lain
 - f) mewakafkan tanahnya sesuai ketentuan peraturan perundangundangan

2. Kewajiban

- a. Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak atas tanah tidak dibenarkan apabila hanya dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal tersebut merugikan masyarakat. Penggunaan dan pemanfaatan tanah haruslah disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat dan negara. Namun demikian tidaklah berarti hak-hak individu dari pemegang hak atas tanah menjadi berkurang, akan tetapi antara hak dan kewajiban haruslah terjadi keseimbangan dalam pelaksanaannya;

- b. Kewajiban pemeliharaan tanah. Kewajiban yang diatur dalam Pasal 15 UUPA berkaitan dengan fungsi sosial hak atas tanah, yaitu bahwa berhubungan dengan fungsi sosialnya, adalah hal yang wajar suatu bidang tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban ini tidak hanya dibebankan kepada pemiliknya, tetapi juga merupakan kewajiban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah.
- c. Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah. Penetapan maksimum dan minimum yang dapat dimiliki oleh perorangan dalam satu keluarga telah ditetapkan dalam Pasal 7 dan 17 UUPA yang ditindaklanjuti dengan UU No. 56 Prp. Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, sedangkan untuk badan hukum sementara mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria/-Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi.
- d. Larangan penguasaan tanah secara absentee. Prinsip dasar yang melatarbelakangi pengaturan norma larangan penguasaan tanah secara absentee adalah bahwa tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya dan pengelolaan tanah pertanian tersebut hanya dapat didayaguna secara maksimal apabila dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya, sehingga ditetapkan suatu ketentuan bahwa pemilik tanah pertanian harus bertempat tinggal di wilayah kecamatan tempat lokasi tanah tersebut berada;
- e. Penggunaan tanah harus sesuai dengan RTRW. Pemberian hak atas tanah pada dasarnya memberi wewenang kepada pemegang hak untuk tanahnya sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberiannya. Dalam memberikan hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum harus sesuai dengan kondisi dan tata ruang wilayah setempat, agar penggunaan dan pemanfaatan suatu bidang tanah tetap dilaksanakan dalam kerangka menjaga keharmonisan dan kelestarian lingkungan.
- f. Larangan penelantaran tanah dalam UUPA telah diatur secara tegas bahwa pemegang hak atas tanah yang menelantarkan

tanahnya, tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, Tindak lanjut dari ketentuan tersebut telah dikeluarkan dengan terbitnya PP No. 36 tahun 1998 dan Keputusan Kepala BPN No. 24 tahun 2002 dan yang termuktahir adalah dengan PP No. 20 tahun 2021 yang mengatur Langkah penertiban dan pendayagunaan tanah telantar.

Pemberi Hak Atas Tanah:

1. Hak

- a. Menerima uang pemasukan yang dibayar oleh penerima hak atas tanah pada saat pemberian HAT (Pasal 1 ayat 4 PP No. 40 Tahun 1996);
- b. Membatalkan dan mencabut hak atas tanah apabila terbukti pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanahnya dengan baik dan sesuai dengan peruntukannya

2. Kewajiban

- a. Melaksanakan pendaftaran tanah (PP No. 24 tahun 1997);
- b. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah;
- c. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban pelaksanaan kewajiban pemanfaatan tanah sesuai dengan permohonan haknya;
- d. menerbitkan ketetapan atas permohonan hak atas tanah;
- e. melakukan penerbitan terhadap tanah-tanah yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya.

Penjabaran dari UUPA terkait tanah telantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar. Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak atas tanah yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah dengan alasan tidak diusahakan, tidak dipergu-

nakan, tidak, dan/atau tidak dipelihara. Pengaturan untuk tugas penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar.

Permasalahan lebih lanjut dari penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar tersebut adalah dari seluruh obyek tanah terindikasi terlantar yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar banyak yang digugat di pengadilan oleh Pemegang Hak/Dasar Penguasaan Atas Tanah, dan sebagian besar gugatan tersebut dimenangkan oleh penggugat. Adapun penyebab dari kekalahan tersebut dikarenakan:

1. Ketidacermatan administrasi dalam pelaksanaan kegiatan Penertiban Tanah Terlantar di daerah, seperti waktu antara pemberian Peringatan I ke Peringatan II yang tidak tepat 1 (satu) bulan;
2. alasan Pemegang Hak/Dasar Penguasaan Atas Tanah yang beralasan tidak menerima Surat Peringatan
3. Pemegang Hak/DPAT atau wakil dari Pemegang Hak/DPAT tidak menandatangani Berita Acara Identifikasi dan Penelitian;
4. Wakil dari Pemegang Hak/DPAT tidak disertai dengan Surat Kuasa tetapi petugas pelaksana Identifikasi tidak meminta Surat Kuasa tersebut

Padahal secara faktual, obyek gugatan tersebut kondisinya memang benar terlantar, sehingga kegiatan Penertiban Tanah Terlantar perlu disempurnakan lebih lanjut baik dari segi prosedur maupun administrasi. Hal ini perlu dilakukan untuk meminimalisir adanya gugatan dari Pemegang Hak/DPAT yang tanahnya telah ditetapkan sebagai tanah terindikasi terlantar maupun sebagai tanah terlantar.

Apabila kita memperhatikan Pasal 4 PP No 20 Tahun 2021 maka ada 3 (tiga) hal penting kewajiban dari pemegang hak yaitu:

- a. Mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai;

- b. Pengusahaan, penggunaan, pemanlhatan, dan/atau pemeiiharaan tanah sebagaimana dimaksud harus berfungsi sosial;
- c. Melaporkan pengusahaan, pemanfaatan dan atau pemeliharaan tanah yang dikuasainya.

Sesuai dengan Pasal 7 PP Nomor 20 Tahun 2021, yang menjadi obyek penertiban tanah telantar dimaksud adalah tanah tanah yang dikuasai dengan hak sebagai berikut:

- 1. Hak Milik;
- 2. Hak Guna Bangunan;
- 3. Hak Guna Usaha;
- 4. Hak Pakai;
- 5. Hak Pengelolaan;
- 6. Tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah.

Dalam Pasal 11 Ayat (1) disebutkan bahwa inventarisasi tanah terindikasi telantar dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan dan di dalam Pasal 12 Ayat (1) mengatur bahwa inventarisai tanah terindikasi telantar dilampiri dengan data tekstual dan data spasial dan hasil pelaksanaan inventarisasi ini selanjutnya diproses menjadi Data Tanah Terindikasi Terlantar (Vide Ayat 2).

Akibat dari para pemegang hak, Pemegang HPL, dan pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah (baik dengan pelepasan tanah itu dari hak orang lain, atau karena memperoleh lzin lokasi, atau memperoleh keputusan pelepasan kawasan hutan), yang melakukan penelantaran Kawasan/Tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan ralqat serta menurunkan kualitas lingkungan;
- b. Terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangrnan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional; serta
- c. Tertutupnya akses sosial-ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah

Persyaratan Objek Tanah Telantar Yang Berstatus Hak Milik (HM) adalah sebagai berikut:

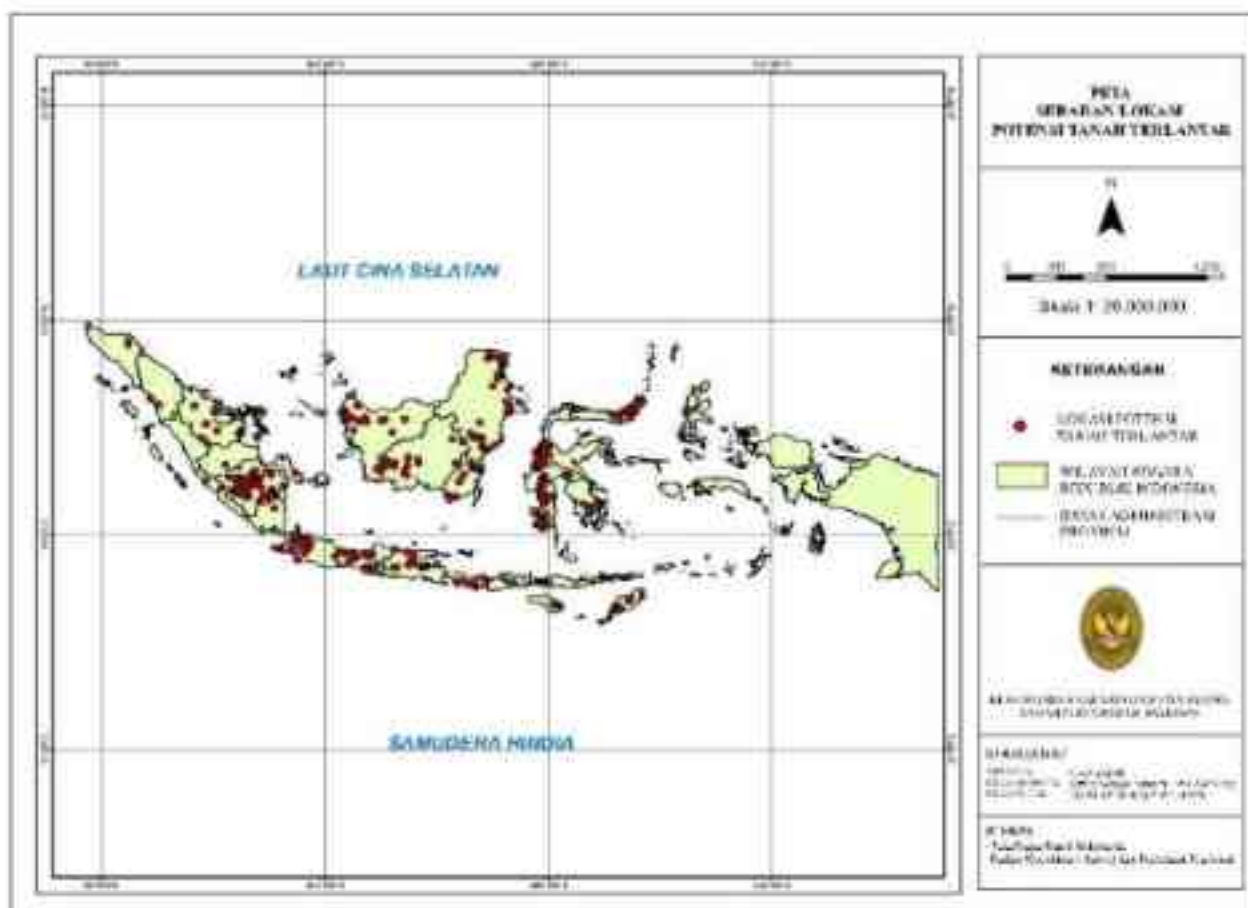
- a. Dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara;
- b. dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan;
- c. dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak; atau Fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak terpenuhi, baik Pemegang Hak masih ada maupun sudah tidak ada.

Persyaratan Penetapan Tanah HGB/HGU/HP/HPL sebagai Objek Tanah Telantar untuk jenis HGB/HP/HPL yaitu menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau *tidak dipelihara* terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak. Sementara untuk jenis HGU, yaitu menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak. *Catatan*, 1) untuk HPL Pasal 8 Tanah HPL yang dikecualikan dari objek penertiban Tanah Telantar meliputi: a. tanah HPL masyarakat hukum adat; dan b. tanah HPL yang menjadi Aset Bank Tanah. 2) Yang dimaksud dengan "tidak dipelihara" adalah tidak dilaksanakannya fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA. Contoh perbuatan tidak memelihara tanah antara lain:

- a. Tidak ada kepedulian dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara de facto untuk mengelola atau memelihara tanah sehingga tanahnya ter-bengkalai;
- b. Tidak ada kepedulian atau peringatan dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara de facto sehingga tanahnya dikuasai oleh pihak lain; atau
- c. Tidak ada kepedulian dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara de facto untuk mengelola atau memelihara tanah sehingga mengakibatkan kerusakan lingkungan dan/atau bencana (longsor, banjir, dan sebagainya).

Tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Dasar Penguasaan Atas Tanah, adapun dasar Penguasaan Atas Tanah dapat berupa akta jual beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama, akta jual beli atas HM adat yang belum diterbitkan sertipikatnya, surat izin menghuni, risalah lelang, keputusan pelepasan kawasan hutan atau bukti penguasaan lainnya dari pejabat yang berwenang.

Penyebaran tanah terindikasi telantar di seluruh Indonesia adalah sebagaimana pada peta berikut:



Gambar 1. Peta Penyebaran tanah terindikasi telantar Sumber: Direktorat Penertiban Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah, Tahun 2021

B. Obyek Penelitian Tanah Telantar di Kota Salatiga

Bidang bidang tanah yang dikuasai oleh PT. Mega Safe Tyre Industry yang terindiukasi telantar adalah sebanyak 11 (sebelas) bidang tanah, yang terdiri dari 2 (dua) hamparan bidang tanah yang terletak di Kota Salatiga, Propinsi Jawa Tengah, masing masing sebagai berikut:

1). Satu hamparan terdiri dari:

1. Tanah tersebut dalam HGB No. 81/Cebongan tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 59.596 M² (lima puluh Sembilan ribu lima ratus sembilan puluh enam meter persegi) terletak di Desa Cebongan, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal 01 Agustus 2022.
2. Tanah tersebut dalam HGB No. 82/Cebongan tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 23.478 M² (dua puluh tiga ribu empat ratus tujuh puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Cebongan, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal
3. Tanah tersebut dalam HGB No. 83/Cebongan tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 4.509 M² (empat ribu lima ratus sembilan meter persegi) terletak di Desa Cebongan, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal 18 September 2025.
4. Tanah tersebut dalam HGB No. 84/Cebongan tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 1.782 M² (seribu tujuh ratus delapan puluh dua meter persegi) terletak di Desa Cebongan, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal 18 September 2025.

Sehingga luas keseluruhan bidang tanah di hamparan satu adalah 89.065 M² (delapan puluh Sembilan ribu enam puluh lima meter persegi) atau 8,9065 Ha dengan kondisi fisik di lapangan terdapat bangunan pabrik ban dengan segala fasilitas pendukungnya yang ada, namun pada saat ini sudah tidak ada lagi kegiatan operasional pabrik ban.

2). Satu hamparan terdiri dari:

1. Tanah tersebut dalam HGB No. 739/Ledok tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 26.758 M² (dua puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Ledok, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal 17 Januari 2027.

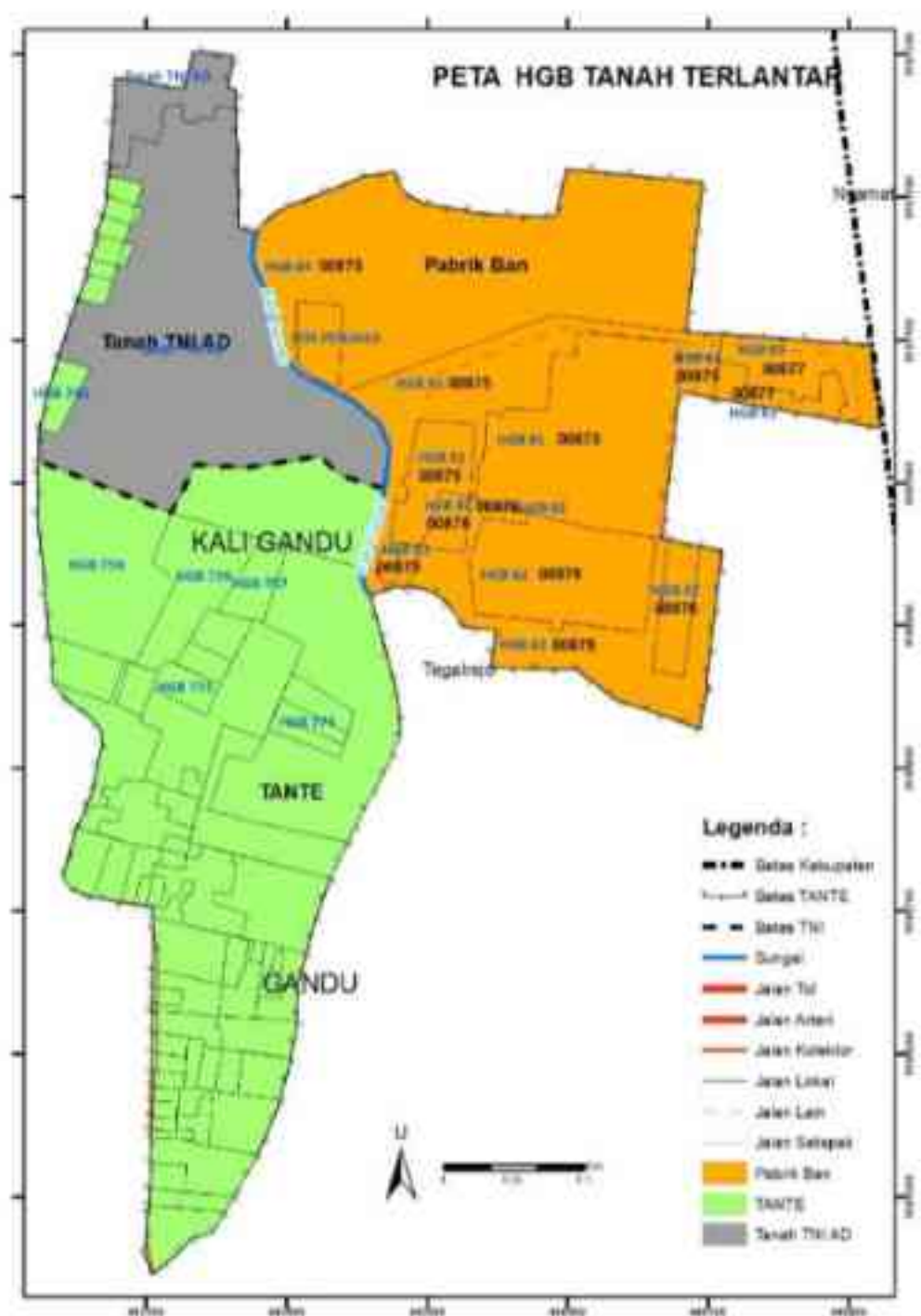
2. Tanah tersebut dalam HGB No. 740/Ledok tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 1.511 M² (seribu lima ratus sebelas meter persegi) terletak di Desa Ledok, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal 17 Januari 2027.
3. Tanah tersebut dalam HGB No. 756/Ledok tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 9,295 M² (Sembilan ribu dua ratus Sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Desa Ledok, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal 17 Januari 2029.
4. Tanah tersebut dalam HGB No. 757/Ledok tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 3,056 M² (tiga ribu lima puluh enam meter persegi) terletak di Desa Ledok, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal 17 Januari 2029.
5. Tanah tersebut dalam HGB No. 773/Ledok tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 957 M² (sembilan ratus lima puluh tujuh meter persegi) terletak di Desa Ledok, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal 17 Januari 2034.
6. Tanah tersebut dalam HGB No. 774/Ledok tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 1.682 M² (Seribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) terletak di Desa Ledok, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal 17 Januari 2034.
7. Tanah tersebut dalam HGB No. 777/Ledok tertulis atas nama PT. Mega Safe Tyre Industry seluas 1.028 M² (Seribu dua puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Ledok, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga yang berakhir haknya pada Tanggal 17 Januari 2034.

Sehingga luas keseluruhan bidang tanah di hampanan dua ini adalah 44.287 M² (empat puluh empat ribu dua ratus delapan puluh tujuh meter persegi) atau 4,4287 Ha dengan kondisi fisik di lapang berupa hampanan kebun yang ditanami tanaman singkong, pisang,

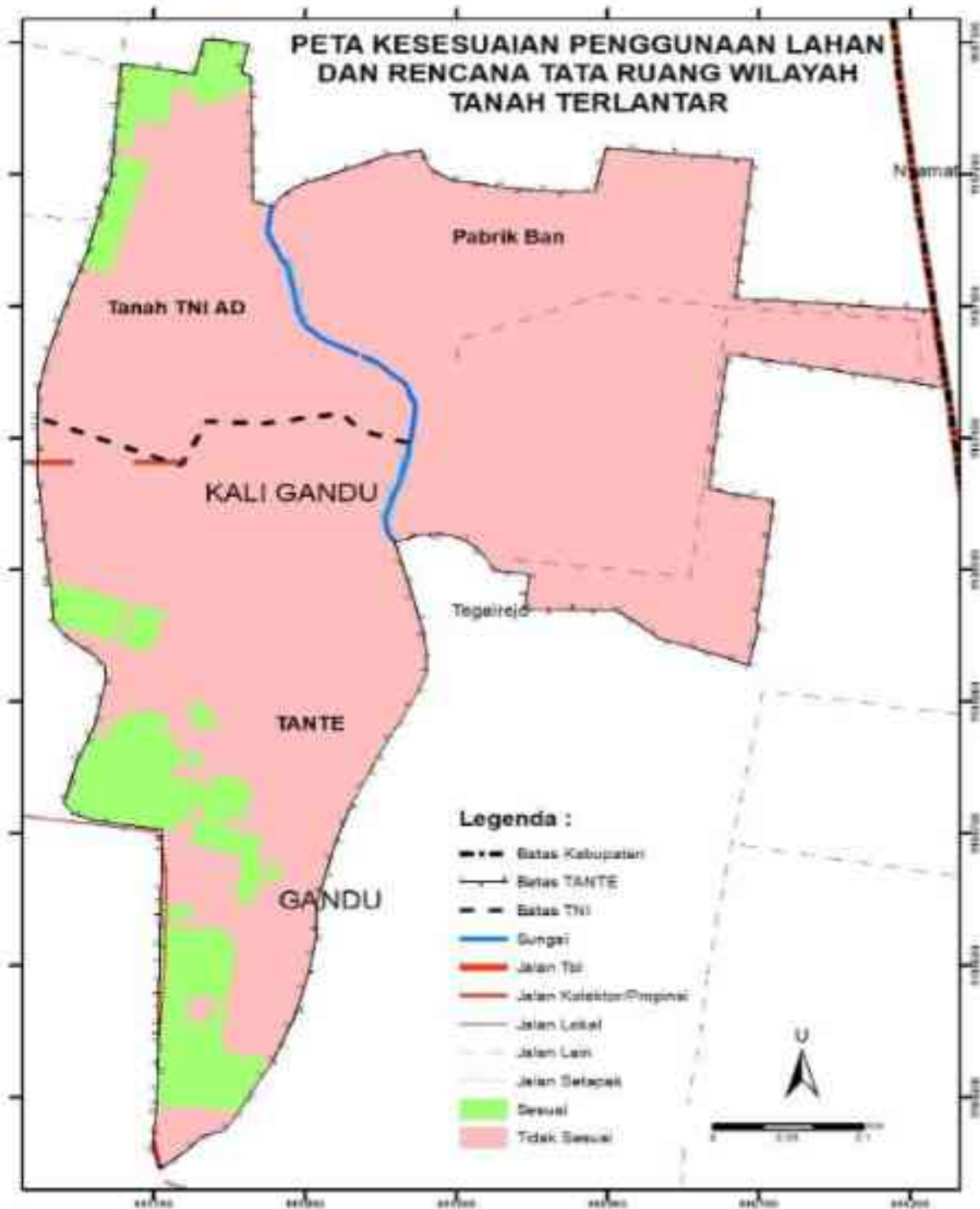
pohon sengon dan tanaman semusim lainnya yang tidak ada hubungannya dengan pabrik ban dan diusahakan oleh masyarakat sekitar, dan dari pengamatan fisik tampak bahwa sebelumnya terhadap hamparan tanah ini belum pernah digunakan sebagai pabrik ban atau yang fasilitas yang mendukung untuk itu.

Luas keseluruhan 2 (dua) hamparan bidang tanah tersebut adalah 89.065 M² (delapan puluh Sembilan ribu enam puluh lima meter persegi) atau 8,9065 Ha ditambah 44.287 M² (empat puluh empat ribu dua ratus delapan puluh tujuh meter persegi) atau 4,4287 Ha sama dengan 133.352 M² (seratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh dua meter persegi) atau 13, 3352 Ha.

Berikut adalah Peta HGB dan Peta Kesesuaian lahan dari obyek tanah telantar Peta HGB tanah telantar PT. Mega Save Tyre Indusri

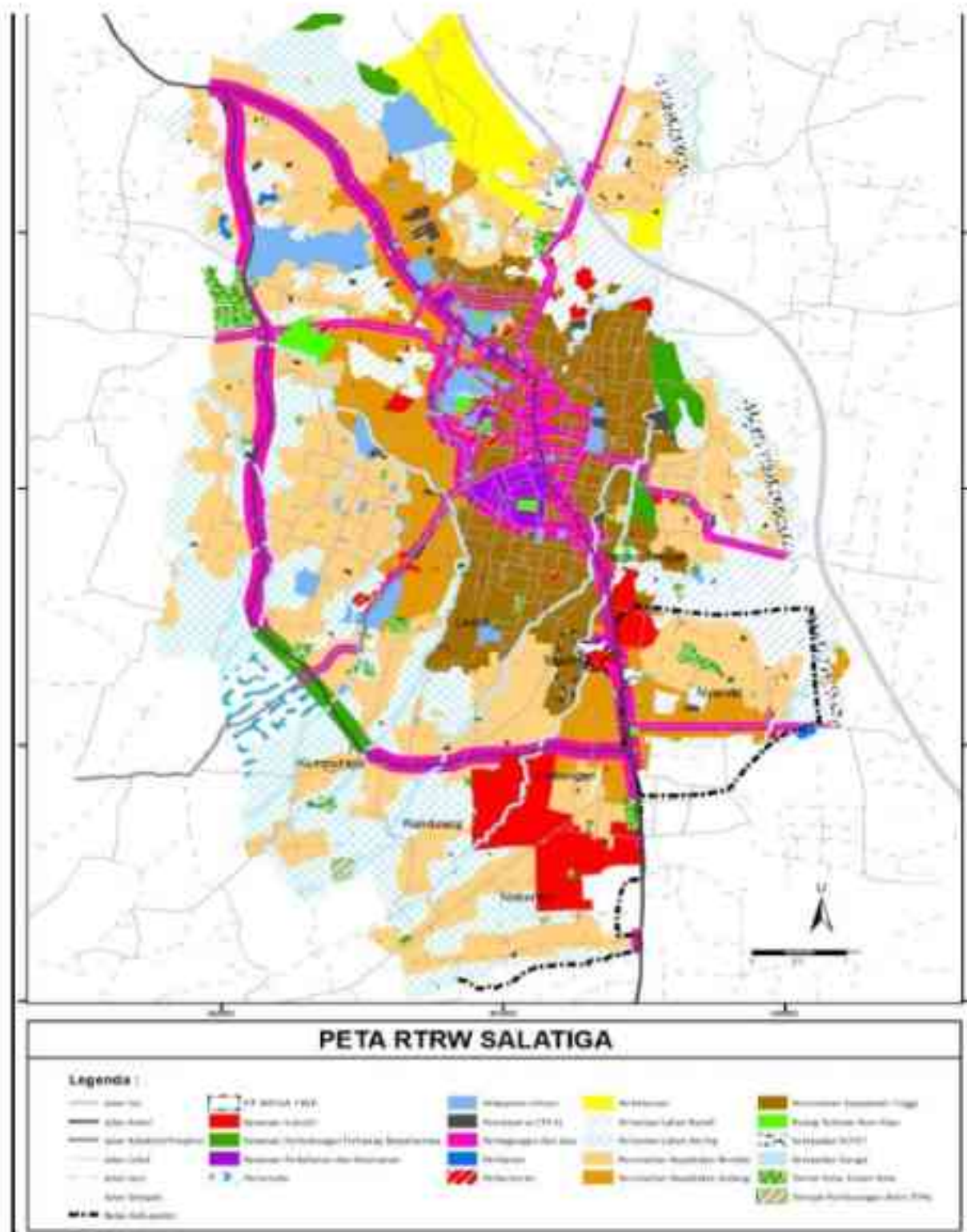


Gambar 2. Peta HGB tanah telantar
Sumber: olah data Penulis, 2023



Gambar 3. Peta Kesesuaian Penggunaan Lahan
Sumber: olah data Penulis, 2023

Dari peta kesesuaian lahan diatas dapat diketahui bahwa letak kegiatan Perusahaan tersebut sebagian besar tidak sesuai apabila dikaitkan dengan RTRW Kota Salatiga karena sebagian besar kawasan tersebut adalah untuk pemukiman, hal ini bisa dilihat dari peta RTRW Kota Salatiga sebagai berikut:



Gambar 4. Peta RTRW Kota Salatiga
Sumber: Peta RTRW Kota Salatiga

C. Kegiatan penertiban yang telah dilakukan terhadap bidang bidang tanah obyek penelitian.

Terhadap bidang bidang tanah yang dikuasai oleh PT. Mega Safe Tyre Industry tersebut telah dilaksanakan kegiatan penertiban berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010, hal ini sesuai dengan amanat di dalam Pasal 2 yang berbunyi:

“Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaat-

kan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya”.

Adapun kegiatan kegiatan yang pernah dilaksanakan adalah sebagai berikut:

C.1 Penetapan lokasi kegiatan penertiban tanah terindikasi telantar

Sesuai dengan Pasal 4 PP Nomor 11 Tahun 2010 yang mengamanatkan Kakanwil BPN menyiapkan data tanah terindikasi telantar, maka terbitlah Surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Tengah No. 51/SK-33.MP.03.02/II/ 2019 Tanggal 13 Prebruari 2019, yang menetapkan lokasi kegiatan penertiban tanah terindikasi telantar terhadap bidang bidang tanah yang dikuasai oleh PT. Mega Safe Tyre Industry. Sesuai surat keputusan dimaksud bidang bidang tanah yang merupakan data tanah terindikasi telantar adalah tanah tanah tersebut dalam Sertipikat HGB No. 81,83 dan 84/Cebongan seluas 65.587 M² Tu 6,5587 Ha. Dari surat keputusan tersebut dapat diketahui bahwa bidang bidang tanah dimaksud dalam Sertipikat HGB No 82, 739, 740, 756, 757, 773, 774 dan 777 tidak dimasukan sebagai data tanah yang terindikasi telantar yang selanjutnya akan dilakukan kegiatan identifikasi dan penelitian.

C.2 Kegiatan pemantauan oleh Kantah Kota Salatiga

Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga sesuai dengan amanat Surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Tengah No. 51/SK-33.MP.03.02/II/ 2019 selanjutnya melakukan kegiatan pemantauan terhadap bidang bidang tanah berikut:

1. Terhadap tanah tersebut dalam HGB No. 81/Cebongan dilakukan pemantauan pada tanggal 21 Februari 2019;
2. Terhadap tanah tersebut dalam HGB No. 82/Cebongan dilakukan pemantauan pada tanggal 22 Februari 2019, dan
3. Terhadap tanah tersebut dalam HGB No. 84/Cebongan dilakukan pemantauan pada tanggal 28 Februari 2019.

Kegiatan kegiatan dimaksud sesuai dengan Pasal 7 meliputi kegiatan melakukan verifikasi data fisik dan data yuridis, mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana, dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak, meminta keterangan dari Pemegang Hak dan pihak lain yang terkait, dan Pemegang Hak dan pihak lain yang terkait tersebut harus memberi keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan, melaksanakan pemeriksaan fisik, melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan, membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar, menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian, melaksanakan sidang Panitia; dan membuat Berita Acara.

Dari kegiatan yang dilakukan oleh Kantah Kota Salatiga tersebut dapat diketahui bahwa yang dilakukan kegiatan pemantauan adalah tanah tersebut dalam HGB No. 81, 82 dan 84/ Cebongan padahal sesuai dengan SK Kakanwil Jateng data tanah yang dilakukan kegiatan penertiban adalah tanah tersebut dalam Sertipikat HGB No. No. 81,83 dan 84/Cebongan, sementara terhadap tanah tanah tersebut dalam Sertipikat HGB No. 83, 739, 740, 756, 757, 773, 774 dan 777 tidak dilakukan kegiatan pemantauan.

C.3 Pemberian peringatan

Selanjutnya terhadap bidang bidang tanah tersebut sesuai dengan Pasal 8 PP No. 11 Tahun 2010 pernah diberikan peringatan, masing masing sebagai berikut:

1. Peringatan I pada tanggal 7 Mei 2019 dengan surat dari Kanwil BPN Prop. Jawa Tengah dengan surat No. MP.03.02/846.1-33/V/2019 terhadap HGB No 81, 83 dan 84/Cebongan;
2. Peringatan II pada tanggal 11 Juni 2019 dengan surat dari Kanwil BPN Prop. Jawa Tengah dengan surat No. MP.03.02/1027-33/VI/2019 terhadap HGB No 81, 83 dan 84/Cebongan, dan
3. Peringatan III pada tanggal 15 Juli 2019 dengan surat dari Kanwil BPN Prop. Jawa Tengah dengan surat No. MP.03.02/236.4-33/VII/2019

terhadap HGB No 81, 83 dan 84/Cebongan;

Dari kegiatan kegiatan penertiban di atas dapat diketahui bahwa terhadap hamparan bidang bidang tanah yang terdiri dari SHGB No. 739, 740, 756, 757, 773, 774 dan 777/ Ledok luas 44.287 (empat puluh empat ribu dua ratus delapan puluh tujuh meter persegi) atau 4,4287 Ha, belum pernah dilakukan kegiatan penertiban baik dengan mendasarkan pada PP No. 11/2010 maupun dengan PP No. 20/2021, berdasarkan keterangan dari pihak Kanwil BPN Prov. Jawa Tengah hal ini disebabkan karena target kegiatan penertiban tanah telantar dari Kementerian ATR/BPN yang terbatas dan harus dibagi rata untuk seluruh kantah di Jawa Tengah, sehingga tidak semua usulan kegiatan penertiban tanah telantar dari kantah bisa diakomodir.

C.4 Respon dari pihak PT. Mega Save Tyre Industry

Dengan adanya peringatan dari Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah tersebut dari pihak PT. Mega Save Tyre Industry memberikan 3 (tiga) tanggapan masing masing sebagai berikut:

1. Surat tanggal 13 Juni 2019 No. 0505/MSTI.BPN/2019 yang ditujukan kepada Kanwil BPN Prov. Jawa Tengah, yang pada intinya menyatakan bahwa penghentian kegiatan pabrik dikarenakan adanya “Krisis Usaha”, selanjutnya pemegang hak akan memanfaatkan lokasi tanah dimaksud dengan melakukan Kerjasama dengan perusahaan lain;
2. Kesepakatan Kerjasama Penggunaan Sarana Lahan dan Bangunan Pabrik beserta Fasilitas Pendukungnya antara PT. Mega Safe Industry denga PT. Argo Manunggal Triasta Nomor 008/MSTI/BAK/LGL/VI/2019-ES tanggal 10 Juni 2019;
3. Surat tanggal 24 Juni 2019 No. 0611/MSTI-BPN/2019 yang ditujukan kepada Kanwil BPN Prov. Jawa Tengah, yang pada intinya menyatakan bahwa pemegang hak telah melakukan Kerjasama dengan perusahaan lain untuk menggunakan lokasi tanah dan bangunan pabrik;
4. Surat tanggal 22 Juli 2019 No. 0713/MSTI-BPN/2019 yang ditujukan

kepada Kanwil BPN Prov. Jawa Tengah, yang pada intinya menyatakan bahwa pemegang telah melakukan perbaikan struktur pabrik dan pengembangan fasilitas pabrik.

C.5 Penghentian Proses Tindak Lanjut Penertiban

Sesuai dengan Pasal 8 Ayat (6) yang mengamantkan bahwa dalam hal Pemegang Hak tetap tidak melaksanakan peringatan maka Kepala Kantor Wilayah mengusulkan untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar. Akan tetapi kegiatan penertiban ini tidak sampai pada tahap pengusulan sebagai tanah terlantar, hal ini dikarenakan hal hal sebagai berikut:

1. Dengan Surat dari Kanwil BPN Prov. Jawa Tengah Surat Nomor MP. 03.04/1316-33/VII/2019 Tanggal 23 Juli 2019 yang ditujukan kepada Dirjen Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah Kementerian ATR/BPN perihal Penghentian Proses Tindak Lanjut Penertiban Tanah Terindikasi Telantar HGB No. 81,83,84/Cebongan yang terletak di Kelurahan Cebongan, Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga maka kegiatan penertiban terhadap bidang bidang tanah dimaksud dihentikan, hal ini dengan merujuk kepada Surat tanggal 13 Juni 2019 No. 0505/MSTI.BPN/2019, Surat tanggal 24 Juni 2019 No. 0611/MSTI-BPN/2019, dan Surat tanggal 22 Juli 2019 No. 0713/MSTI-BPN/2019 dari PT. Mega Safe Tyre Industry;
2. Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga No. MP.02.02/719.33.73/ IX/2021 Tanggal 18 September 2021, perihal Permohonan Penghapusan Sertipikat HGB No.81/Cebongan, Kecamatan Argomulyo, dari daftar Tanah Terindikasi Telantar.
3. Bahwa selanjutnya kegiatan penertiban terhadap bidang bidang tersebut dihentikan karena berakhirnya tahun anggaran, dan untuk tahun tahun berikutnya terhadap bidang bidang tanah dimaksud tidak dijadikan target kegiatan penertiban tanah baik berdasarkan PP No 11 Tahun 2010 maupun berdasarkan PP No. 20 Tahun 2021.

D. Potensi Kerugian Ekonomis dari Penelantaran Tanah

Sesuai dengan Konsideran UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria menyatakan bahwa “Negara wajib untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perorangan maupun secara gotong-royong” maka dalam kegiatan penertiban terhadap tanah terindikasi telantar seyogyanya dilakukan analisis terhadap potensi kerugian ekonomi. Terhadap tanah yang dikuasai oleh PT. Mega Safe Tyre Industry ini sampai dengan saat ini belum pernah dilakukan analisis terhadap potensi kerugian ekonominya, padahal terhadap bidang bidang tanah tersebut sudah tidak dimanfaatkan lagi sesuai maksud diberikan haknya sejak Tahun 2007.

Potensi kerugian ekonomi dapat dikatakan juga sebagai perbedaan antara output ekonomi antara keadaan yang diharapkan (business as usual/BAU) dan keadaan yang tidak diharapkan di luar kondisi BAU. Sehingga dapatlah dikatakan bahwa Potensi Kerugian ekonomi tanah telantar secara sederhana dirumuskan sebagi berikut $PKE = (p \times t) - (p \times tt)$. “PKE” adalah Potensi Kerugian Ekonomi, “p” adalah produksi (subsector tertentu), “t” adalah luas tanah, “tt” adalah luasan tanah yang terindikasi telantar.

E. Kesimpulan

1. Sesuai Surat tanggal 13 Juni 2019 No. 0505/MSTI.BPN/2019 dari PT. Mega Safe Tire Industry yang ditujukan kepada Kanwil BPN Prov. Jawa Tengah, yang pada intinya menyatakan bahwa penghentian kegiatan pabrik dikarenakan adanya “Krisis Usaha”, sehingga apabila mengacu pada penelitian yang dilakukan (Wulandari & Pramono, 2020), bisa disimpulkan bahwa penyebab bidang bidang tanah tersebut telantar adalah karena faktor ketiadaan dana dan perusahaan bangkrut atau paling tidak karena kekurangan modal untuk melanjutkan kegiatan perusahaan yang terjadi sejak Tahun 2007.

2. Ketidak konsistenan dalam penanganan tanah telantar oleh instansi yang berkompeten sesuai dengan PP No. 20 Tahun 2021, hal ini paling tidak bisa dilihat dari Surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Tengah No. 51/SK-33.MP.03.02/II/ 2019 Tanggal 13 Prebruari 2019, Surat dari Kanwil BPN Prov. Jawa Tengah Surat Nomor MP. 03.04/1316-33/VII/2019 Tanggal 23 Juli 2019 dan Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga No. MP.02.02/719.33.73/ IX/2021 Tanggal 18 September 2021 adalah menjadi penyebab sehingga penanganan terhadap tanah telantar ini menjadi tidak optimal.

Upaya upaya yang telah dan akan dilakukan dilakukan baik oleh Kementerian ATR/BPN melalui Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah dan Kantor Pertanahan Kota Salatiga adalah sebagai berikut:

1. Telah dilakukannya upaya penertiban baik dengan kegiatan pemantauan, pemberian peringatan kepada pihak pemegang hak, menetapkan tanah tanah tersebut ke dalam basis data terindikasi telantar, antara lain dengan penetapan bidang bidang tanah tersebut sebagai data tanah terindikasi telantar (**Vide** Surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Tengah No. 51/SK-33.MP.03.02/II/ 2019 Tanggal 13 Prebruari 2019), Kegiatan pemantauan oleh Kantah Kota Salatiga pada tanggal 21,22 dan 28 Pebruari 2019, surat peringatan dari Kanwil BPN Prop. Jawa Tengah (**Vide** Surat No. MP.03.02/846.1-33/V/2019 tanggal 7 Mei 2019, Surat No. MP.03.02/1027-33/VI/2019 tanggal 11 Juni 2019 dan surat No. MP.03.02/236.4-33/VII/2019 tanggal 15 Juli 2019) maupun dengan telah diberikannya kesempatan kepada pemegang hak untuk melakukan penggunaan dan pemanfaatan tanah dimaksud dengan cara pemegang hak melakukan kerjasama dengan pihak ketiga. Sedangkan upaya yang telah dilakukan oleh pemegang hak adalah dengan telah dilakukannya kerjasama dengan pihak ketiga untuk melakukan penggunaan dan pemanfaatan tanah dan gedung maupun fasilitas lain yang ada di atas bidang tanah dimaksud yaitu Kesepakatan Kerjasama Penggunaan Sarana Lahan dan Bangunan Pabrik beserta Fasilitas Pendukungnya antara PT. Mega Safe Industry denga PT. Argo Manunggal Triasta Nomor

008/MSTI/BAK/LGL/VI/ 2019-ES tanggal 10 Juni 2019. Sebagai catatan kegiatan penertiban yang dilakukan oleh Panitia C tidak dilanjutkan karena berakhirnya tahun anggaran;

2. Bahwa untuk penanganan terhadap adanya indikasi tanah telantar ini, terhadap bidang bidang tanah tanah yang dikuasai oleh PT. Mega Save Tyre Industry oleh Kanwil BPN akan diusulkan lagi untuk menjadi target kegiatan penertiban dengan menggunakan dasar hukum PP Nomor 20 Tahun 2021 pada tahun anggaran berikutnya.

F. Rekomendasi/Saran

1. Dengan mengacu kepada Pasal 1 Angka 1 PP No 20 Tahun 2021 yang dimaksud Tanah Telantar adalah “tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara.”, sebaiknya pengertian tanah telantar dikembalikan ke pengertian sebagaimana dimaksud dalam PP No 11 Tahun 2010 yang berbunyi “Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya”, sehingga yang disebut tanah telantar tidak sekedar tanah yang *tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara* akan tetapi juga tanah yang *tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya*;
2. Apabila kita mengacu kepada Pasal 23, 25 dan 27 PP No. 20 Tahun 2021 dimana untuk penertiban tanah telantar ini memakan waktu 555 hari kerja atau 18,5 bulan, sehingga dapat diketahui bahwa kegiatan penertiban tanah telantar ini merupakan kegiatan *multi year*, sedangkan model anggaran di Kementerian ATR/BPN hanya dikenal

penganggaran satu tahun anggaran, sehingga disarankan untuk kegiatan penertiban Kawasan atau Tanah Telantar agar menggunakan anggaran yang sifatnya *multi year* juga, agar didapat kesinambungan dalam penanganannya.

3. Agar dalam setiap penanganan penertiban tanah telantar ini juga dilakukan analisi mengenai dampak atau potensi ekonomi (Potensi Kerugian Ekonomi) yang ditimbulkan dari terjadinya penelantaran tanah hal ini dengan mengingat bahwa terhadap indikasi penelantaran tanah yang dikuasai oleh PT. Mega Save Tite Industry belum pernah dilakukan analisis dampak kerugian secara ekonomi (Potensi Kerugian Ekonomi).

Daftar Pustaka

Buku:

- Boedi Harsono. 2007, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang ± Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta,
- Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta,.
- Marzuki, P. M. 1949, Penelitian Hukum.
- Masri Singarimbun, 1981, Metode Penelitian Hukum dan Survei, LP3 ES,
- Nasution, 2003, "Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif" Tarsito, Bandung.
- Sarjita, 2020, Pemikiran Tentang Status Tanah dan Dinamika Pengaturannya, STPN Press, Yogyakarta,.
- Usep Setiawan, 2010, "Kembali ke Agraria", STPN Press, Yogyakarta.

Jurnal dan artikel

- Cariono, 2016, "Penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar dalam rangka penatagunaan tanah di kota Tarakan" Jurnal Akta Yudisia,
- Heru Yudi Kurniawan, 2015, "Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terindikasi Terlantar Untuk Kegiatan Produktif Masyarakat (Meningkatkan Taraf Perekonomian) Di Tinjau Dari PP No. 11 Tahun 2010 tentang Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar" Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Program Magister Hukum, Universitas Tanjungpura", Vol 1 Hlm 1.

- Ima Wulandari dan Retno Dwi Pramono, , 2020, "Motivasi Tindakan Penelantaran Tanah (Kasus di Kota Bandar Lampung)" Jurnal Arsitektur Vol 10, No. 2
- Sarjita, 2002, Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP Nomor 36 Tahun 1998 Jo. Kep. Ka. BPN No. 24 Tahun 2002) Yogyakarta.
- Usep Setiawan, 2007 "Tanah Terlantar Untuk Reforma Catatn tanggapan atas Revisi PP 36/1998 tentang tanah terlantar", Jakarta.
- Venita, 2015 "Kajian normatif penertiban tanah terlantar berdasarkan peraturan pemerintah nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pedayagunaan tanh terlantar status hak guna usaha" Jurnal Mahasiswa S2 Hukum Untan.

Peraturan Perundangan

UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

PP Nomor 11 Tahun 1910

PP Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar

Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 20/2021 ttg Pelaksanaan PPNomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

UPAYA MENCARI SOLUSI KASUS PERTANAHAN EMPAT PIHAK DI KOTA ADMINISTRATIF SALATIGA (SENGKETA TANAH GARAPAN DI DESA NOBOREJO DAN CEBONGAN KECAMATAN ARGOMULYO, KOTA SALATIGA)

Senthot Sudirman, Yohanes Supama, Antonius Imbiri

A. Pendahuluan

Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pembantahan, pertikaian, perselisihan, perkara (Departemen Pendidikan Nasional, 2015: 1272). Sengketa atau konflik merupakan bentuk aktualisasi atas perbedaan kepentingan diantara kedua belah pihak atau lebih (Sutiyoso, 2006). Suatu situasi dimana kedua belah pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan, tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah situasi berubah atau berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak penyebab kerugian atau pihak lain (Usman, 2002).

Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat strategis, baik secara sosial, ekonomi maupun politik. Nilai strategis itu menjadi *contested resources* yang potensial melahirkan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan. Faktor penyebab utama timbulnya sengketa dan konflik tanah dalam konteks pembangunan sesungguhnya bukan semata-mata terletak pada persoalan teknis administratif pertanahan, seperti adanya kekacauan dalam pengelolaan dan mekanisme pengaturan administrasi pertanahan. Masalah tersebut hanyalah satu dari sekian banyak turunan masalah pertanahan yang berakar dari pilihan paradigma pembangunan yang tidak selaras dengan kepentingan

sebagian besar rakyat Indonesia serta kurangnya aturan hukum mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.

Pengaturan tentang tanah telah diatur dalam Undang-Undang terutama UU No.5 Tahun 1960 dan berbagai peraturan turunannya, Sengketa Pertanahan yang terjadi saat ini maupun pada masa lampau ternyata banyak dipengaruhi, oleh pengaturan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah.

Demikian juga yang akhir-akhir ini terjadi adalah karena adanya pada pembiaran, penelantaran dan tidak terdata dengan baik aset berupa tanah, dan juga aset lain baik itu benda yang kategorikan bergerak maupun tidak bergerak. Terhadap sengketa Pertanahan yang terjadi di dusun Purwosari, Kelurahan Noborejo dan Kelurahan Cebongan kecamatan Argomulyo sudah terjadi berpuluh puluh tahun yang lalu, dengan melibatkan 4 pihak yaitu Tentara Nasional Indonesia.

1. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah
2. Pemerintah Kota Salatiga
3. Masyarakat Desa Noborejo, dusun Purwosari dan Masyarakat Desa Cebongan

B. Latar Belakang Masalah

Adapun permasalahan pertanahan yang akan dilakukan penelitian, adalah terkait dengan sejarah penguasaan dan pemilikan yang disertai dengan alasan-alasan atau bukti yang dimiliki, mekanisme penyelesaian sengketa tanah dimaksud, upaya upaya yang telah dan pernah dilakukan dan alternatif penyelesaiannya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *sociolegal* atau penelitian sosial tentang hukum, penelitian ini menempatkan hukum sebagai suatu gejala sosial (Peter Mahmud Marzuki, 2019).

Di bidang pertanahan, yang tentunya juga berangkat dari sisi ekonomi. Kebijakan yang ditempuh adalah dengan mengutamakan persediaan tanah bagi pembangunan dalam berbagai aspek yang terkait dengan dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Sengketa Konflik dan perkara pertanahan tata cara penyelesaiannya di atur

didalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor ; 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian kasus Pertanahan, yang dalam ketentuan pasal 1 angka(1) menyatakan bahwa :

Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dan pengertian Sengketa Pertanahan sebagaimana di atur dalam ketentuan angka (2) nya:

Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:

- a. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
- b. Peralihan hak atas tanah;
- c. Pembebanan hak dan
- d. Pendudukan eks tanah partikelir. (Abdulrachman,1995 ,hal.8)

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu :

- a. Sengketa tanah antar warga;
- b. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat, dan
- c. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam (Chomzah, A.A 2002, Hal 64)

Terkait dengan rencana Penelitian tersebut di atas kami perlu memberikan sedikit uraian tentang para pihak yang bersengketa yang sama-sama mengaku mempunyai bukti tentang Penguasaan Pemilikan tanah yang terletak di Dusun Purwosari, Kelurahan Noborejo, Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga sebagai berikut:

1. Obyek Sengketa adalah sebidang tanah negara seluas : 18.4051 Ha, yang terdiri dari penguasaan warga sekitar 10 Ha, tanah dalam penguasaan pemerintah Kota Salatiga kurang lebih 4 Ha, Pemerintah Provinsi Jawa Tengah kurang lebih 4 Ha (peruntukannya untuk kebun bibit).
2. Para pihak yang bersengketa adalah:
 - a. Pihak TNI Angkatan Darat
 - b. Pemerintah Kota Salatiga
 - c. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah
 - d. Warga Masyarakat kelurahan Noborejo dan Kelurahan Cebongan Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga.
3. TNI-AD ,Bukti Kepemilikan : Tanah bekas okupasi atau pampasan Perang yang dikuasai oleh TNI AD dan didaftarkan sebagai aset kementrian Pertahanan RI.
4. Bahwa berdasarkan keterangan Yasmorejo bin Kartodimejo (pada tahun 1938) menjadi pamong desa dan tahun 1945 sampai dengan tahun 1994 (menjadi bekel desa cebongan) yang disetujui dan dibenarkan oleh kepala desa Noborejo bernama Dawami. Dan bukti penguasaan lain yang disampaikan dalam beberapa dokumen yang berhasil kami kumpulkan.
5. Penggunaan Tanah saat ini, adalah tanah yang kuasai warga dusun Purwosari kelurahan Noborejo dipergunakan untuk permukiman/-perkampungan seluas kurang lebih 10, 4051 Ha, yang telah dilengkapi dengan Fasilitas Umum berupa Jaringan Jalan, Jaringan Listrik, drainase dan lain sebagainya, demikian juga yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi Jawa Tengah seluas kurang leboh 4 Ha, dan Pemerintah Kota Salatiga seluas 4 Ha, yang kesemuanya digunakan untuk kebun bibit.
6. Status Tanah yang dipersengketakan adalah Tanah Negara, sehingga perlu mempelajari peraturan tentang pengaturan tanah negara sebagaimana diatur dibawah ini :

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara ("PP 8/1953"), diatur

kewenangan penguasaan Tanah Negara pada Menteri Dalam Negeri, maka Menteri Dalam Negeri berhak:

1. Menyerahkan penguasaan itu kepada sesuatu Kementrian, Jawatan atau Daerah Swatantra untuk keperluan-keperluan mereka dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Dalam Negeri.[4]
2. Mengawasi agar supaya Tanah Negara tersebut dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan berhak mencabut penguasaan atas Tanah Negara dengan alasan:
 - a. penyerahan penguasaan itu ternyata keliru atau tidak tepat lagi;
 - b. luas tanah yang diserahkan penguasaannya itu ternyata sangat melebihi keperluannya;
 - c. tanah itu tidak dipelihara atau tidak dipergunakan sebagai mana mestinya.

Selain itu, di dalam hal penguasaan atas tanah Negara sebelum tanggal 27 Januari 1953 telah diserahkan kepada sesuatu Kementrian, Jawatan atau Daerah Swatantra, maka Menteri Dalam Negeri pun berhak mengadakan pengawasan terhadap penggunaan tanah itu dan bertindak sesuai kewenangannya.

Mulai dari terbitnya peraturan ini, Tanah Negara dapat diserahkan penguasaannya pada Departemen (Kementrian). Seiring perkembangan hukum tanah nasional dan lahirnya *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA")*, PP 8/1953 diberikan penegasan terkait status Tanah Negara, dengan dikeluarkannya *Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya*. Peraturan ini memberikan suatu penegasan yang mana Tanah Negara yang digunakan oleh pihak-pihak yang diatur dalam PP 8/1953, diklasifikasikan dalam suatu hak atas tanah yaitu Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sebagai berikut:

- **Pasal 4 Permen Agraria 9/1965**

Dengan menyimpang seperlunya dari ketentuan-ketentuan tersebut dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953, maka tanah-tanah Negara yang oleh sesuatu Departemen, Direktorat atau daerah Swatantra dimaksudkan untuk dipergunakan sendiri, oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya akan diberikan kepada instansi tersebut dengan "hak pakai" yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

- **Pasal 5 Permen Agraria 9/1965**

Apabila tanah-tanah Negara sebagai dimaksud dalam pasal 4 di atas, selain dipergunakan oleh instansi-instansi itu sendiri, juga dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka oleh Menteri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan kepada instansi tersebut dengan "hak pengelolaan".

Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan menyebutkan tentang bagian kewenangan pemerintah di bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/kota. Kewenangan tersebut antara lain:

1. pemberian izin lokasi;
2. penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
3. penyelesaian sengketa tanah garapan;
4. penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan;
5. penetapan subjek dan objek redistribusi tanah serta
6. ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
7. penetapan dan penyelesaian masalah tanah rakyat;
8. pemanfaatan dan penyelesaian tanah kosong;
9. pemberian izin membuka tanah; perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota.

Sebagai tindak lanjut dari Keputusan Presiden tersebut, ditetapkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh

Pemerintah Kabupaten/Kota. Dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tersebut diatur secara rinci tentang kewenangan bidang pertanahan yang dilaksanakan pemerintah kabupaten/kota.

Dari data awal yang kami peroleh, obyek sengketa yang dimaksudkan dalam rencana penelitian ini merupakan tanah yang belum terdaftar sehingga sesuai ketentuan pasal 2 Perpres Nomor 34 tahun 2003 tersebut diatas tentang sengketa tanah garapan adalah menjadi kewenangan bidang pertanahan yang sudah dilimpahkan ke pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/ kota, akan tetapi setiap daerah belum memiliki Norma Standar Prosedur dan Ketentuan (NSPK) dalam pelaksanaan 9 urusan pertanahan yang sudah dilimpahkan ke daerah, Sehingga semua urusan pertanahan masih diserahkan ke Kantor Pertanahan maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

C. Deskripsi Lokasi Penelitian

1. Kelurahan Noborejo

Kelurahan Noborejo merupakan salah satu Kelurahan di Kecamatan Argomulyo disamping Kelurahan Tegalorejo, Kelurahan Ledok. Kelurahan Cebongan, Kelurahan Kumpulrejo dan Kelurahan Randusari. Secara geografis Kelurahan Noborejo berbatasan dengan beberapa Kelurahan dan Desa sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kelurahan Cebongan;

Sebelah Barat : Kelurahan Randusari;

Sebelah Selatan: Desa Butuh dan Desa Patemon;

Sebelah Timur : Desa Bener

Kelurahan Noborejo termasuk dalam daerah yang merupakan daerah bebas banjir karen terletak jauh dari sungai maupun rawa-rawa. Jarak tempuh untuk menuju Kantor Kecamatan dan Pusat Pemerintahan Kota Salatiga hanya berjarak 7 km dengan kendaraan bermotor dapat ditempuh dalam waktu 20 menit.

Sebelum menjadi Kelurahan semula Noborejo merupakan sebuah Desa yang berada dalam wilayah Kecamatan Tenganan. Status Desa

Noborejo berubah menjadi Kelurahan Noborejo berdasarkan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 11 Tahun 2003 tentang Perubahan Desa menjadi Kelurahan sebagai implementasi dari Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 1992. Bila dilihat dari peta maka kelurahan dapat terlihat sebagai berikut:



Gambar 1. Peta Wilayah Kecamatan Argomulyo

2. Kelurahan Cebongan

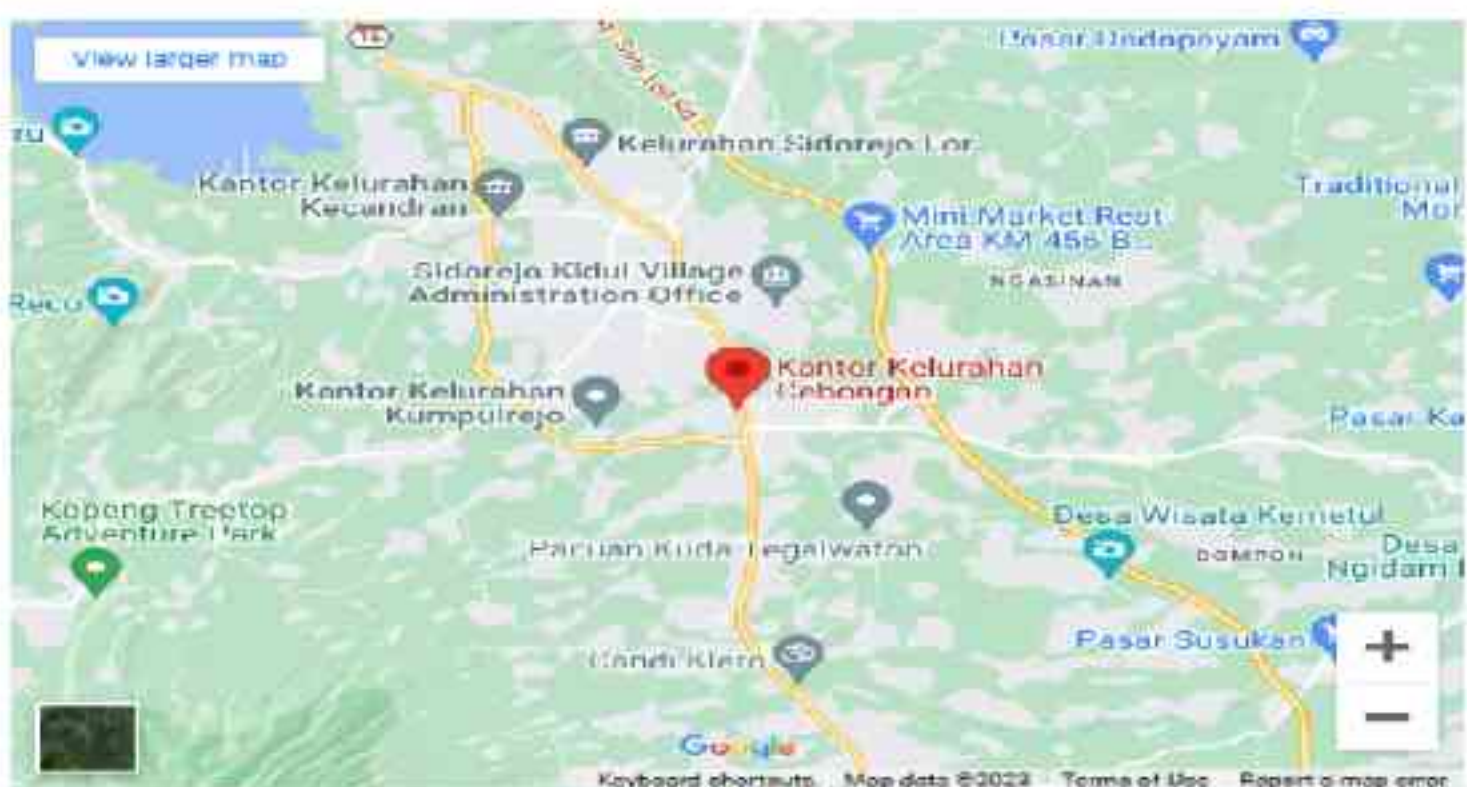
Kelurahan Cebongan semula merupakan Desa Cebongan yang termasuk dalam Wilayah Kecamatan Tenganan Kabupaten Semarang. Sebagai akibat pemekaran Kota Salatiga maka Desa Cebongan kemudian menjadi Kelurahan Cebongan. Kelurahan ini terletak di Jl. Soekarno Hatta No. 32 Salatiga berada pada posisi $07^{\circ}21'28.4''$ Lintang Selatan dan $110^{\circ}30'46.6''$ Bujur Timur. Kelurahan ini juga merupakan salah satu kelurahan yang terletak dalam wilayah Kecamatan Argomulyo. Yang berbatasan dengan Kelurahan Cebongan adalah wilayah kelurahan dan Desa sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Kelurahan Ledok Kecamatan Argomulyo
Sebelah Timur	: Kelurahan Tingkir Tengan Kecamatan Tingkir, Desa Bener, Kabupaten Semarang
Sebelah Selatan	: Kelurahan Noborejo Kecamatan Argomulyo, Kelurahan Tingkir Kecamatan Tingkir
Sebelah Barat	: Kelurahan Randuacir, Kecamatan Argomulyo.

Kelurahan Cebongan terdiri dari 6 (enam) Pedukuhan yang merupakan 6 (enam) Rukun Warga dan 22 (dua puluh dua) Rukun Tetangga sebagai berikut:

- a. Dukuh Cebongan, meliputi wilayah RW I terdiri dari RT 01, 02, 03, 04, 05 dan 06
- b. Dukuh Sukosari, meliputi wilayah RW II terdiri dari RT 01, 02, dan 03
- c. Dukuh Isep-Isep, meliputi wilayah RW III terdiri dari RT 01, 02, dan 03
- d. Dukuh Sidoharjo, meliputi wilayah RW IV terdiri dari RT 01, 02, dan 03
- e. Dukuh Jagalan, meliputi wilayah RW V terdiri dari RT 01, 02, dan 03
- f. Dukuh Sukoharjo, meliputi wilayah RW VI terdiri dari RT 01, 02, dan 03.

Kantor Kelurahan berada dalam posisi yang tergambar pada peta sebagai berikut:



Gambar 2. Posisi Kantor Kelurahan

D. Analisis Penguasaan dan Pemilikan Tanah

Sengketa Kepemilikan Tanah	Para Pihak yang Bersengketa	Obyek Sengketa	Penguasaan Tanah Sengketa	Dasar Penguasaan dan Pemilikan
1	2	3	4	5
Letak Tanah Desa Noborejo dan Desa Cebongan, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga. Antara TNI, Pemkot Salatiga, Pemprov Jateng, Warga Desa Noborejo dan Desa Cebongan Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga.	1. Warga Masyarakat, Desa Noborejo dan Cebongan. 2. Pihak TNI-AD 3. Pemerintah Kota Salatiga, 4. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah	Sebidang Tanah Negara terletak di dusun Purwosari, Noborejo, dan Cebongan Kecamatan Argomulyo, seluas = 18,4051 Ha, dikuasai oleh Pemkot Salatiga 4 Ha, Pemprov Jateng 4 Ha, dan masyarakat 10,4 Ha	Penguasaan secara Fisik dan Yuridis, oleh Para Pihak: 1. Tanah sengketa dikuasai oleh Warga ke 2 Desa tersebut, penggunaan saat ini untuk permukiman /perkampungan dengan berbagai fasilitas Umum. Seluas 10 Ha. 2. Secara Fisik Tidak ada Penguasaan TNI-AD, atas tanah Sengketa 3. Tanah Sengketa dikuasai oleh Pemerintah Kota dan Pemprov Jateng, penggunaan tanahnya untuk kebun Bibit.	1. Dasar Klaim Pemilikan. Sejarah Penguasaan Tanah oleh Masyarakat di Dusun Purwosari, (Surat Pernyataan dari Yosmorejo, Mantan Lurah Cebongan 1938-1945) 2. Tanah Bengkok Berdasarkan Peta Boemi Desa Mangunsari tahun 1917, dilengkapi dengan kode Kepemilikan oleh Pemda, menunjuk bahwa Blok Swakarya Masuk dalam Tanah Ulayat, Pedukuhan Togaten 3. Pernyataan Saksi Suyitno, mantan Kades Tegal Rejo (1967-1971). 4. Versi TNI-AD, Tanah bekas Okupasi, yang dikuasai TNI-AD, Aset BMN, Departemen HANKAM RI.

Dasar Klaim Kepemilikan	Peran Kantor Pertanahan	Puldata Obyek Sengketa	Puldata Subyek yang bersengketa	Studi Pustaka dan dokumen terkait
6	7	8	9	10
Oleh para pihak yang bersengketa dengan bukti-bukti surat,	1. Telah dilakukan audiensi penyelesaian masalah pertanahan dengan Pemkot Salatiga, Staf Presiden RI (Usep Setiawan,	Pengumpulan data obyek sengketa, pada lokasi tanah yang	1. Subyek yang bersengketa, antara pihak	1. Puldata pada karwilaBP N Jateng. Tidak ada data.

Dasar Klaim Kepemilikan	Peran Kantor Pertanahan	Puldata Obyek Sengketa	Puldata Subyek yang bersengketa	Studi Pustaka dan dokumen terkait
6	7	8	9	10
1. Warga Purwosari Desa Noborejo menguasai secara Yuridis maupun fisik. 2. Pemprov Jateng, dan Pemkot Salatiga, menguasai secara Yuridis maupun Fisik. 3. TNI-AD tidak menguasai secara fisik. Tapi mengklaim sebagai aset HANKAM	tenaga ahli Utama Deputi V) di Jakarta, 13 September 2018. 2. Bahwa telah dilakukan Gelar di Kanwil BPN Jateng, sesuai dengan Surat Kakantah Kota Salatiga, 5 Juni 2018, No.61/60.12/33.73/VI/2018	bersangkutan. 1. Bukti Penguasaan berupa Letter C desa, yang disebut dengan Letter D, yang sampai saat ini dikuasai oleh warga, di Dusun Purwosari 2. Penguasaan Tanah berupa Peta Bidang Tanah, salah satu contoh, bidang tanah yang dikuasai atas nama Sunardi. 3. Bukti SPT Pajak Bumi dan Bangunan. 4. Permukiman warga, bukti rumah permanen yang dikuasai, dan dijadikan tempat tinggal warga. 5. Penyediaan Fasos	TNI-AD dengan Warga Desa Noborejo Dusun Purwosari 2. Dengan Pemkot Salatiga, (kebun Bibit tanaman buah dan sawah) 3. Dengan Pemprov Jawa Tengah, kebun bibit untuk tanaman buah, untuk tanaman ekspor. 4. Data - data terkait hal tersebut (Fotocopy) surat-surat bukti kepemilikan, atas tanah tersebut, oleh masing-masing pihak.	2. Pada Kantor Pertanahan Kota Salatiga ditemukan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini. 3. Pada Dinas Perkebunan Provinsi Jateng, data Fotocopy terlampir. 4. Pada Dinas Perkebunan Kota Salatiga. Tidak ada Data. 5. Kantor Desa Noborejo, data Tekstual dan data Spasial (Fotocopy terlampir) 6. Desa Cebongan. Tidak ada data. 7. Data dari Warga Dusun Purwosari Desa Noborejo (Fotocopy terlampir)

Dasar Klaim Kepemilikan	Peran Kantor Pertanahan	Puldata Obyek Sengketa	Puldata Subyek yang bersengketa	Studi Pustaka dan dokumen terkait
6	7	8	9	10
		dan Fasum oleh Pemerintah Desa dan Pemkot Salatiga.		8. Data dari kantah Kota Salatiga (Fotocopy)

Analisis data untuk kepentingan Praktis ATR/BPN	Kasus Posisi	Program dan kebijakan pertanahan Pertanahan	Kesimpulan
11	12	13	14
Hasil analisis data yang terkait dengan sengketa pemilikan dan penguasaan tanah di wilayah sengketa. 1. Belum terjadi gugatan ke Pengadilan antara para pihak yang bersengketa . 2. Penguasaan masyarakat atas tanah telah berlangsung puluhan tahun tanpa penyelesaian. Penguasaan atas tanah obyek sengketa, warga adalah penduduk resmi (KTP, KK), merupakan warga masyarakat yang memperoleh fasum/fasos dari Pemkot Salatiga, Program Pembangunan, dll.	Sebidang Tanah yang terletak di Desa Noborejo, Dusun Purwosari seluas 18,4 Ha, dimana 4 Ha dalam penguasaan Pemprov Jateng, penggunaan saat ini untuk kebun bibit buah, 4 Ha dikuasai Pemkot Salatiga, untuk tanaman pangan dan bangunan untuk Dinas Perkebunan, 10,4 Ha dikuasai oleh warga . Antara Warga Purwosari dengan Pemerintah Daerah (Kota Salatiga dan Jateng) tidak terjadi Klaim kepemilikan, akan tetapi terjadi antara TNI dengan warga, dan Pemerintah Daerah.(Pempov Jateng, Pemkot Salatiga)	Salah satu tawaran Solusi dalam penyelesaian masalah , antara Warga Purwosari dengan TNI, mengingat kondisi eksisting penguasaan dan penggunaan tanah,oleh masyarakat Dusun Purwosari penguasaan secara fisik dan Yuridis, maka salah satu alternatif tawaran penyelesaian sengketa adalah Program Pertanahan seperti Reforma Agraria, PTSL, Konsolidasi Tanah dll, karena TNI sama sekali tidak menguasai tanah tersebut secara fisik. Tentu saja setelah ada pembicaraan di tingkat Pusat.Kemudian antara TNI dengan Pemda adalah terkait kesepakatan kedua institusi tersebut, terkait dengan RTRW dan RDTR. Karena sama sama Institusi Negara.	Pilihan Penyelesaian masalah: 1. Warga menggugat TNI ke PN setempat. 2. TNI menggugat Warga Purwosari, dan Pemda (Kota/Pemprov Jateng) 3. Pemda Jateng/Salatiga menggugat TNI. 4. Penyelesaian lewat dialog atau mediasi ditingkat Daerah dan difasilitasi oleh Kanwil BPN, kemudian rekomendasinya diteruskan ke Kementrian ATR/BPN untuk dibahas ditingkat pusat Secara perdata warga dapat diberikan Hak atas tanah karena Azas <i>Acquisitive Verjaaring/ Rech Verwerking</i> .

Sumber: analisis penulis, 2023

E. Penguasaan Fisik dan Penguasaan Yuridis

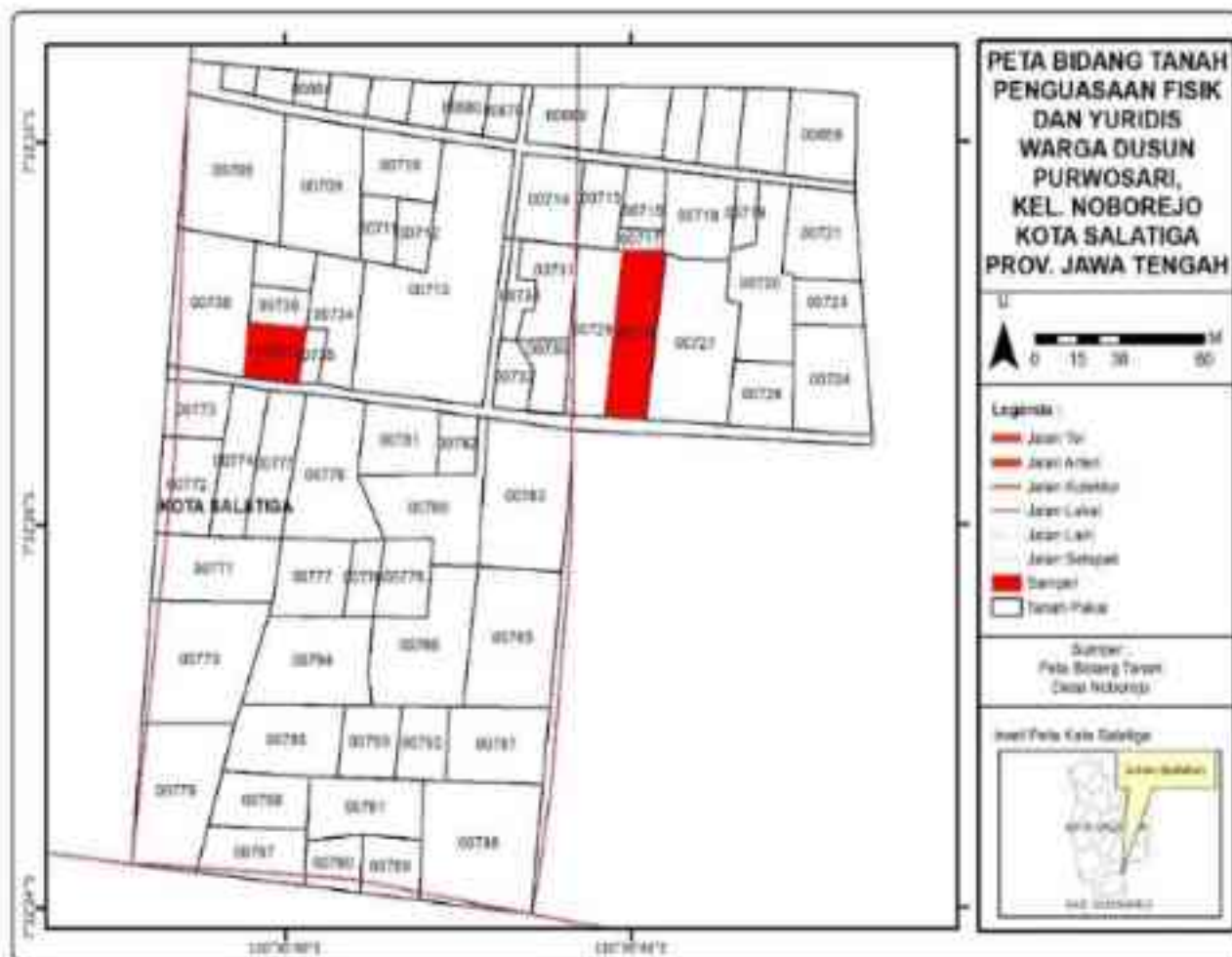
Dalam konteks pertanahan, terdapat perbedaan antara penguasaan fisik dan penguasaan yuridis (hukum) terhadap suatu bidang tanah. Berikut adalah penjelasan singkat mengenai makna masing-masing istilah tersebut:

1. **Penguasaan Fisik:** Penguasaan fisik (*physical possession*) mengacu pada kontrol atau kepemilikan nyata dan nyata atas suatu bidang tanah. Penguasaan fisik dapat terjadi ketika seseorang atau entitas secara fisik menguasai atau menduduki tanah tersebut, melakukan aktivitas atau memanfaatkannya, seperti membangun struktur atau bertani di atasnya. Penguasaan fisik dapat menjadi indikator awal tentang siapa yang secara aktual mengendalikan atau menggunakan tanah, meskipun belum tentu menggambarkan status kepemilikan hukum yang sah.
2. **Penguasaan Yuridis (Hukum):** Penguasaan yuridis (*legal possession*) atau penguasaan hukum mengacu pada status kepemilikan atau hak hukum yang diakui oleh hukum atau regulasi tertentu. Penguasaan yuridis berhubungan dengan dokumen hukum atau tindakan hukum yang memberikan dasar hukum untuk klaim atas kepemilikan atau hak atas suatu bidang tanah. Contohnya adalah sertifikat tanah atau akta-akta yang menunjukkan pemilik atau pihak yang memiliki hak hukum atas tanah tersebut.

Penting untuk memahami bahwa penguasaan fisik dan penguasaan yuridis tidak selalu sejalan atau saling mendukung satu sama lain. Ada situasi di mana penguasaan fisik dan penguasaan yuridis dapat berten-tangan atau tidak sejalan. Misalnya, seseorang atau kelompok mungkin secara fisik menguasai atau menduduki tanah tanpa memiliki dasar hukum yang sah atau sertifikat tanah yang menyatakan kepemilikan mereka. Di sisi lain, ada kasus di mana seseorang atau entitas memiliki hak hukum atau sertifikat tanah, tetapi tidak secara fisik menguasai atau mengendalikan tanah tersebut.

Oleh karena itu, dalam konteks pertanahan, penting untuk menga-kui dan menghormati kedua aspek penguasaan fisik dan penguasaan

yuridis untuk memastikan kepastian hukum dan penyelesaian sengketa yang adil. Penguasaan yuridis yang sah akan memberikan perlindungan hukum dan kepastian kepemilikan tanah, sementara penguasaan fisik mencerminkan kontrol fisik dan pemanfaatan nyata tanah tersebut.



Gambar 3. Peta Bidang Tanah Penguasaan Fisik dan Yuridis, tanah sengketa

Sumber: Kelurahan Noborejo dan hasil pengolahan penulis.

F. Kepastian Hukum Hak atas Tanah.

Kepastian hukum hak atas tanah merujuk pada jaminan dan kejelasan mengenai status hukum kepemilikan atau hak-hak yang terkait dengan tanah. Hal ini mencakup pemahaman yang jelas tentang siapa yang memiliki hak atas tanah, batas-batasnya, dan bagaimana hak tersebut diakui dan dilindungi oleh hukum.

Kepastian hukum hak atas tanah sangat penting karena memiliki dampak yang signifikan dalam masyarakat dan ekonomi. Berikut adalah beberapa aspek yang diwujudkan dalam kepastian hukum hak atas tanah:

1. **Pendaftaran dan Sertifikasi Tanah:** Pendaftaran dan sertifikasi tanah adalah proses pendaftaran kepemilikan atau hak-hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah yang resmi dan terpercaya. Dengan

adanya sertifikat tanah yang sah, pemilik tanah memiliki bukti legal yang kuat tentang hak-hak mereka atas tanah tersebut.

2. **Jaminan Perlindungan Hukum:** Kepastian hukum hak atas tanah memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap klaim-klaim yang bertentangan atau pihak-pihak yang berupaya merampas hak kepemilikan tanah. Ini mencakup perlindungan terhadap perampasan tanah secara sepihak, sengketa pertanahan, dan tindakan hukum lainnya yang dapat merugikan pemilik tanah.
3. **Batas-Batas dan Hak yang Jelas:** Kepastian hukum hak atas tanah memastikan adanya batas-batas yang jelas terkait dengan tanah tersebut, termasuk batas fisik dan batas hukum yang menentukan hak guna tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak pakai, atau hak sewa. Ini memungkinkan pemilik tanah dan pihak-pihak terkait untuk mengerti dan menghormati hak-hak masing-masing.
4. **Peraturan dan Prosedur yang Transparan:** Kepastian hukum hak atas tanah melibatkan adanya peraturan dan prosedur yang transparan dan dapat diakses oleh masyarakat. Ini mencakup peraturan tentang kepemilikan tanah, pemindahan hak, perubahan penggunaan lahan, dan proses sertifikasi tanah. Dengan pemahaman yang jelas tentang peraturan tersebut, pemilik tanah dapat beroperasi secara hukum dan memahami konsekuensi dari tindakan mereka terkait tanah.

Kepastian hukum hak atas tanah berperan penting dalam mengurangi konflik, meningkatkan investasi, mendorong pertumbuhan ekonomi, dan melindungi hak-hak masyarakat terkait tanah. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum menjadi dasar yang kuat untuk pembangunan yang berkelanjutan dan pemenuhan hak-hak individu dan masyarakat terhadap tanah.

Penyelesaian konflik pertanahan antara warga dan TNI (Tentara Nasional Indonesia) dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan dan mekanisme. Berikut adalah beberapa contoh penyelesaian konflik pertanahan antara warga dan TNI:

1. **Dialog dan Mediasi:** Mengadakan dialog terbuka antara warga dan perwakilan TNI untuk saling mendengarkan dan mencari

pemahaman bersama. Mediasi dapat dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan terpercaya, seperti mediator independen atau lembaga penyelesaian sengketa. Kantor Pertanahan Kota Salatiga, dan lain-lain. Tujuan dari dialog dan mediasi adalah mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

2. Pendekatan Hukum: Jika konflik pertanahan melibatkan perselisihan legalitas kepemilikan tanah atau pelanggaran hukum, penyelesaian dapat melalui jalur hukum. Atau memilih penyelesaian perkara pertanahan dengan melakukan gugatan ke lembaga peradilan (Pengadilan Negeri) Salatiga. Pihak yang terkena dampak dapat mengajukan gugatan atau meminta bantuan hukum untuk menyelesaikan sengketa pertanahan secara formal melalui pengadilan.
3. Peninjauan Kembali Kebijakan: Bila konflik pertanahan berkaitan dengan kebijakan atau keputusan yang dikeluarkan oleh TNI, peninjauan kembali kebijakan dapat menjadi solusi. Pemeriksaan ulang terhadap kebijakan yang dikeluarkan oleh TNI dapat dilakukan untuk memastikan kesesuaian dengan peraturan dan kebutuhan masyarakat.
4. Negosiasi dan Kesepakatan Bersama: Warga dan TNI dapat melakukan negosiasi untuk mencapai kesepakatan bersama yang mempertimbangkan kepentingan dan kebutuhan kedua belah pihak. Hal ini dapat meliputi pengaturan ulang batas lahan, kompensasi, atau penggunaan bersama tanah yang menjadi sumber konflik.
5. Penyelesaian Alternatif Lainnya: Terdapat pilihan penyelesaian alternatif lain yang dapat dipertimbangkan, seperti arahan dan bimbingan dari lembaga pertanahan yang berwenang, konsultasi dengan ahli pertanahan, atau pembentukan tim investigasi untuk menyelidiki sengketa pertanahan dengan tujuan mencari solusi yang adil dan berkelanjutan.

Dalam penyelesaian konflik pertanahan antara warga dan TNI, penting untuk menjunjung tinggi prinsip keadilan, transparansi, dan partisipasi aktif semua pihak yang terlibat. Melibatkan pihak ketiga yang

netral dan independen dapat membantu memfasilitasi proses penyelesaian konflik dengan objektivitas dan adil.

Penguasaan fisik hak atas tanah dapat menjadi salah satu alat bukti yang digunakan dalam pengadilan untuk memperkuat klaim atas tanah. Penguasaan fisik melibatkan adanya penggunaan, pengelolaan, atau pemilikan secara faktual terhadap tanah tersebut oleh individu atau pihak yang mengklaim hak atas tanah.

Dalam proses pengadilan, penguasaan fisik dapat menjadi bukti yang kuat untuk mendukung klaim kepemilikan atau hak-hak lain terkait tanah. Misalnya, jika seorang individu atau pihak telah secara aktif mengelola dan menggunakan tanah selama periode yang signifikan tanpa adanya protes atau tuntutan dari pihak lain, hal ini dapat menunjukkan adanya kepemilikan atau hak yang sah.

Namun, perlu dicatat bahwa penguasaan fisik saja mungkin tidak cukup untuk membuktikan klaim kepemilikan atau hak atas tanah secara pasti. Pada umumnya, pengadilan akan mempertimbangkan bukti-bukti lain yang relevan, seperti dokumen-dokumen hukum, sertifikat tanah, bukti pembayaran pajak tanah, kesepakatan tertulis, dan saksi-saksi yang dapat memberikan keterangan yang mendukung klaim tersebut.

Keputusan akhir terkait penggunaan penguasaan fisik sebagai alat bukti dalam pengadilan bergantung pada hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu, penting untuk berkonsultasi dengan ahli hukum atau pengacara yang berpengalaman dalam hukum pertanahan di wilayah yang relevan untuk memperoleh informasi yang lebih spesifik dan akurat mengenai proses pengadilan dan penggunaan bukti dalam kasus pertanahan.

Pemetaan Masalah Pertanahan

Pemetaan masalah pertanahan merujuk pada proses identifikasi, analisis, dan visualisasi masalah-masalah yang terkait dengan sektor pertanahan. Pemetaan masalah pertanahan bertujuan untuk memahami secara komprehensif tantangan dan permasalahan yang ada dalam

konteks pertanahan suatu wilayah atau negara. Dalam pemetaan masalah pertanahan, beberapa langkah umum yang dilakukan meliputi:

1. **Identifikasi Masalah:** Tahap ini melibatkan pengumpulan informasi dan data terkait dengan pertanahan, seperti konflik pertanahan, sengketa, ketimpangan distribusi tanah, kekurangan kepastian hukum, perubahan penggunaan lahan, dan masalah lainnya yang mempengaruhi sektor pertanahan.
2. **Analisis Masalah:** Setelah masalah-masalah teridentifikasi, tahap selanjutnya adalah menganalisis secara mendalam penyebab, akar permasalahan, dan dampak dari setiap masalah pertanahan. Analisis ini membantu dalam pemahaman yang lebih baik tentang kompleksitas dan konteks sosial, ekonomi, politik, dan hukum di balik masalah-masalah tersebut.
3. **Visualisasi dan Pemetaan:** Dalam tahap ini, masalah-masalah pertanahan direpresentasikan secara grafis melalui peta, diagram, atau visualisasi lainnya. Visualisasi ini membantu dalam menyajikan secara jelas dan komprehensif gambaran tentang persebaran geografis, intensitas, dan interaksi antara berbagai masalah pertanahan.

Pemetaan masalah pertanahan memiliki manfaat yang signifikan dalam perencanaan kebijakan, pengambilan keputusan, dan pengembangan strategi penyelesaian masalah pertanahan. Dengan memahami secara menyeluruh masalah-masalah yang ada, pemerintah, lembaga terkait, dan pemangku kepentingan dapat mengarahkan upaya mereka untuk mengatasi masalah-masalah tersebut, meningkatkan kebijakan pertanahan, dan mengembangkan solusi yang lebih efektif dan berkelanjutan.

G. Reforma Agraria

Reforma agraria mengacu pada serangkaian kebijakan, peraturan, dan tindakan yang bertujuan untuk melakukan perubahan dalam kepemilikan, penggunaan, dan distribusi tanah dalam masyarakat. Reforma agraria biasanya dilakukan untuk mengatasi ketimpangan

lahan, konflik pertanahan, kemiskinan rural, dan masalah sosial dan ekonomi terkait dengan pertanian dan sektor pertanahan.

Tujuan utama dari reforma agraria adalah mencapai keadilan sosial, pembangunan ekonomi berkelanjutan, dan perbaikan kondisi hidup petani dan masyarakat pedesaan. Reforma agraria dapat melibatkan berbagai tindakan, seperti redistribusi tanah, reformasi hukum pertanahan, perlindungan hak-hak petani, pembebasan lahan, pemulihan tanah yang terlantar, dan pengembangan kelembagaan pertanahan yang lebih inklusif dan efektif. Beberapa tujuan yang umumnya ingin dicapai melalui reforma agraria adalah:

1. Redistribusi Tanah: Memperbaiki ketidakadilan dalam kepemilikan dan distribusi tanah dengan mengalihkan tanah dari pemilik yang memiliki lahan yang berlebihan ke petani atau kelompok masyarakat yang tidak memiliki atau memiliki akses terbatas terhadap tanah.
2. Pemberdayaan Masyarakat ; Meningkatkan kesejahteraan dan kehidupan Masyarakat dengan memberikan akses yang lebih adil terhadap sumber daya yang tersedia, pembiayaan, teknologi, pelatihan, dan pasar, serta melindungi hak-hak mereka.
3. Peningkatan Produksi: Meningkatkan produktivitas pertanian dan keberlanjutan dengan memperbaiki akses terhadap input pertanian, seperti bibit unggul, pupuk, irigasi, dan infrastruktur yang diperlukan.
4. Pengembangan Pedesaan: Mendorong pembangunan ekonomi, sosial, dan infrastruktur di pedesaan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat pedesaan, diversifikasi mata pencaharian, dan menciptakan peluang ekonomi yang berkelanjutan di luar sektor pertanian.

Reforma agraria dapat menjadi proses yang kompleks dan kontroversial, melibatkan kepentingan yang beragam dari berbagai pemangku kepentingan, seperti petani, pemilik tanah, pemerintah, dan sektor swasta. Implementasi reforma agraria seringkali memerlukan koordinasi yang baik, kebijakan yang matang, partisipasi aktif masyarakat, dan penyelesaian konflik pertanahan yang efektif.

H. Tawaran Penyelesaian Sengketa

Di dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia diatur bahwa Bumi, Air, Ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 33 UUD 1945). Mengacu pada ketentuan-ketentuan ini maka keruwetan hak atas tanah yang terjadi di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia adalah menjadi tanggung jawab Negara untuk mengatur dan menyelesaikan semua permasalahan sehingga tujuan pendirian Negara yang meliputi yang antara lain Melindungi segenap bangsa dan seluruh tanah air, mencerdaskan kehidupan bangsa dan seluruh tumpah darah, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut menciptakan ketertiban dunia berdasarkan keadilan social perdamaian dunia ini dapat terwujud.

Konsepsi hubungan Negara dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagaimana ketentuan UUD 1945 itu adalah hubungan menguasai. Kata menguasai ini didasarkan pada konsepsi bahwa Negara adalah organisasi kekuasaan. Kekuasaan Negara itu sendiri terdiri dari kekuasaan legislatif yakni kekuasaan untuk membuat undang-undang yang berada pada tangan Dewan Perwakilan Rakyat bersama Presiden, Kekuasaan melaksanakan undang-undang yang dipegang oleh Pemerintah dalam hal ini Presiden dan semua kementerian dan yang ketiga adalah kekuasaan mengadili yang berada pada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Kekuasaan Negara atas bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya berdasarkan pada hak menguasai Negara tersebut maka Negara mempunyai wewenang-wewenang sebagaimana ditentukan dalam angka 2 Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 2 yang meliputi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan dan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan Bumi, Air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan Mengatur hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang-orang mengenai Bumi, air dan Ruang Angkasa.

Terkait dengan hubungan-hubungan hukum ini UUPA pada Pasal 16 telah mengatur hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang meliputi:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai
- e) Hak Sewa
- f) Hak membuka Tanah
- g) Hak memungut hasil hutan
- h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Disamping hak atas tanah, Negara juga mengatur hak yang terkait dengan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang mengatur adanya Hak Pengelolaan. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021, tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, dimana pada pasal 1 angka menentukan (1) Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada instansi Pemerintah yang disamping tanah dipergunakan untuk instansi itu sendiri juga dipergunakan dalam perjanjian dengan pihak lain. Kepada pihak lain ini dapat diberikan Hak Atas Tanah yang bersifat sementara seperti Hak Guna Bangunan atau hak Pakai. Perkembangan lebih lanjut berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja di atas Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Guna Usaha.

Program dan Kebijakan Pertanahan dapat ditawarkan untuk penyelesaian sengketa pertanahan diwilayah tersebut adalah:

1. Pendaftaran Tanah Obyek Sengketa secara Sporadik

Pendaftaran Tanah merupakan pelaksanaan dari Hak menguasai Negara atas Bumi Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya (Pasal 33 UUD 1945). Berdasarkan hak menguasai Negara yang merupakan pelaksanaan dari Negara sebagai organisasi kekuasaan maka Negara dapat menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah (Pasal 2 UUPA).

Warga Desa Cebongan, Warga Desa Noborejo, Pemda Propinsi Jawa Tengan dalam hal ini Dinas Perkebunan dan Pemda Kota Salatiga dalam hal ini Dinas Pangan dan Pertanian yang telah menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah sejak sebelum kemerdekaan bahkan warga telah mempunyai alas hak berupa **Leter C** mengajukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat. Warga Kelurahan Nobrejo dan Kelurahan Cebongan mendaftar menurut ketentuan-ketentuan Pasal I sampai IX UUPA dan Peraturan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 SK Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 yaitu "tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah dapat didaftarkan dan dapat diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Sedang Pemda Propinsi dalam hal ini Dinas Perkebunan yang menuasaio tanah seluas 4 hektar dan Pemda Kota Salatuiga dalam hal ini Dinas Pangan dan Pertanian melakukan pendaftaran tanah dengan prosedur permohonan hak untuk memperoleh Hak Pakai tanpa jangka waktu.

Menurut informasi dari Kantor Pertanahan Salatiga pihak warga sudah beberapa kali melakukan pendaftaran tanah yang telah dikuasai tersebut berdasarkan Letter C yang ada. Namun proses terhenti oleh karena adanya **surat keberatan dari pihak Tentara Nasional** dalam hal ini Kodam IV Diponegoro. Proses yang demikian kiranya belum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga perlu dievaluasi dan dilakukan langkah-langkah baru supaya pelayanan

pertanahan dapat dilakukan secara transparan, adil dan profesional. Adanya keberatan dalam proses Pendaftaran Tanah perlu mendapatkan perhatian dan harus ditanggapi, namun tidak dapat menghentikan proses begitu saja.

Regulasi mengenai penanganan adanya keberatan dalam rangka Pendaftaran Tanah terdapat pada ketentuan-ketentuan Pasal 26 hingga Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 87 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 yang memberikan dasar hukum bahwa dalam rangka memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan dilakukanlah pengumuman atas data fisik dan data yuridis selama 30 hari dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis dan selama 60 hari dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadis. Keberatan yang diajukan selama jangka waktu pengumuman ini perlu memperoleh tanggapan sebagaimana diatur dalam regulasi ini.

Ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman ini dalam perjalanan waktu kemudian dilakukan evaluasi dan diatur kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021 sehingga masa pengumuman dalam rangka Pendaftaran Tanah pertama kali diubah menjadi selama 14 (empat belas) hari dalam Pendaftaran Tanah Sistematis dan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah sporadis.

Apabila terdapat keberatan dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) yakni adanya pihak yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Setelah tercapai kesepakatan maka proses pendaftaran tanah baru dapat ditindak lanjuti hingga penerbitan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah yang didaftarkan. Kesepakatan tersebut apabila mengakibatkan

perubahan data fisik dan data yuridis maka dilakukan perubahan terlebih dahulu dan kemudian dibuatkan berita acara pengesahan pengumuman.

Jika usaha penyelesaian secara **musyawarah untuk mufakat** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan **keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan**. Setelah disampaikan gugatan di Pengadilan maka selanjutnya pihak yang berkepentingan mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut menjadi obyek perkara di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan (Pasal 91 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021).

Pencatatan tersebut akan hapus dengan sendirinya setelah jangka waktu 30 sejak pencatatan atau sejak saat pihak yang mengajukan pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir. Dengan hapusnya pencatatan ini maka berarti Kantor Pertanahan dapat melanjutkan proses penerbitan sertifikat sehingga Kepala Kantor Pertanahan dapat menanda tangani sertifikat Hak Milik kepada Warga Kelurahan Cebongan dan Kelurahan Noborejo serta penerbitan sertifikat Hak Pakai bagi Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kota Salatiga sebagai wujud nyata dari pelaksanaan kekuasaan Negara atas Bumi Air dan Ruang Angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Apabila hakim yang memeriksa perkara memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun maka atas perintah hakim itu dicatatkan di Kantor Pertanahan. Catatan mengenai status quo ini hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender kecuali diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resminya dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada

Kepala Kantor Pertanahan. Setelah hapus pencatatan tersebut maka proses penerbitan sertifikat dapat diselesaikan kecuali ada penetapan sita jaminan maka proses dapat diselesaikan setelah sita jaminan tersebut diangkat.

2. Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Alternatif kedua yang penulis sampaikan adalah dengan melaksanakan program Pendaftaran Tanah secara sistematis Lengkap (PTSL) proses penanganan dalam pendaftaran tanah secara sistematis ini esensinya sama dengan penanganan kasus pada alternatif yang pertama tersebut. Sedikit perbedaan yang terdapat dalam Pendaftaran Tanah secara Sistematis lengkap adalah masa pengumuman selama 14 (empat belas) hari.

Mekanisme Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan Program Strategis Nasional yang memperoleh atensi khusus dari Presiden Republik Indonesia dengan menerbitkan Instruksi Nomor 2 Tahun 2018. Instruksi ini ditujukan kepada:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
2. Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan;
3. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
4. Menteri Dalam Negeri;
5. Menteri Badan Usaha Milik Negara;
6. Menteri Keuangan;
7. Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi;
8. Kepala Kepolisian Republik Indonesia;
9. Jaksa Agung Republik Indonesia;
10. Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah;
11. Kepala Lembaga Penerbangan dan Antariksa Nasional;
12. Kepala Badan Informasi Geospasial;
13. Para Gubernur; dan
14. Para Bupati/Walikota.

Presiden menginstruksikan kepada 14 pejabat baik Menteri maupun pejabat-pejabat tersebut untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing dalam rangka pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Indonesia sebagai Gerakan Nasional dengan tujuan utama agar terwujudnya pendaftaran tanah secara lengkap di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka mendukung Proyek Strategis Nasional. Dalam penanganan kasus sengketa tanah seluas 18,4 hektar di Kelurahan Cebongan dan Noborejo ini pihak yang terkait langsung adalah Walikota Salatiga, Gubernur Jawa Tengah sebagai pihak yang berkepentingan langsung atas tanah tanah yang di kuasai serta sekaligus sebagai pimpinan langsung dari warga Kelurahan Noborejo dan Kelurahan Cebongan.

Rakyat di Kelurahan Noborejo dan Kelurahan Cebongan adalah Warga masyarakat yang beritikad baik yang melakukan kewajiban-kewajiban sebagai warga Negara dengan baik pula, salah satunya adalah mereka taat membayar pajak, mempunyai KTP dan KK serta Pemerintah juga memberikan pelayanan umum seperti jaringan listrik, sarana prasarana transportasi (jalan aspal) serta program-program pemerintah lainnya. Dengan demikian kiranya Walikota, Gubernur dan Menteri Dalam Negeri perlu memperhatikan hak-hak mereka untuk memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah yang mereka kuasai sejak bertahun-tahun. Peran serta Walikota dan Gubernur baik sebagai pihak yang berkepentingan maupun sebagai pengayom warga masyarakat sangat diperlukan agar segera tercapai adanya jaminan kepastian hukum bagi tanah-tanah yang dikuasai rakyat, Pemerintah Kota Salatiga dan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah tersebut apabila Kementerian ATR/BPN mengalami hambatan dalam pelaksanaan PTSL.

3. Pengadaan Tanah oleh Pihak Tentara Nasional Indonesia

Alternatif ketiga adalah melalui program Pengadaan Tanah oleh; pihak Tentara Nasional Republik Indonesia. Pihak TNI mengklaim bahwa tanah seluas 18,4 hektar yang terletak di Kelurahan Noborejo dan

Kelurahan Cebongan adalah tanah TNI dari hasil Pampasan Perang dan sudah tercatat dalam register sebagai tanah yang sudah mterdaftar sebagai asset TNI. Penguasaan TNI yang mendalilkan tanah tersebut adalah hasil pampasan Perang dan sudah masuk dalam daftar aset TNI.

Dalam Undang-Undang Perbendaharaaan Negara, pihak yang menguasai tanah sebagai asset Barang Milik Negara (BMN) atau Barang Milik Daerah (BMD) wajib menjaga dari segi yuridis yakni harus mensertipikatkan tanahnya dan juga harus menjaga dari segi fisik (merawat, memanfaatkan, menjaga dari kerusakan. Jadi baik segi yuridis, administrasi dan fisik harus terpenuhi.

Bila menyimak penguasaan TNI atas tanah seluas 18,4 hektar tersebut maka unsur yang terpenuhi hanyalah dari segi administrasi saja yakni terdaftar sebagai asset, namun dari segi fisik tidak menguasai sama sekali. Oleh karena itu tidak mungkin bagi TNI untuk dapat melaksanakan kewajiban, penggunaan dan pemanfaatan tanah sengketa tersebut, mensertipikatkan tanah seluas 18,4 hektar di Kelurahan Noborejo dan Kelurahan Cebongan tersebut.

Beberapa persyaratan dalam rangka pendaftaran tanah adalah dapat menunjukkan alas hak, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dan data-data pendukung lainnya yang merupakan pendukung adanya data fristik dan data yuridis sebagaimana di persyaratkan dam UUPA dan Peraturan Pelaksanaan lainnya. Oleh karena kelemahan dalam penguasaan tanah oleh pihak TNI ini maka apabila pihak TNI akan mengajukan permohonan sertipikat untuk memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut maka tidak dapat memenuhi syarat formil dalam pendaftaran tanah. Di lain pihak dari Warga Masyarakat Kelurahan Noborejo dan Kelurahan Cebongan, Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kota salatiga dapat menunjukkan adanya alas hak dan penguasaan fisik bidang tanah.

Warga masyarakat sudah mempunyai alas hak berupa Letter C dan secara rutin melakukan pembayaran pajak (Pajak Bumi dan Bangunan) atas tanah-tanah yang dikuasai, Pemerintah Popinsi dan Kota Salatiga dapat menunjukkan alas hak berupa Surat Penyerahan tanah dari

Gubernur dan secara fisik baik Warga masyarakat, Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kota Salatiga menguasai secara fisik. Dengan demikian secara yuridis mereka berhak dan dapat mengajukan permohonan sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah yang mereka kuasai secara fisik dan yuridis tersebut. (lihat lampiran)

Oleh karena secara fisik dan yuridis tanah tersebut adalah dikuasai oleh Warga Kelurahan Cebongan, Kelurahan Noborejo, Pemerintah Kota Salatiga dan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah, maka apabila pihak TNI menginginkan tanah tersebut untuk kepentingan Pertanahan Keamanan maka tanah seluas 18,4 hektar tersebut disarankan untuk dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan TNI sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Tahapan pengadaan tanah harus dilalui baik dari tahap Perencanaan, Tahap Persiapan, Tahap Pelaksanaan dan Tahap Penyerahan Hasil.

4. Pilihan Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan

Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (*kooperatif*) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya. Sebaliknya, melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan kesepakatan yang bersifat "*win-win solution* dihindari dari kelambatan proses penyelesaian yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik³ (Felix MT. Sitorus, Tahun, 2002. Hal. 11)

Pilihan penyelesaian sengketa (PPS) di luar pengadilan hanya dapat ditempuh bila para pihak menyepakati penyelesaiannya melalui pranata pilihan penyelesaian sengketa (PPS). Kemudian pilihan penyelesaian sengketa (PPS) dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini

berkembang pada kasus-kasus perkara lain seperti kasus-kasus perkara pidana tertentu dan sengketa tenaga kerja ataupun pada sengketa lingkungan dan sengketa tanah, sehingga pilihan penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak hanya berlaku pada kasus-kasus perdata saja. Secara ekonomis, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya.

Semakin lama proses penyelesaian sengketa itu, maka semakin besar biaya yang harus dikeluarkan dan sering kali biaya yang dikeluarkan untuk menyelesaikan sengketa tanah hingga selesai tidak sebandingkan dengan harga dari obyek tanah yang disengketakan. Namun oleh sebagian orang atau golongan tertentu tanah sebagai harga diri yang harus dipegang teguh, tanah akan dipertahankan sampai mati. (Herry Bernstein et all, 2008, Hal.6).

Dengan demikian penyelesaian sengketa ini sangat terkait dengan kemampuan mediator untuk melakukan pendekatan-pendekatan dalam rangka menyiapkan rapat-rapat pendahuluan, untuk memfasilitasi para pihak yang bersengketa agar dapat di capai kesepakatan, untuk memulai pertemuan pertemuan dalam rangka pemilihan alternatif penyelesaian sengketa. Apakah itu terkait dengan penyelesaian yang bersifat litigasi maupun non litigasi.

I. Penutup

Kesimpulan

- a. Sengketa penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah, antara masyarakat Desa Noborejo dan Desa Cebongan kecamatan Argomulyo Kota Salatiga, Pemerinatah Provinsi Jawa Tengah dan Pemerintah Kota Salatiga dengan TNI-AD, terjadi karena saling klaim penguasaan dan pemilikan sebidang tanah seluas 18,4 Ha, karena sejarah penguasaan dan Pemilikan Tanah. Masyarakat Dusun Purwosari Menguasai Tanah Sengketa secara Fisik maupun Yuridis (memiliki kutipan Leter C desa) dan penguasaan dengan itikad baik, memiliki identitas kependudukan (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga) dan ikut serta dalam program Pemerintah (membayar pajak bumi

dan bangunan), Penguasaan atas tanah tersebut telah berlangsung sebelum kemerdekaan Republik Indonesia. Pihak TNI AD, tidak menguasai secara fisik maupun yuridis, hanya melakukan klaim sepihak apabila dilakukan permohonan Sertifikat Hak atas Tanah, diatas Tanah yang dipersengketakan, klaim sejarah sebagai hasil pampasan perang, sedangkan pihak Pemerintah Kota Salatiga maupun Pemerintah Provinsi Jawa Tengah telah menguasai secara fisik dengan melakukan kegiatan diatas tanah diluar yang dipersengketakan antara pihak TNI AD dengan Warga Dusun Purwosari kelurahan Noborejo.(diluar tanah dengan luas 10,4 Ha).

Upaya Penyelesaian Sengketa sampai saat ini belum dilakukan, hanya ada upaya dari Kantor Pertanahan memenaggil para pihak untuk melakukan mediasi di kantor pertanahan Kota Salatiga, namun tidak dihadiri oleh pihak TNI AD, dan ke empat pihak belum pernah memilih jalur penyelesaian sengketa secara Litigasi maupun Non Litigasi, sehingga perlu untuk dilakukan upaya penyelesaian.

- b. Upaya untuk penyelesaian sengketa pertanahan antara Pihak TNI AD dengan warga masyarakat di Kelurahan Noborejo dan kelurahan Cebongan kecamatan Argomulyo kota Salatiga, serta pihak Pemerintah Kota Salatiga dan Pemerintah Provinsi Jawa Tengah harus segera dilakukan, sehingga **tidak meluas menjadi konflik pertanahan secara terbuka**, dengan tawaran-tawaran solusi seperti: pemetaan masalah pertanahan, koordinasi antar Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, Pemerintah Kota Salatiga, Warga Masyarakat, Pemerintah Pusat, (kementrian ATR/BPN, Kementrian Dalam Negeri, Kementrian Pertahanan) Mahkamah Agung, DPR RI, Ombusman Republik Indonesia, dan para pemangku Kepentingan, agar mendapat penyelesaian secara menyeluruh, dengan di bentuk Tim Nasional Penyelesaian segera, yang terlebih dahulu dilakukan penelitian secara menyeluruh atas tanah tanah antara TNI dengan berbagai pihak, dan diharapkan menjadi model penyelesaian sengketa untuk di terapkan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Rekomendasi

- a. Permasalahan Pertanahan yang seperti sengketa konflik dan perkara pertanahan antara masyarakat dengan pihak penguasa seperti: antara Pemerintah dengan masyarakat, TNI dengan masyarakat, perusahaan dengan masyarakat, seharusnya jadi perhatian yang serius dari pemerintah dalam hal terkait obyek penelitian adalah Kementerian ATR/BPN, Kementerian Dalam Negeri dan Kementerian Pertahanan Republik Indonesia dan *stake holders* yang terkait untuk melakukan upaya-upaya penyelesaian masalah tersebut.
- b. Penyelesaian masalah pertanahan harus menjadi prioritas penanganan, dan jika memungkinkan dapat dijadikan Program Strategis Nasional misalnya Pendaftaran Tanah Sistematis Lngkap (PTSL), sehingga semua unsur pemerintah (kementrian lembaga) institusi hukum, institusi/lembaga pendidikan, dan kelompok masyarakat terkait, dapat dilibatkan dan menjadi kerja bersama, dengan target waktu dan pilihan penyelesaian yang ditetapkan. Dengan prioritas-prioritas tertentu yang sudah ditetapkan.
- c. Data dan informasi pertanahan yang terkait dengan sengketa konflik dan perkara pertanahan, digolongkan dalam tipologi-tipologi sehingga dapat dilakukan alternatif-alternatif penyelesaian permasalahan tersebut secara tepat sehingga tercipta kepastian hukum atas tanah khususnya atas tanah seluas 18,4 hektar di Kelurahan Noborejo dan Kelurahan Cebongan Kecamatan Argorejo Kota Salatiga.

Daftar Pustaka

- Abdurrahman, Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria, Bandung. Alumni, 1995
- Ali Achmad Chomzah,. Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah, Bandung. Alumni, 2002
- Boedi Harsono, Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaanya, Jakarta, Djambatan, 2008.
- Felix MT. Sitorus, Lingkup Agraria dalam Menuju Keadilan Agraria : 70 Tahun, 2002.

- Hamidi, Moh Abdul Latif, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan di wilayah Madura secara Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional, dalam Jurnal, Pemikiran Hukum dan Hukum Islam, Volume 12, Nomor 1, Juni 2021.*
- Herry Bernstein et all, *Kebangkitan Studi Reforma Agraria di Abad 21, STPN, 2008.*
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jakarta, Pustaka Harapan 1993.*
- Nuraini Aisiyah, Bambang Suyudi, I Gusti Nyoman Guntur, Wisnuntoyo, *Sengketa Pemilikan Tanah antara TNI dan warga Masyarakat di Urut Sewu Kebumen, Bhumi Vol. 1, No. 2, November 2015.*
- Nur Azizah Raja, *Analisis Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Konflik Agraria (Studi Kasus Konflik Antara PT. PP. London Sumatra dengan Masyarakat di Kabupaten Bulukumba) Jurnal Ilmu Pemerintahan Volume 12, Nomor 1, Januari 2019.*
- Peter, M.Marzuki, *Metode Penelitian Hukum, Prenadamedia Group, 2019*
- Philipphus M Hadjon dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Introduction to the Indonesian Administrative Law, Gadjahmada University Press, 2001.*
- Sutiyoso, B. *Penyelesaian Sengketa Bisnis. Yogyakarta: Citra Media. 2006.*
- Usman, R. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan. Bandung: Citra Aditya Bakti.2002*

Jurnal dan artikel

- 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.*
- 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.*
- Joni H Tanah senbagai aset sosial dalam perspektif hukum Agraria Nasional,dalam *Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.7, No.1 Juni 2016,*
- Nurul Fitria, Muh. Arfah Pattereng, Zulkifli Makkawaru "Analisis Hukum Pembatalan Sertifik 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-*

Peraturan Perundangan

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.

Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953, tentang penguasaan atas Tanah
Negara.

Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional
di Bidang Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965, tentang ; Pelaksanaan
Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-
Ketentuan tentang Kebijaksanaan Selanjutnya

Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2020 Tentang
Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003
tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan
Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang
Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota

Pengaturan serta pengelolaan pertanahan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan salah satu amanat dari Undang-undang Pokok Agraria. Kehadiran buku ini adalah untuk mendiseminasikan secara luas penelitian yang sudah dilakukan oleh peneliti STPN. Buku ini diharapkan dapat memberikan gambaran terhadap dinamika implementasi, kebijakan dan regulasi terkait pelaksanaan akses reform dan penyelesaian sengketa konflik pertanahan Indonesia dalam kerangka besar Reforma Agraria.

Semoga buku 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 menuju Indonesia Emas.



STPN PRESS

Jl. Tata Bhumi No 5 Banyuraden Sleman
Yogyakarta
Telp. 0274-587529

ISBN 978-602-7894-60-0

