

Pemanfaatan basis data pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk penyusunan kadaster multiguna di kabupaten Boyolali

Utilization of a complete systematic land registration database for the preparation of a multipurpose cadastral in Boyolali district

Ardhi Arnanto, Suharno, Theresia Supriyanti

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Jalan Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Yogyakarta, Indonesia
Correspondent email: arnant04@gmail.com

Submitted: May 6, 2023 | Accepted: June 13, 2023 | Publish: June 14, 2023

Abstract: *The Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) has succeeded in creating a digital database based on land parcels that can be utilized by various parties. However, there is still a need to further study the need for cadastral data for various purposes. This research specifically focuses on analyzing the PTSL database to meet the needs of the various parties involved. A qualitative descriptive method was used in this study, through interviews with various agencies that required data based on land parcels. The results of the study show that the PTSL database is currently still used sectorally by the Land Office and has not yet involved other agencies. Therefore, it is necessary to design an appropriate structure and system for the PTSL program results database, so that it can support the use of the database by various parties for multi-stakeholder needs.*

Keywords: *PTSL Database, development, multipurpose cadastre*

Abstrak: Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah berhasil menciptakan basis data digital berbasis bidang tanah yang dapat dimanfaatkan oleh berbagai pihak. Namun, masih ada kebutuhan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai kebutuhan data kadaster untuk berbagai keperluan. Penelitian ini secara khusus fokus pada analisis basis data PTSL guna memenuhi kebutuhan dari berbagai pihak yang terlibat. Metode deskriptif kualitatif digunakan dalam penelitian ini, melalui wawancara dengan berbagai instansi yang memerlukan data berbasis bidang tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa basis data PTSL saat ini masih digunakan secara sektoral oleh Kantor Pertanahan dan belum melibatkan instansi lainnya. Oleh karena itu, perlu dirancang struktur dan sistem yang tepat untuk basis data hasil program PTSL, sehingga dapat mendukung penggunaan basis data tersebut oleh berbagai pihak untuk kebutuhan multipihak.

Kata Kunci: Basis data PTSL, pengembangan, kadaster multiguna



Pendahuluan

Tanah menjadi modal penting untuk kebutuhan manusia, terbatasnya luas tanah dan tanah relatif luasnya tidak bertambah, diperlukan pengaturan yang berkaitan dengan tanah tersebut. Usaha masyarakat untuk mensertipikatkan tanah secara swadaya banyak menemui hambatan dalam hal biaya dan waktu penyelesaian. Program sertipikasi masal menjadi hal yang penting yang disebabkan mahalnya biaya dan lamanya waktu penyelesaian (Gyau Baffour Awuah et al., 2013). Sertipikasi Tanah dapat mengurangi sengketa tanah dan memberikan rasa aman bagi pemilik tanah karena batas tanah menjadi jelas dan menghindari tumpang tindih (Wang et al., 2018). Jaminan kepemilikan tanah yang diwujudkan dengan sertipikat tanah secara signifikan mengurangi sengketa pertanahan, tetapi kepemilikan bidang tanah yang dibuktikan dengan sertipikat tidak menjamin bidang tanah tersebut lepas dari sengketa (Abdulai & Ochieng, 2017).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN sampai tahun 2020 menargetkan penyelesaian pensertipikatan tanah sebesar 5.480.071 peta bidang tanah, 8.328.661 sertipikat hak atas tanah, dan 1.064.713 bidang penyelesaian K4 (Yuli Wibowo, 2021) Bidang tanah sejumlah 26 juta bidang yang belum selesai dilakukan pendaftaran tanahnya diharapkan akan selesai pada tahun 2025. Ketersediaan basis data pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dalam sebuah peta kadaster dapat menjadi landasan pengembangan kadaster multiguna yang dapat menjadi wadah pertukaran data dan informasi pertanahan dari berbagai macam Instansi untuk mewujudkan data yang terintegrasi berkaitan dengan bidang pertanahan. Pada penerapannya kadaster multiguna memuat beberapa layer peta tematik berbasis bidang, kemudian dianalisis dan disajikan dengan tema-tema tertentu untuk kepentingan tertentu (Aristiono et al., 2018).

Kadaster multiguna dapat mewujudkan Sistem Informasi Pertanahan (SIP) yang memuat berbagai informasi pertanahan yang valid dan terpercaya. Transparansi informasi akan memfasilitasi pengambilan keputusan yang cepat dan akurat karena validitas data lebih terjamin dan melibatkan banyak data yang berasal dari berbagai sumber (institusi) penghasil data berbasis bidang tanah serta memberikan manfaat kepada institusi tersebut untuk berbagai keperluan (Dale & McLaughlin, 1988). Kadaster multiguna sebagai suatu sistem ideal untuk pembentukan sistem administrasi pertanahan yang modern merupakan konsep kadaster yang dapat digunakan untuk beberapa tujuan berbeda yang mencakup fiskal, hukum, kelautan, serta perencanaan tata ruang (Wenny et al., 2012).

Muryamto (2003) menyebutkan bahwa kadaster multiguna merupakan bagian sistem informasi pertanahan yang berbasis bidang tanah. Kadaster multiguna berupa kerangka peta yang terdiri dari titik-titik kontrol peta yang digunakan untuk pembuatan peta dasar yang memuat bidang-bidang tanah dengan identitas unik serta beberapa informasi lainnya terkait bidang tanah tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa penyusunan kadaster multiguna akan melibatkan banyak pihak sebagai sumber data dan informasi terkait bidang tanah dan disajikan dalam suatu wadah informasi yang dapat dimanfaatkan oleh berbagai Instansi untuk berbagai keperluan. Proses perkembangan kadaster ke arah kadaster multiguna memberikan

keuntungan – keuntungan yang diantaranya jaminan pinjaman perbankan jangka panjang, acuan perencanaan umum daerah (Hensenn, 1977 dalam Hadimoelyono et al., 2006).

Kabupaten Boyolali mempunyai wilayah terdiri atas 22 kecamatan, 261 desa dan 6 kalurahan, dengan jumlah bidang tanah sekitar 692.086 bidang dan sekitar 675.855 bidang (98%), serta terdapat sekitar 16.231 bidang (2%) yang belum terdaftar. Sampai akhir 2022, terdapat 48 desa yang telah melaksanakan PTSL. Jumlah bidang tanah terdaftar sesuai laporan LKJ Tahun 2021 berjumlah 675.855 bidang. Jumlah bidang tanah yang terpetakan sejumlah 483.655 (72%) bidang dan jumlah bidang tanah yang belum terpetakan sejumlah 192.200 (28%) bidang, dan terdapat 41 calon desa yang akan dideklarasikan sebagai desa lengkap (Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, 2021).

Beberapa kajian yang menjadi dasar penelitian ini telah menjelaskan bagaimana kondisi dan kebutuhan akan sebuah basis data pertanahan secara umum yang dihasilkan dari berbagai program pendaftaran tanah. Penelitian ini fokus menggali kebutuhan akan basis data yang dihasilkan oleh program PTSL dalam memenuhi kebutuhan menuju layanan pertanahan modern dan pemangku kebijakan di luar Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Kebutuhan akan informasi dan struktur basis data yang ada di dalam data hasil program PTSL yang telah diunggah dalam aplikasi KKP bagi kebutuhan berbagai pemangku kebijakan yang terkait dengan informasi pertanahan. Penentuan wilayah penelitian di Kabupaten Boyolali didasarkan pada kesiapan Kabupaten ini dalam mendeklarasikan beberapa desa lengkap.

Metode penelitian

Penelitian ini didesain dengan menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yaitu merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan atau menganalisis suatu penelitian tanpa menarik suatu kesimpulan secara umum (Moleong, 2014). Penelitian ini mendeskripsikan kebutuhan multipihak dalam memanfaatkan basis data yang dihasilkan oleh program PTSL. Jenis data dalam penelitian ini merupakan data kualitatif dan data kuantitatif. Data kualitatif merupakan data yang berupa kata atau kalimat yang dikumpulkan dari lapangan melalui wawancara maupun hasil observasi langsung di lapangan, sedangkan data kuantitatif yang berupa angka, capaian keberhasilan yang diperoleh dari wawancara maupun dari laporan yang berupa data primer. Data dalam penelitian ini merupakan peta bidang tanah dan atributnya serta data sekunder yang berasal dari laporan cetak.

Populasi dalam penelitian ini adalah instansi pemerintah, baik instansi pusat maupun pemerintah daerah yang mempunyai layanan berbasis bidang tanah. Metode pengambilan data menggunakan purposive sampling, sampel yang diambil adalah instansi-instansi yang menggunakan data-data berbasis bidang tanah dalam layanan dan kebutuhan analisis datanya. Sampel diambil dari sebagian pegawai kantor pertanahan, dinas pekerjaan umum dan perencanaan ruang, dan badan keuangan daerah di kabupaten Boyolali.

Hasil dan pembahasan

Hasil kegiatan PTSL yang akan digunakan dalam kadaster multiguna meliputi pengukuran, pemetaan dan integrasi data spasial dengan data tekstual, yakni berupa basis data pertanahan yang tervalidasi. Basis data hasil kegiatan PTSL terdiri dari data spasial dan data tekstual.

Data spasial merupakan data yang berbasis ke ruangan berupa bidang tanah dengan atribut yang melekat. Hasil pengukuran bidang tanah tersebut dipetakan dan disajikan pada Peta Pendaftaran untuk pendaftaran haknya. Sistem referensi koordinat yang digunakan ialah WGS-1984 dengan Datum Geodesi Nasional 1995 dan sistem proyeksi TM-3 berada pada Zone 49. Data Tekstual merupakan data yang mendukung data spasial. Data tekstual merupakan atribut dari data spasial.

Pada peta pendaftaran tanahnya termuat atribut berupa: 1). Kode Wilayah; 2) Nomor Hak; 3) Tipe Hak; 4) Surat Ukur; 5) Nomor Identifikasi Bidang (NIB); 6) Luas (Luas Tertulis); 7) Produk (Rutin/PTSL/Entri data); 8) Luas Peta; 9) Validator Tekstual; 10) Validator Peta; 11) Blokir Internal; 12). Kualitas Data – KW1,2,3,4,5,6); 13) Nama Pemilik Pertama, (14) Nama Pemilik Terakhir; 15) Tipe Hak, 16).Kecamatan; 17) Kelurahan/ Desa; 18) Tipe Produk; 19) Tahun (Penerbitan), 20) Luas Peta; 21) Sumber geometri; 22) Alat Ukur; dan 23) Metode Ukur. Basisdata tersebut sudah dapat memenuhi kebutuhan pengguna dan dihasilkan oleh Kementerian ATR/BPN.

1. Analisa kebutuhan pengguna terhadap basis data PTSL

Badan Keuangan Daerah (BKD) merupakan salah satu instansi daerah yang mengelola keuangan daerah. Kewenangan BKD yang berhubungan dengan kepemilikan bidang tanah adalah mengelola Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB). PBB merupakan pajak yang dikenakan oleh perorangan, atau badan hukum baik untuk bidang tanah dan bangunan yang dimiliki, pajak yang harus dibayarkan sebesar 0,5% dari nilai jual kena pajak (NJKP). Sedangkan BPHTB merupakan pajak yang dikenakan oleh wajib pajak karena transaksi jual beli bidang tanah, pewarisan atau kegiatan lainnya yang diatur oleh undang-undang.

Basis data pada peta spasial PBB masih menggunakan bidang tanah berbasis blok (area), dalam satu blok terdapat beberapa bidang tanah yang mempunyai nilai tanah yang sama. Data spasial yang ada di BKD berimplikasi untuk disesuaikan dengan basis data yang ada di kantor pertanahan.

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) merupakan instansi daerah yang mengelola Peta Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten merupakan sebuah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten. Dalam Undang – undang No.26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pemerintah mengamanatkan kepada pemerintah daerah untuk melaksanakan penataan ruang wilayah kabupaten yang meliputi perencanaan tata ruang wilayah kabupaten, pemanfaatan ruang wilayah kabupaten, dan pengendalian pemanfaatan ruang

wilayah kabupaten. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota. Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Pasal 59 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang menetapkan bahwa setiap RTRW kabupaten/kota harus menentukan bagian dari wilayah kabupaten/kota yang perlu disusun RDTR nya. Pertimbangan penetapan kawasan yang akan disusun RDTR harus merupakan kawasan perkotaan atau kawasan strategis kabupaten/kota. Kawasan strategis kabupaten kota dapat disusun rencana detailnya apabila merupakan kawasan yang mempunyai ciri perkotaan atau akan direncanakan menjadi kawasan perkotaan.

RDTR berfungsi sebagai kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota berdasarkan RTRW, acuan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW, acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang, acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang, dan acuan dalam penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL). RTRW merupakan arahan dalam memanfaatkan ruang, sedangkan RDTR merupakan rencana terperinci mengenai tata ruang wilayah kota atau Kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota atau Kabupaten.

Data spasial yang digunakan dalam RTRW dan RDTR berbasis blok atau area, dalam luasan tertentu yang berisikan beberapa bidang tanah mempunyai penggunaan tanah yang sama. Kelemahan dari peta ini bisa terdapat satu bidang tanah dengan penggunaan tanah lebih dari satu. Untuk mewujudkan Kadaster multiguna peta blok dirubah menjadi peta bidang dengan kepemilikan tanah tertentu. Kebutuhan berbagai pihak akan basis data PTSL dapat dilihat pada tabel 1 di bawah.

Tabel 2. Analisa kebutuhan pengguna terhadap pemanfaatan basis data PTSL

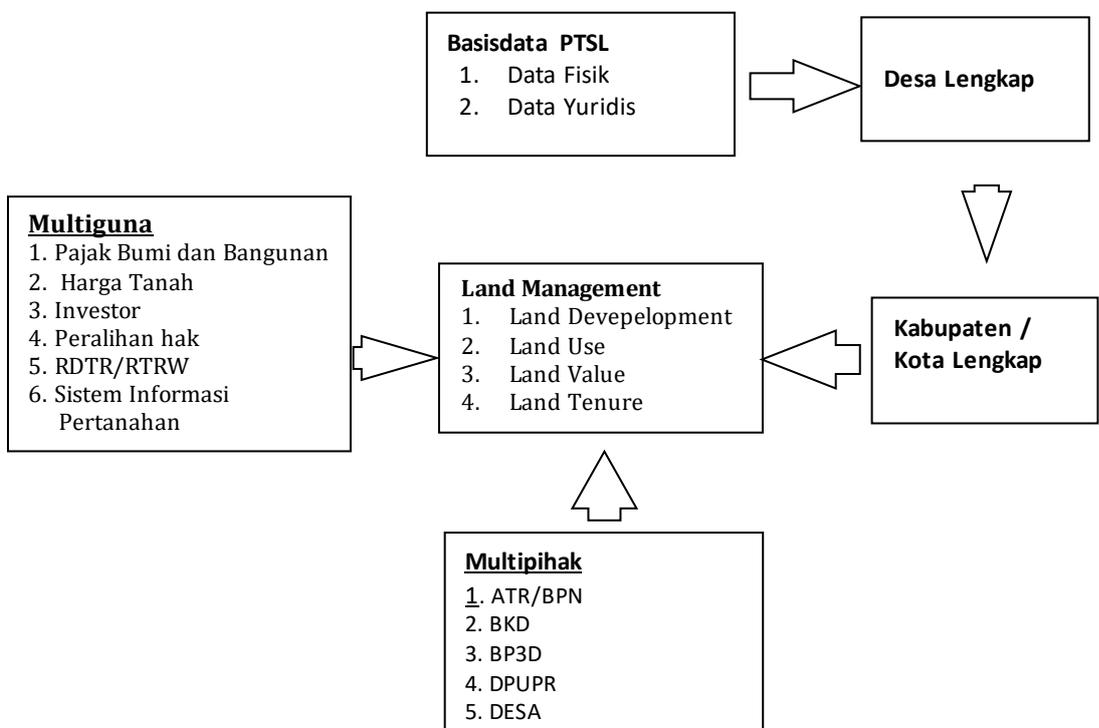
Pengguna	Pemanfaatan	Jenis basis data
Kantor Pertanahan/ATR BPN	1. Kegiatan Pendaftaran tanah pertama dan Peralihan HAT	1. Bidang tanah beserta NIB
	2. Pengadaan Tanah untuk keperluan pembangunan	2. Nama pemilik bidang tanah, NIK
	3. Pengendalian pertanahan	3. Jenis hak atas tanah
BKD	1. Pembaharuan Peta Blok PBB	4. Luas bidang tanah
	2. Penilaian Tanah berbasis bidang	5. Penggunaan tanah
DPU PR	1. Penyusunan RTRW	1. Bentuk dan letak bidang tanah beserta NIB
	2. Penyusunan RDTR	2. Nama pemilik bidang tanah, NIK
	3. Keperluan Investasi	3. Jenis hak atas tanah
		4. Luas bidang tanah
		5. Penggunaan tanah
		1. Bentuk dan letak bidang tanah
		2. Jenis hak atas tanah
		3. Penggunaan/pemanfaatan tanah

Sumber: Hasil analisis data primer, 2022

2. Bisnis proses kadaster multiguna

Kadaster multiguna merupakan kadaster untuk keperluan yang beragam. Kadaster yang digunakan di samping untuk keperluan pertanahan, pendaftaran tanah baik pertama maupun peralihan, kegiatan pengadaan tanah, pengendalian pertanahan juga diperlukan untuk keperluan pajak atas bidang tanah dalam bentuk PBB dan BPHTB, untuk keperluan Tata Ruang, sawah lestari, kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

Kadaster multiguna melibatkan banyak data/informasi yang berasal dari berbagai sumber (institusi) penghasil data berbasis bidang tanah serta memberikan manfaat kepada institusi tersebut untuk berbagai keperluan. Bisnis proses yang menggambarkan hubungan antara data kadaster yang dihasilkan melalui program PTSL dan kebutuhan multipihak dapat dilihat pada gambar 1.



Gambar 1: Bisnis proses kadaster multiguna

Sumber: Hasil analisis data primer 2022

Basis data PTSL terdiri dari data fisik dan data yuridis yang digambarkan dalam bentuk peta pendaftaran yang telah memenuhi kriteria desa lengkap atau kelurahan lengkap. Apabila semua wilayah kelurahan dan desa sudah berupa desa lengkap wilayah kabupaten/kota disebut juga sebagai Kabupaten/Kota lengkap. Peta bidang pada Kabupaten/ Kota lengkap dengan atributnya dapat disusun sebagai Administrasi Pertanahan (*Land Management*), unsur dari land management terdiri dari *land development*, *land use*, *land value*, dan *land tenure*. Land Management tersebut dapat digunakan untuk kegiatan pajak tanah berupa PBB, BPHTB, RTRWRDTR, pendaftaran tanah, peralihan hak, penentuan lokasi investasi, dan sistem informasi pertanahan. Sebagai penggunaanya 1), ATR/BPN, BKD, BP3D, DPUPR, Pemerintah Desa, dan pengguna lainnya.

3. Pemanfaatan basis data PTSL

Kerjasama antara Kantor Pertanahan Kabupaten dengan Pemerintah Kabupaten Boyolali telah dilaksanakan melalui Program Trisula. Trisula merupakan kerjasama pembuatan dan penggunaan peta bidang antara kantor pertanahan, pemerintah daerah dan desa di suatu Kabupaten/Kota. Dengan program Trisula kantor pertanahan sangat terbantu dengan peran serta pemerintah desa untuk menuju desa lengkap. Program Trisula sangat membantu BKD dalam penyediaan peta desa lengkap. Peta desa lengkap menjamin tersedianya peta harga tanah yang baik dan proses pembaharuan data bidang tanah menjadi lebih mudah.

Kerjasama antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah yang terbangun diharapkan dapat memberikan asas kemanfaatan secara umum bagi berbagai pihak. Penerapan ini menggambarkan sinergitas antara Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah dan Pemerintah Desa untuk bersama melaksanakannya sesuai dengan peran masing-masing. Kemanfaatan lainnya dapat diperoleh oleh Instansi Pemerintah yang membutuhkan data bidang tanah sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan tugasnya.

Pelaksanaan kegiatan tidak akan berjalan efektif dan efisien tanpa adanya dukungan bersama antar pemangku kepentingan. Sinergitas yang tercipta membawa dampak positif dalam membangun desa/kelurahan khususnya penyelesaian bidang tanah terdaftar yang belum dipetakan. Hal tersebut memberikan dukungan kepada Kantor Pertanahan untuk identifikasi bidang-bidang tanah serta mengintegrasikan data yang dikumpulkan dan pemetaan bidang tanah lengkap dapat diwujudkan.

Partisipasi Pemerintah Desa dalam kegiatan PTSL dapat sangat membantu dalam penyelesaian kegiatan. Identifikasi bidang-bidang tanah yang belum terdaftar maupun bidang tanah terdaftar yang belum dipetakan. Berdasarkan dokumen alas hak yaitu fotokopi sertifikat tanah dan peta rincian Letter C, dapat menjadi dasar penentuan posisi kepemilikan bidang tanah. Bidang tanah yang belum dapat diposisikan, dilakukan survei lapangan untuk mengetahui kesesuaian posisi bidang tanah didampingi oleh perangkat desa dan pemilik tanah.

Sementara itu, kerjasama dengan BKD telah diperoleh dukungan pendanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Boyolali terhadap kegiatan PTSL. Pendanaan ini membantu kekurangan biaya pra kegiatan PTSL meliputi pemasangan patok batas bidang tanah, akomodasi petugas pelaksana dan lainnya, serta bebas bayar BPHTB bagi peserta PTSL. Dampak kerjasama bagi BKD Kabupaten Boyolali, dimana data bidang tanah membantu pengecekan posisi objek dan subjek tanah serta luasan bidang tanah meski belum terdapat informasi bentuk bangunan di atas objek tanah tersebut.

Penyajian data dan informasi pertanahan dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan maupun kerjasama antar Instansi. Pada pelaksanaan tersebut belum melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali sebagai Wali data Instansi vertikal yang mengelola dan menyajikan data bidang tanah tersebut. Guna mendukung kegiatan tersebut, diperlukan koordinasi antara Pemerintah Kabupaten Boyolali dan Kantor Pertanahan

Kabupaten Boyolali untuk merumuskan kebijakan yang mengatur integrasi dan pemanfaatan data pertanahan sebagaimana Perjanjian Kerja Sama Pemerintah Kabupaten Boyolali yang terbatas yaitu pihak BKD Kabupaten Boyolali.

Perumusan kebijakan tidak hanya mencakup kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Boyolali dan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, namun dapat mencakup jaringan pengguna data terkait pertanahan oleh Instansi Pemerintah Daerah, Instansi Pemerintah Pusat di daerah serta Instansi lainnya dan masyarakat secara luas. Segala aspek data yang diperoleh dan dikumpulkan dari berbagai sektor mendukung kebijakan satu data Indonesia dan kebijakan satu peta dalam berbagai pelaksanaan Instansi lainnya. Dukungan ini dapat membangun kepercayaan dan transparansi antar Instansi dalam penyelesaian permasalahan pemanfaatan ruang dan konflik agraria serta percepatan pelaksanaan program-program pembangunan infrastruktur dan kawasan.

a. Pemanfaatan untuk kegiatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pengelolaan PBB dan BPHTB dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kota melalui Badan Keuangan Daerah. Sesuai dengan UU No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pada saat ini peta PBB belum berupa peta bidang dan masih berupa peta blok. Pembuatan peta blok tersebut masih belum sesuai dengan kondisi di lapangan, baik bentuk, letak posisi dan luasan objek pajak. Peta blok PBB yang dimiliki oleh BKD bersumber dari Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak. Sudah tidak relevan lagi dengan berkembangnya pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Hal ini berdampak pada perubahan data objek tanah yang disebabkan oleh peralihan subjek pajak melalui transaksi jual beli, waris, hibah, wakaf dan lainnya masih diperlukan survei lapangan apabila terjadi transaksi.

Perubahan data objek tanah dapat diperbaharui dengan mengacu data pertanahan berbasis bidang. Pemutakhiran data objek tanah dapat disesuaikan dengan batas penguasaan/pemilikan tanah berdasarkan pemilik bidang tanah, lokasi, jenis hak, dan karakteristik lainnya yang mempengaruhi nilai tanah berimbang pada nilai jual objek pajak (NJOP). Pengenaan PBB berdasarkan NJOP yang ditetapkan pada objek tanah yang dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh subjek pajak. NJOP terdiri dari tanah dan bangunan, dimana NJOP tanah ditetapkan sesuai dengan lokasi tanah yang termuat dalam zona nilai tanah (ZNT). ZNT merupakan interpretasi penilaian secara objektif dan adil tanpa ada pihak yang dirugikan baik Pemerintah maupun masyarakat. NT merupakan suatu area yang terdiri dari beberapa bidang dengan nilai tanah / harga tanah yang sama.

Peta ZNT yang dibuat untuk memberikan informasi nilai tanah yang menjadi data dasar yang digunakan untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Maimanah et al., 2019). Selaras dengan tujuan tersebut, maka juga dapat dimanfaatkan sebagai dasar pengenaan tarif pelayanan pertanahan, transaksi atas tanah oleh masyarakat, penetapan nilai ganti kerugian pada pembangunan daerah, monitoring nilai tanah dan pasar tanah.

Analisa penilaian tanah pada pembaharuan data pajak memerlukan data pertanahan yang secara real-time mencatat segala transaksi atas peralihan hak maupun perubahan bentuk bidang tanah. Pemetaan bidang tanah diperoleh BKD melalui pelaksanaan kegiatan PTSL tahun 2020 berdasarkan Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Kabupaten Boyolali dan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Perjanjian Kerjasama ini merupakan respons terhadap pembentukan tim pembangunan data pertanahan melalui legalisasi aset tanah pemerintah dan integrasi data pertanahan. Kegiatan PTSL sebagai wujud pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut diperoleh basis data pertanahan di setiap desa/kelurahan yang menjadi pilot project.

Pemanfaatan basis data pertanahan dinilai masih sangat terbatas untuk digunakan secara bersama-sama. Keterbatasan basis data pertanahan dikarenakan belum semua bidang tanah terpetakan sesuai dengan kondisi fisik di lapangan. Besar harapan BKD terhadap basis data pertanahan dapat mengakses peta bidang tanah yang valid dan dimanfaatkan sebagai data dasar utama sebuah informasi yang dibutuhkan. Basis data pertanahan yang dapat menunjang kebutuhan pembaharuan data perpajakan antara lain bidang tanah beserta NIB, kepemilikan tanah, jenis hak yang menyatakan hubungan tanah dengan pemilik tanah, luasan bidang tanah, status tanah pertanian maupun pekarangan, penggunaan tanah data data kependudukan yang valid terkait objek tanah.

b. Pemanfaatan untuk Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPU PR), hingga saat ini belum tersedia basis data pertanahan yang terintegrasi secara real-time. Penyelenggaraan urusan bidang pertanahan masih dilakukan secara terpisah dengan urusan penataan ruang. Data dan informasi bidang pertanahan dibutuhkan dalam proses penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang wajib sinkron dengan muatan RTRW. Integrasi tata ruang dan pertanahan merupakan suatu hal yang tepat untuk mengatasi konflik akibat ketidakpastian hukum dan pengaturan pertanahan yang belum dikelola secara sektoral (Widiyantoro & Sutaryono, 2021)

RTRW merupakan arahan dalam memanfaatkan ruang, sedangkan RDTR merupakan rencana terperinci mengenai tata ruang wilayah kota atau Kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota atau Kabupaten. RDTR yang dimaksud berfungsi sebagai rencana rinci dalam mengimplementasikan tujuan, strategi dan kebijakan penataan ruang, rencana struktur dan rencana pola ruang, serta pengendalian pemanfaatan ruang kabupaten dan kota. Instansi di daerah yang mengelola RTRW dan RDTR di daerah khususnya di Kabupaten Boyolali adalah DPUPR.

Penyusunan penataan ruang merupakan salah satu tugas Kementerian ATR/BPN untuk mendukung pembangunan nasional. RTRW dan RDTR disusun berdasarkan penguasaan/pemilikan tanah, penggunaan dan pemanfaatan atas tanah. Instrumen tersebut sangat dibutuhkan dalam rumusan perencanaan dan pengendalian terhadap implementasi penggunaan dan pemanfaatan sesuai dengan tata ruang yang ditetapkan. Pada PP No.5 Tahun

2021 yang menggantikan PP No.24 Tahun 2018, ketersediaan RDTR juga digunakan sebagai referensi dalam perizinan berusaha yang terintegrasi dengan Sistem elektronik yaitu *Online Single Submission (OSS)*.

Keberadaan basis data pertanahan merupakan salah satu data dan informasi yang dikumpulkan pada penyusunan RTRW dan RDTR. Data dan informasi bidang pertanahan sebagaimana Pasal 23 ayat (1) Permen ATR/KBPN No.11 Tahun 2021, meliputi bentuk, letak, jenis hak dan status tanah pertanian maupun pekarangan serta penggunaan dan pemanfaatan pada tanah. Basis data pertanahan dapat dijadikan sebagai acuan dalam pengolahan data dan analisis serta perumusan konsepsi rencana terpilih pada muatan RDTR Kabupaten/Kota.

DPUPR Bidang Penataan Ruang Kabupaten Boyolali dapat bersinergi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali guna mewujudkan integrasi dan pemanfaatan data pertanahan. Meskipun Kepala Bidang Penataan Ruang DPU PR dalam wawancara menyebutkan bahwa kesulitan dalam memperoleh data pertanahan, besar harapan integrasi dan pemanfaatan data tersebut dapat terwujud sehingga meminimalisir muncul konflik pemanfaatan ruang seperti tumpang tindih batas bidang.

Ketersediaan basis data pertanahan hasil kegiatan PTSL yang lengkap dan teliti, dapat memenuhi kegunaannya sebagai data dasar dalam perumusan pola ruang yang berkualitas. Peta rencana pola ruang dapat dikatakan berkualitas apabila dapat menunjukkan batasan bidang tanah dengan detail, yaitu batas zona ke ruangan mengikuti pola batas bidang tanah. Dimana rencana tata ruang yang berkelanjutan berbasis bidang tanah dapat mendukung potensi daerah yang lebih optimal.

Widiyantoro & Sutaryono (2021) menyatakan bahwa batasan bidang tanah berdampak pada batasan zona menjadi lebih jelas dan tegas serta mudah direkonstruksi di lapangan, perhitungan kebutuhan dan ketersediaan ruang untuk pembangunan maupun rencana teknis lainnya menjadi lebih akurat, dan percepatan proses layanan perizinan pemanfaatan ruang. Basis data kegiatan PTSL dapat dimanfaatkan dalam penyusunan RTRW dan RDTR apabila data yang dimiliki lengkap dalam 1 wilayah administrasi desa/kelurahan/kecamatan, validitas basis data terjamin dan dilengkapi kajian lingkungan dari Instansi lain yang terkait.

Peranan Kantor Pertanahan sangat dibutuhkan dalam setiap perencanaan dengan menyediakan data pertanahan berbasis bidang yang secara lengkap, relevan, valid dan mutakhir. Peranan tersebut memberikan jaminan kualitas mutu perencanaan yang berdampak pada pembangunan yang berkelanjutan serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat. Basis data pertanahan juga dapat dijadikan sebagai acuan dalam analisa spasial untuk mengetahui kesesuaian penggunaan tanah menurut peruntukan kawasan, perubahan penggunaan tanah, dan prioritas perencanaan menurut ketersediaan tanah dengan satuan bidang. Selain itu, pemanfaatan basis data ini juga membutuhkan regulasi kebijakan yang mengatur tata kelola integrasi data pertanahan dan tata ruang. Pemanfaatan basis data pertanahan dalam penyusunan RTRW dan RDTR akan meningkatkan sinergitas Kantor Pertanahan dan DPU PR khususnya Bidang Penataan Ruang.

c. Pemanfaatan untuk program pemerintah melalui BP3D

Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan Daerah (BP3D, mempunyai tugas pokok merencanakan, menetapkan, menyelenggarakan, mengkoordinasikan, melaporkan, mengevaluasi dan mempertanggungjawabkan kebijakan teknis pelaksanaan urusan pemerintahan daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan di bidang perencanaan pembangunan daerah. Diperlukan suatu pengelolaan data terpadu untuk mendukung perencanaan, pelaksanaan, evaluasi dan pengendalian pembangunan. Pemerintah Kabupaten. BP3D mempunyai peran yang sangat penting dalam menjangkau dan menentukan lokasi yang diperlukan oleh investor dalam melakukan investasi di daerah. Hal ini juga untuk perorangan yang ingin membuka usaha yang memerlukan lahan untuk usaha.

Dengan tersedianya peta yang multiguna akan mudah dan cepat untuk mengetahui lokasi yang dibutuhkan. Peta tersebut memuat kepemilikan bidang tanah, status hak atas tanah yang melekatinya, penggunaan tanah sesuai dengan tata ruangnya. Data yang terintegrasi diharapkan dapat mendukung langkah percepatan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pembangunan. Basis data bidang tanah dapat disandingkan pada Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD). Peta bidang sesuai dengan kadaster multiguna tersebut sangat membantu BP3D dalam melakukan tugas pembangunan.

d. Pemanfaatan untuk administrasi pertanahan desa

Informasi tentang relevansi kegunaan kadaster multiguna sebagai informasi pertanahan berbasis bidang tanah didesa dilakukan dengan penggalian informasi melalui narasumber pada tingkat desa. Desa membutuhkan data dan informasi mengenai posisi bidang tanah, pemilik terakhir dan luas bidang tanah untuk pengecekan data pajak bumi dan bangunan. Selama ini sebagian objek pajak yang diterbitkan pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) tidak diketahui lokasinya dan ketidaksesuaian luasan bidang tanahnya serta subjek atau wajib pajak tidak diketahui.

Data dan informasi tersebut diharapkan agar objek pajak dengan wajib pajak tepat sasaran sehingga dapat mengurangi beban desa melakukan pembayaran SPPT tanpa diketahui objek dan subjeknya. Diharapkan pemanfaatan basis data hasil kegiatan PTSL dapat dikelola mandiri oleh perangkat desa dengan bantuan bimbingan teknis atau pembinaan langsung dari petugas Kantor Pertanahan. Perangkat desa membutuhkan adanya suatu sistem yang dapat digunakan oleh pihak desa sebagai pengelolaan administrasi pertanahan di desa. Pemanfaatan basis data tersebut dapat digunakan untuk berbagai kebutuhan desa, meliputi perencanaan pembangunan wilayah desa seperti jalan, sarana dan prasarana umum, serta pembaharuan data perpajakan sesuai dengan penguasaan atau kepemilikan tanah dan program kerja pemerintah daerah.

Basis data dalam pembangunan di daerah. Kebutuhan dalam pemanfaatan basis data hasil kegiatan PTSL meliputi posisi bidang tanah, kepemilikan tanah dan luasan bidang tanah. Basis data PTSL diharapkan dapat memberikan informasi mengenai perubahan pemegang hak atas tanah khususnya transaksi jual-beli. Hal ini akan membantu pihak desa untuk

inventarisasi data penguasaan dan kepemilikan tanah di Desa Gondangrawe. Pengelolaan data akan memberikan gambaran potensi-potensi wilayah desa, pertanian, ekonomi, pendidikan, wisata dan hal lainnya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Kesimpulan

Basis data bidang tanah hasil program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang memuat informasi spasial dan atribut sangat dibutuhkan dalam menunjang layanan yang berbasis bidang tanah. Hal ini dibuktikan dengan program trisula antara Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah, dan Pemerintah Desa di Kabupaten Boyolali yang bekerjasama dalam mengakselerasi percepatan pendaftaran tanah untuk mewujudkan basis data desa lengkap.

Pemanfaatan basis data hasil program PTSL masih terkendala hal teknis terkait dengan perbedaan struktur basis data yang dihasilkan dari PTSL dengan data yang sudah digunakan oleh masing-masing pihak dalam pelayanan yang berbasis bidang tanah. Penyesuaian basis data dan penyusunan proses bisnis pemanfaatan data PTSL, baik dalam pemasukan, pembaharuan, dan penghapusan data perlu dipersiapkan untuk menuju basis data tunggal dalam pelayanan berbasis bidang tanah.

Prospek kemanfaatan basis data PTSL yang digunakan bersama dapat saling mengisi dan saling menguntungkan dalam aspek *land value*, aspek *land use*, aspek *land development*, dan aspek *land tenure* pada setiap instansi yang membutuhkan. Kemanfaatan penggunaan basisdata PTSL dimulai dengan ketersediaan peta bidang tanah di 267 desa, dan dilanjutkan dengan penyesuaian struktur basisdata untuk mengakomodir kebutuhan masing masing pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan *multipurpose cadastre*.

Rekomendasi

Ketersediaan peta bidang tanah masih sangat kurang, untuk menuju kabupaten lengkap, jauh dari harapan, untuk mewujudkan kemanfaatan basis data PTSL untuk kepentingan multiguna bagi multipihak yang baru mencapai 51 desa (19,5%) dari sekitar 167 desa/kelurahan dengan jumlah bidang tanah. Program percepatan dalam penyelesaian peta desa lengkap sebanyak 167 desa/kelurahan sangat dibutuhkan dalam mengakselerasi ketersediaan data.

Penerapan pengembangan kadaster multiguna membutuhkan regulasi keterlibatan berbagai pihak antara lain BKD dan DPUPR dalam mewujudkan basis data yang diperlukan berupa basis data pertanahan yang berdaya guna dan saling terintegrasi. Berkaitan pada potensi pemanfaatan basis data dalam menyusun satu data tunggal tingkat kabupaten diperlukan instansi yang berkepentingan untuk duduk bersama merencanakan tata laksana pertukaran data dan mengintegrasikan data lainnya, serta menunjukan pihak-pihak yang berperan sebagai wali data dan pihak pengguna.

Daftar pustaka

- Abdulai, R. T., & Ochieng, E. (2017). Land registration and landownership security: An examination of the underpinning principles of registration. In *Property Management* (Vol. 35, Issue 1, pp. 24–47). Emerald Group Publishing Ltd. <https://doi.org/10.1108/PM-09-2015-0051>
- Aristiono, N., Asih, R. D., Sukmo, P., Haryo, B., Sudibyanung, Theresia, S., Priyo, K. P., Julius, S., Rakhmat, R., Dian, A. M., Rofiq, L., & Akur, N. (2018). *Multipurpose Cadastre, Pengadaan Tanah Dan Legalisasi Aset Penyelesaian Persoalan-persoalan Agraria dan Tata Ruang (Hasil Penelitian Sistematis 2018)*.
- Dale, P. F., & McLaughlin, J. D. (1988). *Land Information Management: An Introduction with Special Reference to Cadastral Problems in Third World Countries*. Clarendon Press. <https://books.google.co.id/books?id=MsDuAAAAMAAJ>
- Gyau Baffour Awuah, K., Nikoi Hammond, F., & Elizabeth Lamond, J. (2013). The cost of land title formalisation in Ghana. *Property Management*, 31(5), 389–403. <https://doi.org/10.1108/PM-01-2013-0004>
- Hadimoelyono, S., Wahyono, E. B., Mardiyono, Y., Indradi, I., Wiyono, S., & Bimasena, A. N. (2006). *Laporan Penelitian Pemodelan Sistem Pendaftaran Tanah Multiguna di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur*.
- Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. (2021). *Laporan Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali Tahun 2021*.
- Moleong, J. L. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya.
- Muryamto, R. (2003). Penyusunan Model Konseptual Basisdata untuk Informasi Kadaster Multiguna. *Forum Teknik*, 27, 174–181.
- Wang, Y., Li, X., Li, W., & Tan, M. (2018). Land titling program and farmland rental market participation in China: Evidence from pilot provinces. *Land Use Policy*, 74, 281–290. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.07.030>
- Wenny, R., Hadwi, S., & Irawan, S. (2012). *Kadaster Masa Lalu dan Masa Mendatang di Indonesia* (1st ed., Vol. 1). ITB Bandung.
- Widiyantoro, S., & Sutaryono, S. (2021). Pemanfaatan Data Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Penyusunan Produk Penataan Ruang Berbasis Bidang Tanah (Studi Kasus di Desa Alo, Kecamatan Bone Raya, Kabupaten Bone Bolango). *Seminar Nasional Geomatika*, 471. <https://doi.org/10.24895/SNG.2020.0-0.1161>
- Yuli Wibowo, H. (2021). Critical Review Pendaftaran Tanah Sistematis di Indonesia Sampai Tahun 2024. *Elipsoida*, 04(2), 65–72.