

MODEL SPASIAL PENENTUAN LOKASI UNTUK OBJEK BANK TANAH (Berdasarkan Data Pasar Tanah Dan Karakteristik Fisik Tanah Di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman)

Arfian, Slamet Muryono, Sudibyanung

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX 1216 Kode Pos 55293 Yogyakarta

Abstract: The conception of a land bank is intended as an activity undertaken by the Government to provide land, which will be allocated for future use for various development purposes. Implementation of land bank can not be separated from spatial data. Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) both at Provincial and Regency/City Land Offices is deemed necessary to contribute on the realization of the institution of land bank in providing spatial data. This study aims to determine and demonstrate spatial model in determining the location of land banks based on land market data and physical characteristics of the soil in Godean Sub-district, Sleman Regency. The research used descriptive qualitative method with spatial approach technique. Space variable was considered as the main variable in each analysis and sampling method. The subject of land bank was considered as land that allegedly indicated as abandoned land. The data was obtained from interview, observation and document studies. The results showed: (1) To determine object of land for land bank purpose, several spatial data obtained from Land Office of Sleman Regency were used, which are Administration Map, Land Use Map (2017), Land Capability Map, Land Value Zone Map (2017), Distribution Land Value Map (2018); and Abandoned Land Map. (2) Spatial model of land bank using Dynamics Spatial Model Land Banking has three main components, which are potential abandoned land, soil physical characteristics, and land market data. The three components has characteristic of the dimension of space, time and process dynamics, related to the processes in the earth science, ecology, sociology and economics.

Keywords: Object of land bank, Spatial data, Land physic, Land market.

Intisari: Konsepsi bank tanah dimaksudkan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah untuk menyediakan tanah, yang akan dialokasikan penggunaannya di kemudian hari untuk berbagai kepentingan pembangunan. Penyelenggaraan bank tanah tidak dapat lepas dari data spasial. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) baik di Kantor Wilayah Provinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/ dipandang perlu membantu mewujudkan lembaga bank tanah dalam hal penyediaan data spasial. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menunjukkan model spasial dalam penentuan lokasi untuk penyelenggaraan bank tanah berdasarkan data pasar tanah dan karakteristik fisik tanah di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman. Penelitian yang dilakukan menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan keruangan (*spatial approach*) dimana variabel ruang mendapat posisi utama dalam setiap analisis dan metode *sampling* yang menjadi sampel yaitu persebaran objek bank tanah yaitu tanah yang diduga terindikasi tanah terlantar. Sumber data dalam penelitian ini didapat dari hasil wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan: (1) Penentuan lokasi objek tanah untuk bank tanah dilakukan memanfaatkan data spasial yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman; yakni meliputi, Peta Administrasi; Peta Penggunaan Tanah Tahun 2017; Peta Kemampuan Tanah; Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2017; Peta Persebaran Nilai Tanah Tahun 2018; dan Peta Tanah Terlantar. (2) Model spasial bank tanah menggunakan metode *Dynamics Spatial Model Land Banking* memiliki tiga komponen utama, yaitu tanah yang diduga terindikasi terlantar, karakteristik fisik tanah,

dan data pasar tanah, yang memiliki dimensi ruang, waktu dan proses dinamikanya, baik yang terkait dengan proses-proses dalam ilmu kebumihuan, ekologi, sosiologi maupun ekonomi.

Kata Kunci: Objek Bank Tanah, Data Spasial, Fisik tanah dan Pasar tanah

A. Pendahuluan

Urgensi penentuan lokasi bank tanah sebagai perencanaan kota menyarankan bahwa setiap kota mengambil tanah kosong di pinggiran kota atautkah menginventarisasi tanah-tanah terlantar dan tanah yang tidak dikembangkan untuk perencanaan penggunaan jangka panjang untuk pembangunan, dengan memperhatikan unsur fisik tanah dan mengendalikan kondisi kota yang tidak tertata, sehingga akan mengurangi konflik dalam pembebasan tanah dan efisiensi anggaran pemerintah (stabilisasi pasar tanah) terkait pembangunan infrastruktur. Bank Tanah sejalan dengan amanat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3. Penyelenggaraan bank tanah tidak terlepas dari data spasial. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) baik di Kantor Wilayah Provinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memiliki kontribusi dalam mewujudkan bank tanah melalui penyediaan data spasial. Kementerian tersebut memiliki berbagai macam data spasial, tapi ada beberapa yang belum dimanfaatkan secara optimal, misalnya peta zona nilai tanah (ZNT), sampai saat ini belum sepenuhnya digunakan sebagai sumber informasi nilai tanah dalam penetapan NJOP dan NPOP untuk keperluan penghitungan besaran nilai PBB dan BPHTB. Demikian halnya dengan peta tematik, yang sampai saat ini masih hanya sebatas survei tapi belum sepenuhnya digunakan sebagai sumber informasi dalam pengambilan kebijakan. Dengan menggunakan data-data tersebut, peneliti membuat model dalam menentukan lokasi objek bank tanah berdasarkan data pasar tanah dan karakteristik fisik tanah di Kecamatan Godean.

Data pasar tanah dalam penelitian ini yaitu data faktual yang ada di lapangan, dimana masyarakat memiliki kebebasan dalam bertransaksi tanah dan banyak diyakini akan memberikan kesejahteraan bagi mereka. Dari data tersebut akan diperoleh hasil analisis perbandingan dengan menggunakan pendekatan nilai pasar, sedangkan peta zona nilai tanah digunakan sebagai acuan penentuan koordinat dari persebaran nilai tanah. Karakteristik fisik tanah merupakan data untuk keperluan analisis evaluasi tanah dari sifat-sifat fisik lingkungan suatu wilayah dirinci ke dalam hasil pemetaan tematik yang ada di Kementerian ATR/BPN. Dalam penelitian ini, peneliti hanya mengambil Peta Penggunaan, Peta Kemampuan Tanah dan Peta Tanah Terlantar sebagai objek bank tanah di suatu wilayah. Penelitian dilakukan di Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kondisi umum menunjukkan bahwa secara faktual masih

banyak wilayah yang belum memiliki bank tanah, baik di pedesaan maupun di perkotaan. Rumusan masalah pada penelitian ini adalah bagaimana melakukan pemodelan spasial penentuan lokasi untuk penyelenggaraan bank tanah, dengan menggunakan data pasar tanah dan karakteristik fisik tanah. Lokasi penelitian adalah di Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, Provinsi DIY.

Penelitian yang dilakukan menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan keruangan (*spatial approach*) dan metode *sampling*. Teknik pengumpulan data yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah wawancara yaitu dilakukan untuk mengetahui kondisi terkini yang ada di lapangan, baik tanah yang diduga terindikasi terlantar sebagai objek bank tanah, perubahan penggunaan tanah, dan persebaran harga tanah yang ada di lapangan. Dalam hal penentuan objek bank tanah ini, pemilihan nara sumber memiliki peran yang krusial, dengan menggunakan teknik *sampling* secara acak/random/probabilitas. Teknik *sampling* secara acak di dalam penelitian ini menggunakan sampel acak sederhana (*simple random sampling*). Metode dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data dalam bentuk *shafefile* (.shp) untuk peta-peta yang akan di "*update*", yaitu peta penggunaan tanah, peta indikasi tanah terlantar dan peta zona nilai tanah, sedangkan untuk data fisik tanah yaitu peta kemampuan tanah tidak dilakukan *updating*. Terakhir, Teknik pengumpulan data dengan menggunakan metode observasi dilakukan dengan wawancara, dan data yang relevan. Pengamatan dilaksanakan pada saat wawancara, di samping juga melakukan observasi pemetaan saat penyusunan peta kerja. Pemetaan persebaran harga tanah, penggunaan tanah dan kemampuan tanah yang dilakukan diawali dengan observasi lapangan. Setelah itu, data hasil pengamatan lapang diolah dengan bantuan peta citra sebagai data penunjang. Data hasil wawancara kemudian dicek ulang (*cross check*) dengan membandingkan pada data pendukung hasil studi dokumen. Sebagai contoh, ketika dikatakan harga tanah yang rendah namun transaksi minim, dapat dibandingkan dengan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan melihat data di Peta Zona Nilai Tanah dan aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) terkait jumlah peralihan terkait jual-beli. Proses selanjutnya dilanjutkan dengan menyusun pernyataan-pernyataan yang relevan guna menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan. Akhir kegiatan ini membutuhkan teknik analisis data dengan memetakan hasil observasi yaitu dengan metode analisis spasial dengan teknik tumpang-susun (*overlay*) baik peta zona nilai tanah, peta penggunaan tanah, peta kemampuan tanah dan peta tanah yang diduga terindikasi terlantar sebagai objek bank tanah. Dengan adanya tumpang-susun tersebut peneliti dapat menganalisis persebaran titik yang diduga terindikasi tanah terlantar sebagai objek dalam penyelenggaraan bank tanah kemudian menganalisis terkait pasar tanah dan karakteristik fisik tanah di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman.

Model spasial yaitu model dari suatu data yang memiliki informasi spasial, dimana informasi spasial tersebut yang menjadi fokus utama dari model itu sendiri. Krugman (1992) mengatakan sistem informasi geografis adalah perangkat (*tool*) yang paling populer untuk mengaplikasikan pemodelan area atau wilayah dan secara umum model keruangan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu model yang bersifat statis (*statics spatial model*) dan yang bersifat dinamis (*dynamics spatial model*). Model spasial yang dilakukan pada penelitian ini yaitu model dinamis yang memiliki tiga komponen utama, yaitu dimensi ruang, waktu dan proses dinamikanya, baik yang terkait dengan proses-proses dalam ilmu kebumihuan, ekologi, sosiologi maupun ekonomi.

Sumber-sumber tanah yang akan digunakan sebagai objek simpanan dalam bank tanah adalah tanah-tanah yang telah diklasifikasi dan diinventarisir oleh lembaga pertanahan yang berwenang atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan melekat hak atas tanah di dalamnya. Sumber-sumber tanah tersebut diantaranya adalah tanah terlantar, tanah aset pemerintah, tanah *erfacht*, tanah *absentee*, tanah fasilitas sosial atau tanah fasilitas umum, tanah aset BUMN/ BUMD dan tanah sitaan, seperti yang tercantum pada tabel 1. Dalam penelitian ini yang akan dijadikan sumber tanah untuk dijadikan objek bank tanah yaitu yang diduga terindikasi tanah terlantar dengan menganalisis data fisik tanah dan data pasar tanah yang ada di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman.

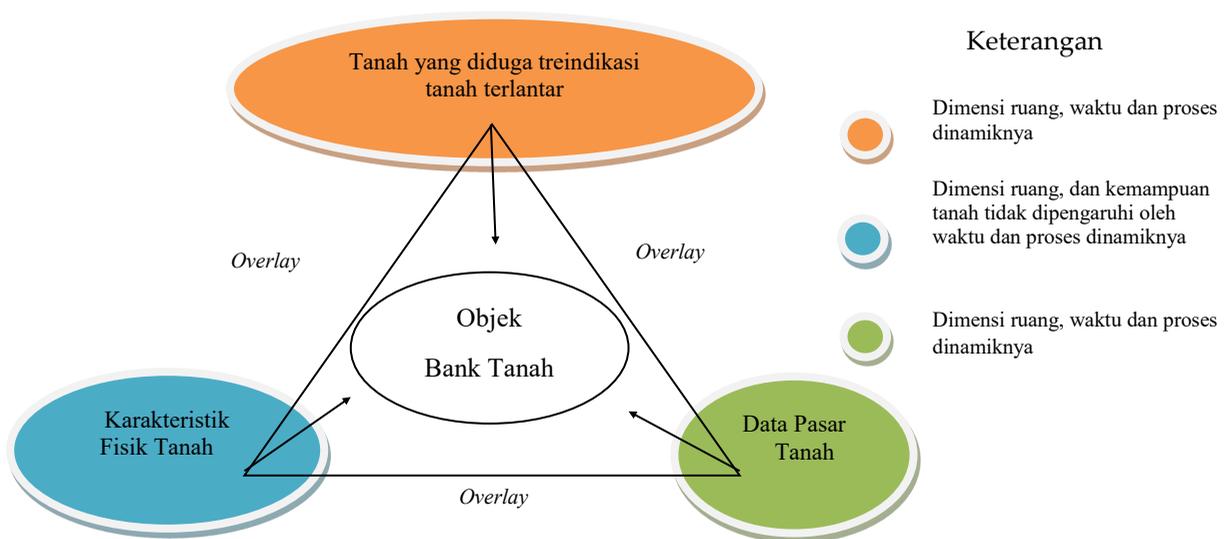
Tabel 1. Sumber Tanah Untuk Penyelenggaraan Bank Tanah

No	Sumber Tanah	Jenis Hak	Mekanisme Perolehan
1.	Tanah Terlantar	HGU, HGB, Tanah Ulayat	Akuisisi/jual beli
2.	Tanah Aset Pemerintah	HGB	Akuisisi/jual beli
3.	Tanah HGU	HGU	Akuisisi/jual beli
4.	Tanah Absentee	Hak Milik	Akuisisi/jual beli
5.	Tanah Fasos/Fasum	HPL Pengembang	Hibah
6.	Tanah Aset BUMN/ BUMD	HGU, HGB	Akuisisi/tukar guling
7.	Tanah Sitaan	Aset BPPN, Sitaan bank, putusan pengadilan	Pencabutan Hak, pembelian pada KPNKL

Sumber: Bernhard Limbong, 2013

Bank tanah dalam penelitian ini yaitu bank tanah untuk umum (*General Land Banking*) yang melayani perolehan tanah yang belum dikembangkan dan terlantar, memegang tanah dan membagi tanah untuk semua jenis penggunaan tanah tanpa spesifikasi penggunaan sebelumnya untuk daerah tertentu. Bank Tanah ini dijalankan suatu badan publik dengan tujuan mengendalikan pola pertumbuhan kota, mengatur harga tanah, dan penggunaan tanah (Limbong, 2013). Sebuah konsep baru untuk

membentuk model spasial bank tanah yaitu dengan menyediakan data spasial dengan tiga komponen utama yaitu tanah yang diduga terindikasi terlantar sebagai objek bank tanah, data karakteristik fisik tanah, dan data pasar tanah. Ketiga komponen utama ini memberikan penjelasan tentang dimensi ruang, waktu dan proses dinamikanya, baik yang terkait dengan proses-proses dalam ilmu kebumih, ekologi, sosiologi maupun ekonomi, dan masing-masing bekerja secara simultan, saling mempengaruhi dan saling mengikat satu sama lain, membentuk jaringan dialektis (timbang balik). Jaringan dialektis tersebut digambarkan menjadi sebuah segitiga, yang masing-masing komponen berada pada ketiga kutub (sudut) yang berbeda. Gambaran ini menunjukkan bahwa objek bank tanah akan terlindungi oleh ketiga komponen yang mempengaruhi proses penyelenggaraan bank tanah. Ketiga komponen tersebut yang bekerja secara simultan, saling mempengaruhi dan saling mengikat, yang merupakan jaringan dialektis berupa segitiga membentuk sebuah *Dynamics Spatial Model Land Banking* dapat disajikan pada gambar 1.



Gambar 1. *Dynamics Spatial Model Land Banking*

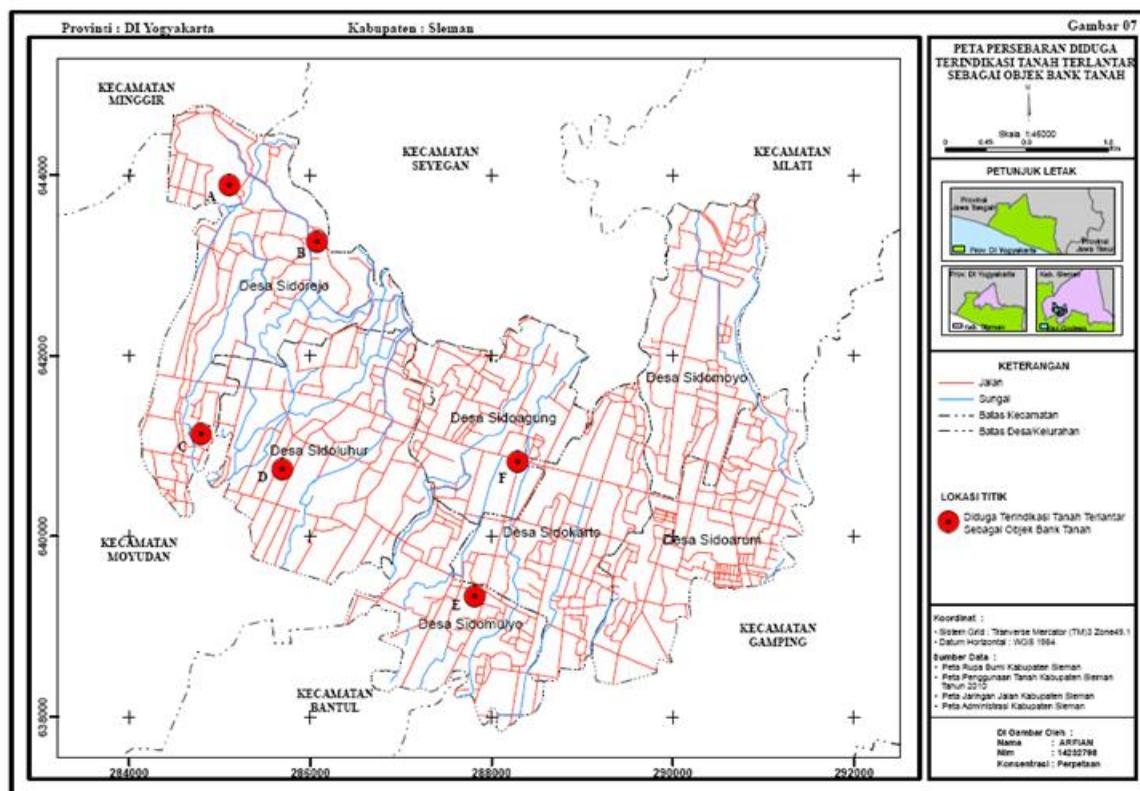
Saat ini, di lokasi penelitian, belum ditemukan adanya pengidentifikasian tanah diduga terindikasi tanah terlantar yang telah sampai pada tahap penerbitan surat keputusan yang memuat penetapan hapusnya hak atas. Akan tetapi, panitia pelaksana yang mengidentifikasi tanah tersebut pernah menunjukkan lokasi yang memang tidak pernah diusahakan, dimanfaatkan bahkan tidak dipergunakan. Dengan wacana tersebut peneliti mencoba melakukan analisis dengan membuat peta persebaran tanah terlantar yang bisa dijadikan objek untuk penyelenggaraan bank tanah. Tanah terlantar yang diidentifikasi adalah untuk penggunaan pertanian dan non pertanian di Seluruh wilayah Kecamatan Godean yang dilakukan dengan metode *sampling*. Hasil dari identifikasi tersebut disajikan pada tabel 2.

Tabel 2. Persebaran Tanah Yang Diduga Terindikasi Tanah Terlantar di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman

No	DESA	“Diduga” Terindikasi Tanah Terlantar	Luas
1	Sidoagung	Koordinat TM3 (288292.145,640828.800)	202 M ²
2	Sidomulyo	Koordinat TM3 (287813.213,639325.666)	140 M ²
3	Sidoluhur	Koordinat TM3 (285692.758,640736.430)	261 M ²
4	Sidorejo	Koordinat TM3 (284774.146,643733.783)	1.402 M ²
5	Sidorejo	Koordinat TM3 (286071.773,643257.822)	1.025 M ²
6	Sidoluhur	Koordinat TM3(284783.599,641127.661)	294 M ²

Sumber: Data Olah Peneliti, 2018

Dari tabel tersebut, tanah yang terindikasi terlantar terdapat di 4 (empat) desa, yaitu Desa Sidoagung, Desa Sidorejo, Desa Sidomulyo dan Desa Sidoluhur. Dari keempat lokasi tersebut, tanah terindikasi terlantar terdapat di pusat kota maupun di pinggir kota, yang digunakan untuk non pertanian. Hasil identifikasi menunjukkan bahwa lokasi tersebut sudah lama tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan, padahal kawasan tersebut termasuk kawasan strategis yang berdekatan dengan fasilitas umum dan tidak jauh dari pusat kota. Persebaran tanah terlantar disajikan pada gambar 2 berikut.



Gambar 2. Peta Persebaran Tanah Terlantar

Peta kemampuan tanah yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman disusun berdasarkan hasil survey tahun 2014, dan belum pernah lagi dilakukan survei yang ter"update". Pemeliharaan data peta di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman khususnya untuk peta-peta tematik belum dilakukan secara rutin. Hasil analisis awal peta tersebut menunjukkan bahwa unsur pembentuk karakteristik fisik tanah yang tersedia adalah kedalaman efektif, tekstur, drainase, dan erosi.

Berdasarkan analisis peta kemampuan tanah tiap-tiap desa maka unsur pembentuk karakteristik fisik tanah pada kedalaman efektif rata-rata tiap desa di Kecamatan Godean lebih dari 90 cm. Luasan tertinggi terletak di Desa Sidoluhur, yaitu 469.051 Ha, sedangkan luasan terendah ada pada Desa Sidomulyo yaitu 0.890 Ha. Klasifikasi tekstur tanah adalah sedang dan halus. Untuk tekstur tanah sedang Desa Sidoarum memiliki luas tertinggi yaitu 361,838 Ha sedangkan luas terendah ada pada Desa Sidoluhur sebesar 32,623 Ha, tekstur tanah halus Desa Sidorejo yang memiliki luas tertinggi 469.051 Ha, sedangkan luas terendah ada pada Desa Sidomulyo 0,89 Ha. Drainase tanah di Kecamatan Godean rata-rata tidak pernah tergenang dan unsur pembentuk karakteristik fisik tanah yang terakhir yaitu erosi ada dua klasifikasi yaitu ada erosi dan tidak ada erosi. Desa Sidorejo memiliki luasan 108,48 Ha yang terkena erosi sedangkan Desa Sidoluhur memiliki luasan 10,74 Ha juga terkena erosi. Desa Sidorejo memiliki luas tertinggi yang tidak terkena erosi yaitu sebesar 108.489 Ha, sedangkan luas terkecil yang tidak terkena erosi ada pada Desa Sidoluhur, yaitu sebesar 10.740 Ha. Kemampuan Tanah secara umum dapat dilihat pada tabel 3, sedangkan peta kemampuan tanah dapat disajikan pada gambar 3.

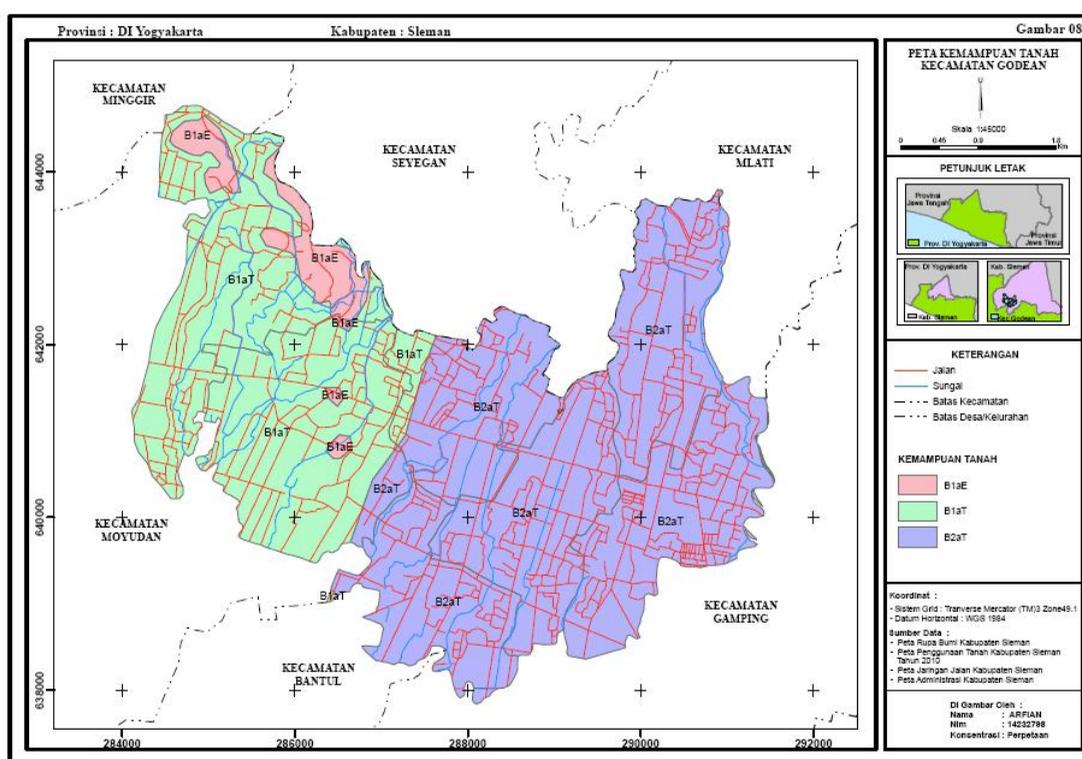
Tabel 3. Tabel Kemampuan Tanah Tahun 2014 di kecamatan Godean

No	NAMA DESA	KODE	KEDALAMAN	TEKSTUR	DRAINASE	EROSI	LUAS (Ha)
1	Sidomulyo	B2aT	< 90 Cm	Sedang	Tidak pernah tergenang	Tidak ada erosi	266.392
		B1aT	< 90 Cm	Halus	Tidak pernah tergenang	Tidak ada erosi	0.890
2	Sidoarum	B2aT	< 90 Cm	Sedang	Tidak pernah tergenang	Tidak ada erosi	361.838
3	Sidokarto	B2aT	< 90 Cm	Sedang	Tidak pernah tergenang	Tidak ada erosi	342.933
		B1aT	< 90 Cm	Halus	Tidak pernah tergenang	Tidak ada erosi	469.051
4	Sidoluhur	B2aT	< 90 Cm	Sedang	Tidak pernah tergenang	Tidak ada erosi	32.623
		B1aE	< 90 Cm	Halus	Tidak pernah tergenang	Ada erosi	10.740

Bersambung...

No	NAMA DESA	KODE	KEDALAMAN	TEKSTUR	DRAINASE	EROSI	LUAS (Ha)
5	Sidoagung	B2aT	< 90 Cm	Sedang	Tidak pernah tergenang	Tidak ada erosi	275.979
		B1aT	< 90 Cm	Halus	Tidak pernah tergenang	Tidak ada erosi	33.480
6	Sidomoyo	B2aT	< 90 Cm	Sedang	Tidak pernah tergenang	Tidak ada erosi	318.726
7	Sidorejo	B1aT	< 90 Cm	Halus	Tidak pernah tergenang	Tidak ada erosi	448.548
		B1aE	< 90 Cm	Halus	Tidak pernah tergenang	Ada erosi	108.489

Sumber: Data Olah Peneliti, 2018



Gambar 3. Peta Kemampuan Tanah di Kecamatan Godean

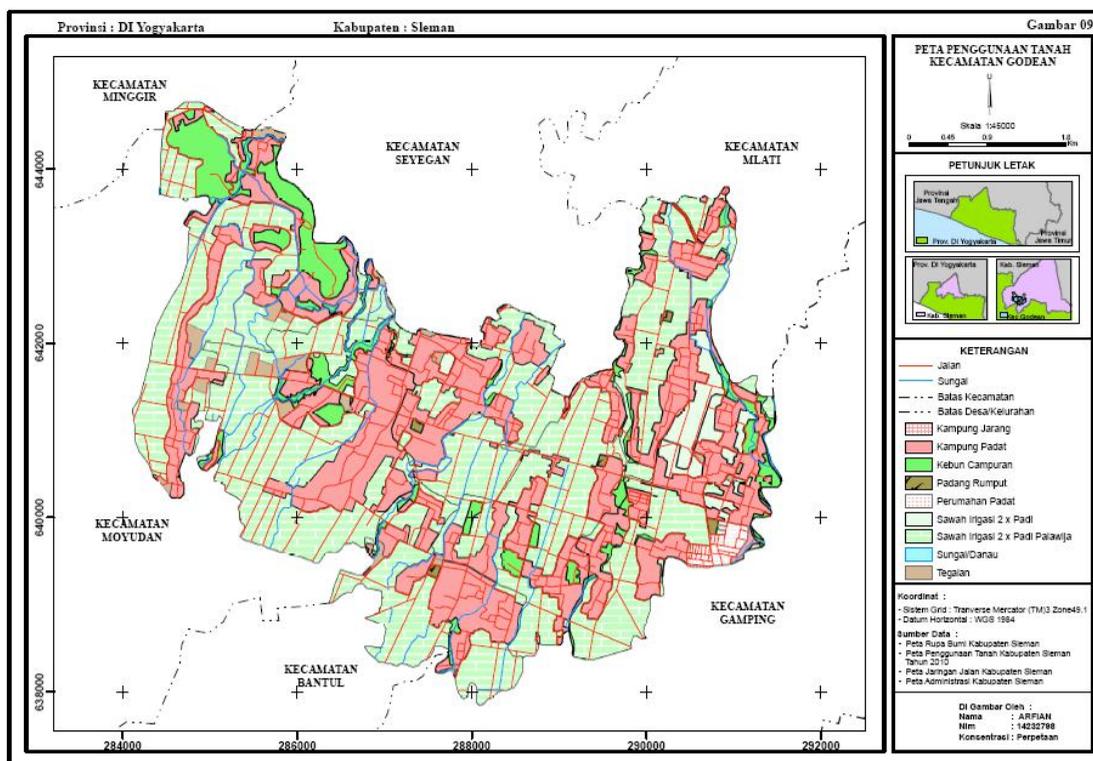
Penggunaan tanah di Kecamatan Godean disajikan dalam peta penggunaan lahan tahun 2015 dengan skala 1: 45.000, yang juga digunakan sebagai peta kerja dalam penelitian ini. Klasifikasi penggunaan tanah dibagi menjadi 9 (Sembilan) kelas, yaitu Perumahan Padat, Perumahan Jarang, Perkampungan Padat, Padang Rumput, Sawah irigasi 2x Padi/ tahun, Sawah Irigasi 2x padi + 1x Palawija/ tahun, Sawah tadah hujan, Tegalan/ Ladang, Kebun campuran dan Sungai/Danau, seperti yang tersaji pada tabel 4.

Tabel 4. Presentase Luas Lahan dari Penggunaan Tanah Di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman Tahun 2017:

No	Penggunaan Tanah	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Perkampungan Jarang	0,3491	0,013
2	Perumahan Padat	22,4608	0,83
3	Kampung Padat	926,2082	34,63
4	Kebun Campuran	213,4039	7,98
5	Padang Rumput	8,463	0,31
6	Sawah Irigasi 2 x Padi Palawija	1374,4243	51,40
7	Sawah Irigasi 2 x Padi	77,2724	2,88
8	Sungai/Danau	2,5086	0,09
9	Tegalan	48,8286	1,82
Kecamatan Godean		26.84	100

Sumber: Hasil Olah Peneliti, 2018

Berdasarkan tabel di atas penggunaan tanah untuk sawah irigasi 2x Padi Palawija menempati posisi terluas dari seluruh penggunaan yang ada di Kecamatan Godean, yaitu sebesar 51,40%, yang menandakan bahwa Kecamatan godean masih mempertahankan penggunaan tanah untuk pertanian sebagai sumber bahan pokok makanan dan mata pencaharian sebagai petani. Penggunaan perkampungan jarang menempati posisi terkecil dengan luas 0,3491 Ha atau sebesar 0,013% dari luas total keseluruhan di Kecamatan Godean. Ada beberapa desa yang sudah mengalami perubahan yang dinamis yang ditunjukkan dengan banyaknya alih fungsi lahan dari pertanian ke non pertanian, yaitu Desa Sidoarum, Desa Sidomoyo, Desa Sidokarto dan Desa Sidoagung yang ditandai dengan pembangunan perumahan yang kian meningkat. Dengan keterbatasan luas tanah yang mereka miliki, tentunya menjadi bahan pertimbangan bagi mereka yang ingin melakukan perbuatan hukum jual beli tanah di daerah tersebut. Tidak bisa dipungkiri bahwa ketika di sekitar tanah mereka ada pembangunan perumahan maka harga tanahpun ikut meningkat dengan perbaikan akses jalan yang sudah ditata dengan baik, berbeda ketika tanah tersebut masih tanah yang penggunaannya untuk pertanian akan jauh berbeda harga tanahnya. Gambar 4 berikut menunjukkan peta penggunaan tanah yang ada di Kecamatan Godean.



Gambar 4. Peta Penggunaan Tanah di Kecamatan Godean

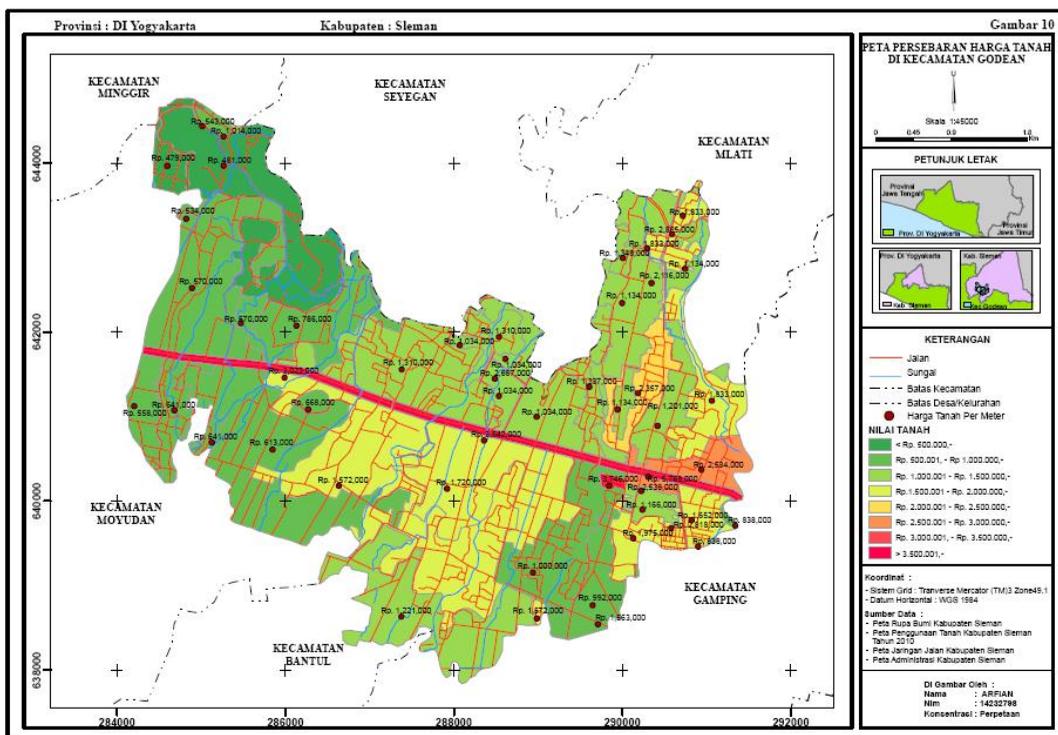
Persebaran harga tanah diperoleh dari hasil analisis peta zona nilai tanah Kecamatan Godean tahun 2017 dan hasil sebaran titik-titik koordinat nilai tanah hasil survei peneliti yang dilakukan sampai dengan 28 April 2018. Nilai tanah disajikan dalam bentuk zonasi, yaitu poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasnya bisa bersifat nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya dengan metode perbandingan data pasar dan biaya. Sampai saat ini, masyarakat sama sekali tidak mempunyai akses untuk mengetahui informasi harga bidang tanah di lokasi atau wilayah tertentu secara aktual. Kalaupun mengetahuinya, itupun hanya informasi yang diperoleh dari tetangga atau teman kerja. Belum ada institusi pemerintah atau swasta yang bisa memberikan informasi harga tanah suatu lokasi atau wilayah dalam rentang waktu tertentu. Ketiadaan lembaga yang dimaksud menyebabkan harga tanah berubah tanpa pola, dari waktu ke waktu, hal tersebut memberikan dampak secara langsung terhadap masyarakat dan cenderung merugikan masyarakat ketika terjadi pembebasan tanah oleh pemerintah untuk tujuan pembangunan. Kondisi ini diperparah oleh pelaku investasi tanah (spekulan) yang membentuk ‘mafia pertanahan’. Hasil analisis peta zona nilai tanah Kecamatan Godean tahun 2017 dan hasil sebaran titik-titik koordinat nilai tanah hasil survei peneliti disajikan dalam tabel 5 berikut.

Tabel 5. Persebaran Harga Tanah di Kecamatan Godean Tahun 2018

No	Alamat	Kecamatan	Harga Tanah/meter (Rp)
1	Sidorejo	Godean	543.000
2	Sidorejo	Godean	1.014.000
3	Sidorejo	Godean	479.000
4	Sidorejo	Godean	481.000
5	Sidorejo	Godean	534.000
6	Sidorejo	Godean	570.000
7	Sidorejo	Godean	570.000
8	Sidorejo	Godean	641.000
9	Sidorejo	Godean	558.000
10	Sidoluhur	Godean	786.000
11	Sidoluhur	Godean	3.023.000
12	Sidoluhur	Godean	668.000
13	Sidoluhur	Godean	641.000
14	Sidoluhur	Godean	613.000
15	Sidoluhur	Godean	1.572.000
16	Sidoagung	Godean	1.310.000
17	Sidoagung	Godean	1.034.000
18	Sidoagung	Godean	1.310.000
19	Sidoagung	Godean	1.034.000
20	Sidoagung	Godean	2.667.000
21	Sidoagung	Godean	1.034.000
22	Sidoagung	Godean	3.542.000
23	Sidokarto	Godean	1.337.000
24	Sidokarto	Godean	1.034.000
25	Sidokarto	Godean	1.000.000
26	Sidomulyo	Godean	1.221.000
27	Sidoarum	Godean	1.563.000
28	Sidoarum	Godean	992.000
29	Sidoarum	Godean	1.975.000
30	Sidoarum	Godean	838.000
31	Sidoarum	Godean	2.818.000
32	Sidoarum	Godean	1.652.000
33	Sidoarum	Godean	838.000
34	Sidoarum	Godean	1.166.000
35	Sidoarum	Godean	2.538.000
36	Sidoarum	Godean	3.746.000
37	Sidoarum	Godean	5.768.000
38	Sidoarum	Godean	2.534.000
39	Sidoarum	Godean	1.833.000
40	Sidomulyo	Godean	1.201.000
41	Sidomulyo	Godean	1.134.000
42	Sidomulyo	Godean	2.357.000
43	Sidomulyo	Godean	1.134.000
44	Sidomulyo	Godean	2.116.000
45	Sidomulyo	Godean	1.134.000
46	Sidomulyo	Godean	1.348.000
47	Sidomulyo	Godean	1.833.000

Sumber : Data Olah peneliti, 2018

Tabel 5 menunjukkan bahwa harga tanah yang paling tinggi yaitu di Desa Sidoarum dengan harga sebesar Rp.5.768.353.76,-/M², sedangkan harga tanah yang paling rendah yaitu di Desa Sidorejo dengan harga sebesar Rp. 410.110,-/M². Hasil wawancara menunjukkan bahwa perkembangan Desa Sidoarum cenderung lebih pesat dibandingkan dengan desa-desa yang lain yang ada di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman, karena wilayah tersebut berada di jalan poros godean yang dekat dengan Kota Yogyakarta. Dalam dua tahun terakhir, pembangunan perumahan marak terjadi di desa Sidoarum, sementara rata-rata pembelinya adalah warga di luar desa Sidoarum, bahkan diluar Kecamatan Godean. Hal ini menjadi pemicu alih fungsi lahan oleh para pengembang (developer) untuk membangun rumah hunian yang mengakibatkan harga tanah menjadi tinggi. Harga tanah tertinggi kedua ada di Desa Sidomoyo dan Desa Sidokarto, yang memiliki nilai tanah sebesar Rp.3.542.000,-/M². Kedua wilayah ini merupakan kawasan penyangga Kota Yogyakarta, sehingga tumbuh sebagai kawasan hunian dan mengalami perkembangan pesat secara ekonomi. Kedua desa tersebut hampir sama nilai tanah per meternya, ada perbedaan pada lokasi dan akses jalan. Sementara itu, Desa Sidorejo yang terletak jauh dari pusat kota memiliki harga tanah yang lebih rendah dibandingkan dengan desa lainnya, yaitu sebesar Rp. 410.110,-/ M². Kenaikan nilai harga tanah tidak terlalu signifikan pada Desa Sidorejo untuk pertahunnya, khususnya pada daerah pertanian yang tempatnya jauh dari jalan arteri, sedangkan yang dekat jalan arteri berkisar 10-20% dari Desa Sidomoyo dan Sidoarum. Persebaran harga tanah dapat disajikan pada gambar 5.



Gambar 5. Peta Persebaran Harga Tanah di Kecamatan Godean

Pada bagian ini, dilakukan analisis persebaran tanah terindikasi terlantar dengan penggunaan tanah yang akan dijadikan objek lokasi bank tanah. Tabel kesesuaian penggunaan tanah dan persebaran tanah terlantar di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman disajikan dalam tabel 6 berikut.

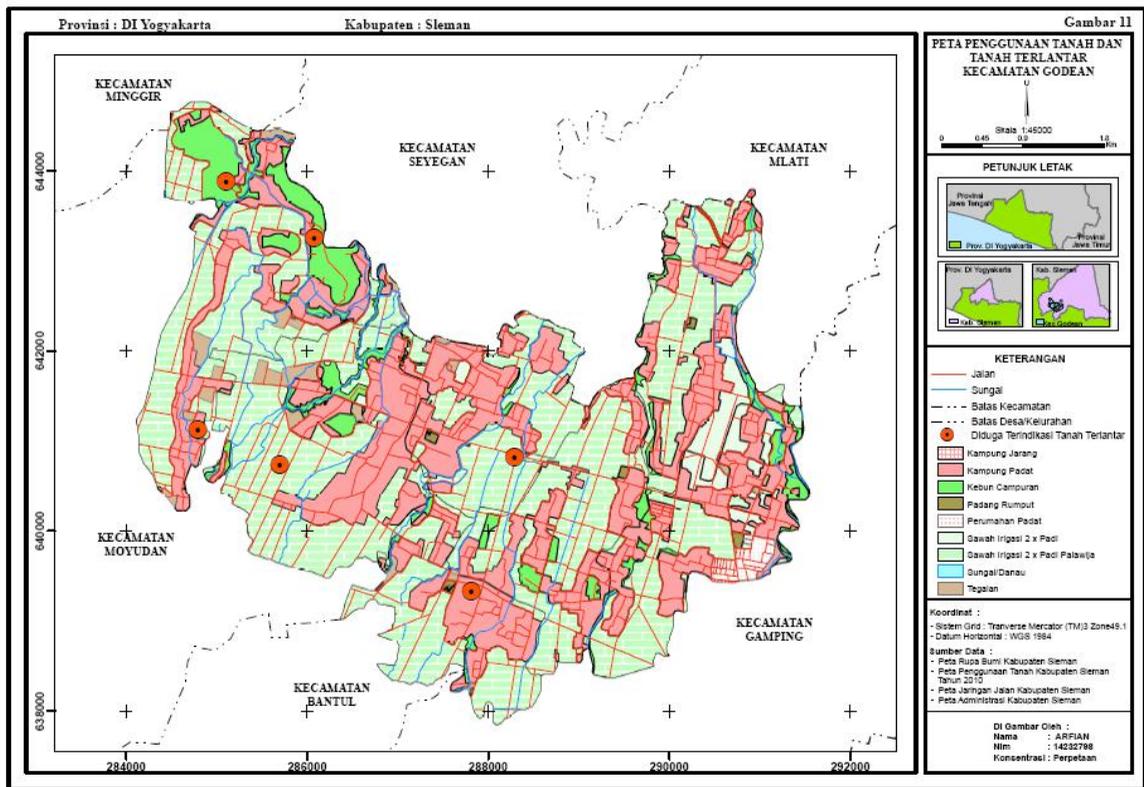
Tabel 6. Kesesuaian Tanah Terlantar Terhadap Penggunaan Tanah Sebagai Objek Untuk Penyelenggaraan Bank Tanah

No	DESA	“diduga” terindikasi Tanah Terlantar	Penggunaan Tanah	Kesesuaian
1	Sidoagung	Koordinat TM3 X; 288292,145 Y;640828,800	Kampung Padat	Sesuai
2	Sidomulyo	Koordinat TM3 X; 287813,213 Y;639325,666	Kampung Padat	Sesuai
3	Sidorejo	Koordinat TM3 X; 285692,758 Y;640736,430	Kampung Padat	Sesuai
4	Sidorejo	Koordinat TM3 X; 284774,146 Y;643733,783	Sawah irigasi 2x Padi Palawija	Sesuai
5	Sidorejo	Koordinat TM3 X; 286071,773 Y;643257,822	Kebun Campuran	Sesuai
6	Sidoluhur	Koordinat TM3 X; 284783,599 Y;641127,661	Sawah irigasi 2x Padi Palawija	Sesuai

Sumber : Data Olah Peneliti, 2018

Dari tabel di atas, penggunaan tanah dan tanah terlantar untuk objek lokasi penyelenggaraan bank tanah rata-rata sudah sesuai untuk di empat desa yang tersebar yaitu Desa Sidoagung, Desa Sidomulyo, Desa Sidorejo dan Desa Sidoluhur. Kondisi tanah di empat desa tersebut untuk tanah non pertanian berupa bangunan kosong yang sudah lama tidak dihuni. Menurut penuturan warga setempat, bidang yang diduga terindikasi tanah telantar tersebut sudah lama tidak dimanfaatkan dan dibiarkan kosong. Contoh dari kasus tersebut adalah tanah yang bersebelahan dengan Kantor Kecamatan Godean Kabupaten Sleman, penggunaan tanah disekitarnya digunakan untuk kampung padat, dan biasanya hanya dijadikan tempat bermain bagi anak-anak yang berada di wilayah tersebut. Tanah yang dibiarkan kosong mengakibatkan tanah tersebut tidak bernilai, padahal jika dikelola dengan baik akan meningkatkan nilai tanah disekitarnya. Untuk tanah pertanian, peneliti mendapatkan kondisi tanahnya ditumbuhi oleh

rerumpunan yang tidak dipelihara dengan baik, padahal sekitaran tanah tersebut sudah banyak yang menanami tanaman campuran seperti pohon kelapa, pisang dan berbagai jenis tanaman lainnya. Warga setempatpun yang sering mengelola tanahnya di area pertanian tersebut mengungkapkan kalau tanah tersebut sudah berpindah dari tangan ke tangan dan tidak tahu menahu siapa pemiliknya, biasanya kalau pemiliknya tinggal di luar desa mereka memerintah buruh untuk kelola tanah garapannya dengan perjanjian bagi hasil, tapi untuk beberapa tanah yang diduga terindikasi tanah terlantar tersebut sama sekali tidak ada penggarapnya dan dibiarkan kosong, tidak dimanfaatkan dan dianggap memiliki potensi untuk pengembangan yang dapat dijadikan obyek bank tanah. Penggunaan tanah dan persebaran yang diduga terindikasi tanah terlantar dapat dilihat pada gambar 6 berikut.



Gambar 6. Peta Penggunaan Tanah Dan Persebaran Titik Yang Diduga Terindikasi Tanah Terlantar

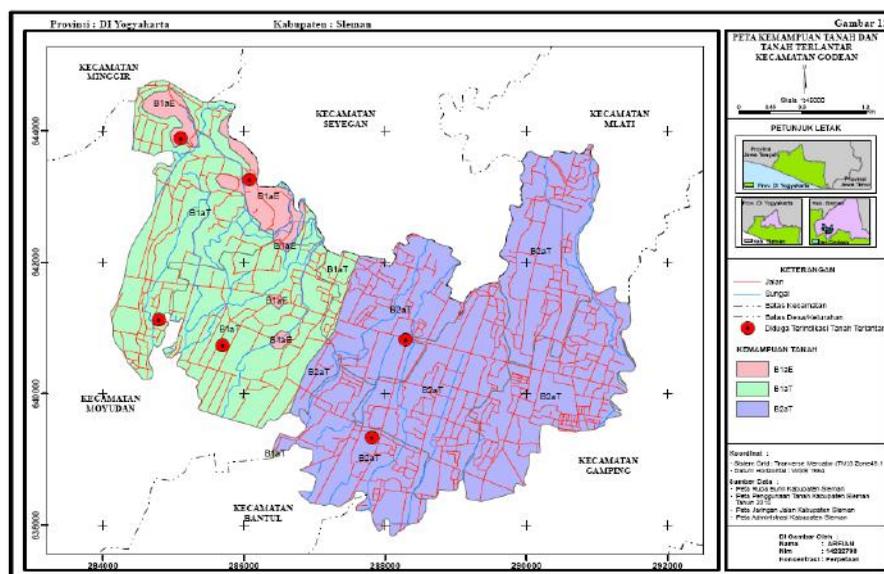
Pada bagian ini, dilakukan analisis persebaran tanah terindikasi terlantar dengan kemampuan tanah yang akan dijadikan sebagai objek bank tanah. Tabel 7 berikut menunjukkan kesesuaian kemampuan tanah dan persebaran tanah terlantar di Kecamatan Godean.

Tabel 7. Kesesuaian Tanah Terlantar Terhadap Kemampuan Tanah Sebagai Objek Untuk Penyelenggaraan Bank Tanah

NO	DESA	“diduga” terindikasi Tanah Terlantar	Simbol	Kesesuaian
1	Sidoagung	Koordinat TM3 (288292.145,640828.800)	B2AT	Sesuai
2	Sidomulyo	Koordinat TM3 (287813.213,639325.666)	B2AT	Sesuai
3	Sidorejo	Koordinat TM3 (285692.758,640736.430)	B1AT	Sesuai
4	Sidorejo	Koordinat TM3 (284774.146,643733,783)	B1AE	Tidak Sesuai
5	Sidorejo	Koordinat TM3 (286071.773,643257,822)	B1AE	Tidak Sesuai
6	Sidoluhur	Koordinat TM3 (284783.599,641127,661)	B1AT	Sesuai

Sumber: Data Olah Peneliti, 2018

Dari tabel di atas, rata-rata tiap desa di Kecamatan Godean kemampuan tanahnya memiliki simbol B2AT, yang berarti unsur pembentuk karakteristik fisik tanahnya untuk kedalaman efektif lebih dari 90 cm, tekstur tanahnya sedang, drainase tidak pernah tergenang dan rata-rata tidak ada erosi. Selain itu ditemukan juga beberapa jenis penggunaan memiliki simbol B1AT yang artinya “1” merupakan kriteria tekstur tanah halus, dalam hal ini tekstur tanah menjelaskan perbandingan (komposisi) kandungan fraksi-fraksi penyusun tanah, yaitu: pasir, debu, dan liat. Komposisi yang membentuk sifat-sifat tanah yang berbeda dapat dirasakan bila dipilin di antara ibu jari dan telunjuk. Misalnya saja untuk tanah yang diduga terindikasi tanah terlantar di Desa Sidorejo memiliki kemampuan tanah B1AT dan B1AE yang bertekstur tanah halus, namun berbeda pada tingkat erosi, ada yang bererosi dan ada yang tidak bererosi. Kemampuan tanah yang terkena erosi bisa digolongkan sebagai lapisan tanah yang terkikis dengan tingkatannya ringan (*slight erosion hazard*). Efek dari erosi tersebut tidak terlalu signifikan untuk beberapa jenis persebaran yang diduga terindikasi tanah terlantar yang ada pada Desa Sidorejo. Kemampuan tanah dan persebaran yang diduga terindikasi tanah terlantar disajikan dalam gambar 7 berikut.



Gambar 7. Peta Kemampuan Tanah Dan Persebaran Titik Yang Diduga Terindikasi Tanah Terlantar

Penentuan lokasi untuk penyelenggaraan bank tanah tentunya memerlukan penyediaan data spasial terutama data fisik tanah dan data pasar tanah untuk menjamin ketersediaan tanah dalam hal keperluan pembangunan di masa yang akan datang. Data fisik tanah dibuat dalam bentuk model spasial yang merupakan metode perencanaan penggunaan tanah pemerintah melalui kontrol buatan yang bersifat informatif, sedangkan data pasar tanah merupakan stabilisasi pasar tanah lokal yang ada di Kecamatan Godean. Data ini digunakan dalam analisis dengan tujuan mencegah spekulasi tanah, sehingga persebaran harga tanah dapat diakses secara umum. Pada dasarnya bank tanah mempunyai fungsi sebagai badan yang memantau secara sistematis dan ketat pergerakan harga tanah, terutama yang disebabkan oleh para spekulasi tanah. Selain sebagai pengontrol harga tanah, bank tanah juga mempunyai tugas untuk mengatur peruntukan lahan yang disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah, serta berfungsi sebagai 'mediator' dalam proses pembebasan tanah masyarakat. Pemerintah harus segera mengambil peran untuk melakukan penataan dan pengendalian properti agar tidak kebablasan yang mengakibatkan pihak-pihak pemodal mengambil keuntungan tanpa memperhatikan struktur pola ruang dan kemampuan tanah di daerah tersebut. Tabel 8 menunjukkan persebaran titik tanah yang terindikasi terlantar sebagai objek bank tanah berdasarkan pasar tanah dan karakteristik fisik tanah.

Tabel 8. Persebaran Tanah Terindikasi Terlantar Sebagai Objek Bank Tanah Berdasarkan Pasar Tanah Dan Karakteristik Fisik Tanah

DESA	Klasifikasi Penggunaan	Kemampuan Tanah	Tanah terlantar	Nilai Tanah
Sidoagung	Kampung padat	B2AT	Koordinat TM3 X; 288292 Y;640828	Rp.1300.000,- Rp 1.800.000,-
		B1AT		Rp.1300.000,- Rp 1.600.000,-
	Kebun campuran	B2AT		Rp.1700.000,-
		B1AT		Rp.1500.000,- Rp 1.600.000,-
	padang rumput	B2AT		Rp.1300.000,- Rp 1.700.000,-
	Sawah Irigasi 2 x Padi	B2AT		Rp.1700.000,- Rp 1.800.000,-
	Sawah Irigasi 2 x Padi Palawija	B2AT		Rp.1600.000,- Rp 2.000.000,-
		B1AT		Rp.1600.000,-
	tegalan	B2AT		Rp.1600.000,- Rp 2.000.000,-
		B1AT		Rp.1700.000,-
Sidoarum	Kampung padat	B2AT		Rp.3.000.000,-6.000.000,-
	Kebun campuran	B2AT		Rp.1.300.000,- Rp 1.900.000,-
	Sawah Irigasi 2 x Padi	B2AT		Rp.1500.000,-
	tegalan	B2AT		Rp.1200.000,- Rp 1.900.000,-
	Perumahan Padat	B2AT		Rp.1600.000,-

DESA	Klasifikasi Penggunaan	Kemampuan Tanah	Tanah terlantar	Nilai Tanah
Sidoluhur	Kampung padat	B2AT	Koordinat TM3 X; 284783 Y;641127	Rp 1.100.000,- Rp 1.800.000,-
		B1AE		Rp 1.200.000,- Rp 1.500.000,-
	Kebun campuran	B2AT		Rp 1.100.000,- Rp 1.800.000,-
		B1AE		Rp 1.100.000,- Rp 1.500.000,-
	Sawah Irigasi 2 x Padi Palawija	B2AT		Rp.1300.000,-
		B1AE		Rp 1.600.000,- Rp 2.300.000,-
	Sawah Irigasi 2 x Padi	B1AE		Rp 1.700.000,- Rp 2.000.000,-
		B2AT		Rp 1.800.000,- Rp 2.000.000,-
	padang rumput	B2AT		Rp 1.800.000,- Rp 2.100.000,-
	Kampung Jarang	B2AT		Rp 1.600.000,- Rp 2.300.000,-
B2AT		Rp 1.300.000,- Rp 1.500.000,-		
B1AE		Rp 1.400.000,- Rp 1.500.000,-		
Sidokarto	Kampung padat	B2AT		Rp.3.000.000,- Rp 5.000.000,-
	Kebun campuran	B2AT		Rp 1.400.000,-
	Sawah Irigasi 2 x Padi Palawija	B2AT		Rp 800.000,- Rp 1.400.000,-
	tegalan	B2AT		Rp 800.000,- Rp 1.100.000,-
	Kampung Jarang	B2AT		Rp 800.000,- Rp 1.400.000,-
Sidomoyo	Kampung padat	B2AT		Rp 800.000,- Rp 1.400.000,-
	Kebun campuran	B2AT		Rp.1300.000,- Rp 1.800.000,-
	padang rumput	B2AT		Rp.1300.000,- Rp 1.600.000,-
	Sawah Irigasi 2 x Padi	B2AT		Rp.1700.000,-
	Sawah Irigasi 2 x Padi Palawija	B2AT		Rp.1500.000,- Rp 1.600.000,-
Sidomulyo	Kampung padat	B2AT	Koordinat TM3 X; 287813 Y;639325	Rp.1300.000,- Rp 1.700.000,-
	Kebun campuran	B2AT		Rp.1700.000,- Rp 1.800.000,-
	Sawah Irigasi 2 x Padi Palawija	B2AT		Rp.1600.000,- Rp 2.000.000,-
		B1AT		Rp.1600.000,-
tegalan	B2AT	Rp.1600.000,- Rp 2.000.000,-		
Desa Sidorejo	Kampung padat	B1AT	Koordinat TM3 X; 285692 Y;640736 Koordinat TM3 X; 284774 Y;643733 Koordinat TM3 X; 286071 Y;643257	Rp.1700.000,-
		B1AE		Rp.1700.000,-
	Kebun campuran	B1AT		Rp.1300.000,- Rp 1.900.000,-
		B1AE		Rp.400.000,- Rp 500.000,-
	Sawah Irigasi 2 x Padi Palawija	B1AT		Rp.1200.000,- Rp 1.900.000,-
tegalan	B1AE	Rp.1600.000,- Rp 1.100.000,- Rp 1.800.000,-		

Dari tabel 8 dapat dilihat adanya perbedaan harga disetiap klasifikasi penggunaan tanah di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman. Kampung padat merupakan klasifikasi penggunaan tanah dengan harga tanah yang cukup tinggi per meternya, yaitu sebesar Rp. 5.000.000,- , yang menunjukkan bahwa laju perubahan penggunaan tanah untuk pemukiman meningkat sedangkan luas tanah tetap. Kenaikan permintaan tanah disebabkan karena pertumbuhan jumlah penduduk, pertumbuhan dengan aktivitas ekonomi mengakibatkan masyarakat membutuhkan tanah untuk hunian, serta kesejahteraan masyarakat semakin meningkat sehingga daya beli masyarakat juga semakin tinggi. Salah satu faktor yang mempengaruhi peningkatan harga tanah di Kecamatan Godean ini di areal non pertanian adalah lokasi jarak rumah dengan pusat kota dan jarak rumah dengan fasilitas umum. Kebun campuran merupakan klasifikasi penggunaan tanah dengan harga tanah terendah per meternya, yaitu sebesar Rp. 800.000,-. Kebun campuran merupakan areal tanah pertanian yang dimanfaatkan untuk menanam tanaman keras, yang ditanami berbagai jenis tanaman keras tahunan dimana antara satu tanaman dengan tanaman lain yang mendominasi.

Di Desa Sidorejo, kebun campuran biasanya dimanfaatkan untuk menanam pohon kelapa, pisang dan sering dibiarkan ditumbuhi rumput tergantung dengan pemiliknya. Kenaikan harga tanah yang tidak terlalu tinggi membuat masyarakat tidak mau menjual tanahnya, lebih baik menanam dan menunggu hasil buahnya, ataupun dijual jika ada kebutuhan yang mendesak. Desa Sidomoyo dan Desa Sidoarum merupakan desa yang kemampuan tanahnya dapat dikatakan baik dan didukung nilai harga tanahnya yang tinggi. Pembangunan perumahan di kedua desa tersebut merupakan kawasan hunian perumahan padat penduduk dan terus mengalami perkembangan pembangunan perumahan yang semakin pesat, sehingga rawan terjadi alih fungsi lahan dari pertanian menjadi lahan non pertanian. Interval harga tanah di Desa Sidoarum adalah berkisar antara Rp 1.600.000,- s.d. Rp 2.000.000,- sedangkan di Desa Sidomoyo Rp 1.600.000,- s.d. Rp 2.300.000,- , dengan karakteristik tekstur sedang, kedalaman efektif lebih dari 90 cm, drainase tidak pernah tergenang dan tidak ada erosi.

Menurut informasi yang peneliti dapatkan, Desa Sidorejo memiliki kemampuan tanah dengan potensi erosi. Kemungkinan terjadinya erosi dikarenakan terdapatnya kandungan kapur yang cukup tinggi di wilayah tersebut. Batuan kapur yang terurai ini bertekstur agak kasar, sehingga mudah mengalami erosi ringan. Harga tanah di desa tersebut yaitu sebesar Rp 800.000,- s.d. Rp 1.100.000,-. Di Desa Sidoluhur, terdapat erosi dengan luas 2,42 H, lebih sedikit jika dibandingkan dengan Desa Sidorejo yang luasannya mencapai 50,59 Ha. Sementara itu, tanah yang diduga terindikasi tanah

terlantar berada di Desa Sidoagung Kecamatan Godean seluas 102 M². Letak tanah tersebut bersebelahan dengan Kantor Kecamatan Godean Kabupaten Sleman. Menurut penuturan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, tanah tersebut masih dikategorikan “diduga” terindikasi tanah terlantar sehingga belum dapat ditindaklanjuti sampai terbit Surat Keputusan. Terkait pengecekan di lapangan, menurut warga setempat memang tanah tersebut dibiarkan kosong dan tidak dipergunakan padahal harga tanah disekitarnya cukup tinggi yaitu harga tanah dengan interval Rp. 1.100.000,- s.d. Rp. 1.200.000,-.

Salah satu fungsi bank tanah yaitu efisiensi anggaran pemerintah. Pengalaman menunjukkan bahwa pembangunan yang membutuhkan luasan tanah berskala besar banyak terkendala oleh tidak tersedia tanah dan lamanya pembebasan tanah. Akibatnya dibutuhkan biaya yang besar untuk pembebasan tanah. Keberadaan bank tanah akan memungkinkan Pemerintah untuk mempunyai cadangan tanah dalam skala luas sehingga biaya pembebasan tanah dapat dikurangi. Dengan menyediakan data spasial yang informatif dan *up to date* dipandang perlu untuk memberikan masukan konstruktif kepada Pemerintah, sehubungan dengan pembebasan tanah dan ganti kerugian bidang tanah, dengan menganalisis pasar tanah dan karakteristik fisik tanah pada objek tanah terlantar untuk penyelenggaraan bank tanah yang berpengaruh ketika akan dilakukan pembangunan infrastruktur di wilayah Kecamatan Godean.

Persebaran tanah yang diduga terindikasi tanah terlantar di Kecamatan Godean terdapat empat desa, yaitu Desa Sidoagung, Desa Sidorejo, Desa Sidomulyo, dan Desa Sidoluhur yang lokasinya ada di pusat kota untuk penggunaan non pertanian dan ada di pinggiran kota untuk penggunaan pertanian. Dari persebaran tersebut akan dianalisis fisik tanah dan pasar tanah yang sudah disediakan dalam peta-peta yang sudah dibuat sebelumnya. Hasil analisis tersebut bisa memberikan masukan kepada Pemerintah terkait perencanaan pembangunan yang akan dibuat nantinya, baik untuk keperluan fasilitas umum maupun fasilitas sosial di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman. Analisis analisis keenam poin persebaran tanah terlantar untuk penyelenggaraan bank tanah berdasarkan pasar tanah dan karakteristik fisik tanah di wilayah tersebut disajikan sebagai berikut:

Poin A : Objek yang diduga terindikasi tanah terlantar untuk penyelenggaraan bank tanah pada poin A ini terletak di Desa Sidorejo dengan kisaran harga tanah dibawah Rp.500.000,-/M², jaraknya cukup jauh dari jalan arteri dan bisa ditempuh dengan berjalan kaki. Penggunaan tanah pada poin ini digunakan untuk kebun campuran. Kebun campuran ini dapat dikatakan gabungan dari

karakteristik penggunaan lahan hutan dan sawah. Kemampuan tanah dengan simbol B1AE yang artinya unsur pembentuk karakteristik fisik tanahnya untuk kedalaman efektif lebih dari 90 cm, tekstur tanahnya halus, drainase tidak pernah tergenang dan ada erosi. Tekstur tanah halus pada lokasi berupa pasir dan debu, vegetasi yang berupa tanaman campuran (pisang, kelapa, palawija, rumput).

Poin B : Objek yang diduga terindikasi tanah terlantar untuk penyelenggaraan bank tanah pada poin B ini terletak di Desa Sidorejo dengan kisaran harga tanah Rp 500.000,- s.d. Rp 600.000,- Jaraknya lebih dekat dengan jalan arteri jika dibandingkan dengan poin A, bisa dijangkau dengan kendaraan roda dua. Penggunaan tanah pada kotak ini yaitu untuk tegalan dan ada yang digunakan juga sebagai kebun campuran. Kemampuan tanah dengan simbol B1AE yang artinya unsur pembentuk karakteristik fisik tanahnya untuk kedalaman efektif lebih dari 90 cm, tekstur tanahnya halus, drainase tidak pernah tergenang dan ada erosi. Ancaman (*Hazard*) pada lokasi ini dengan tekstur tanah halus yang dekat sungai rawan terjadinya banjir bila datangnya curah hujan yang cukup tinggi di daerah tersebut sehingga dengan kemampuan tanah seperti ini akan sesuai jika digunakan untuk pertanian meskipun alih fungsi lahan dilokasi tersebut sudah meningkat akibat harga tanah yang belum terlalu tinggi.

Poin C : Objek yang diduga terindikasi tanah terlantar untuk penyelenggaraan bank tanah pada poin C terletak di Desa Sidorejo dengan kisaran harga tanah Rp 600.000,- s.d. Rp 800.000,-. Jaraknya lebih dekat dengan jalan arteri. Bisa dijangkau dengan roda dua maupun dengan roda empat namun jauh dari pusat kota. Penggunaan tanah pada poin ini yaitu untuk kampung padat. Kemampuan tanah dengan simbol B1AT sama dengan kotak B yang artinya unsur pembentuk karakteristik fisik tanahnya untuk kedalaman efektif lebih dari 90 cm, tekstur tanahnya halus, drainase tidak pernah tergenang dan tidak ada erosi. Alih fungsi lahan di lokasi ini sudah mulai meningkat padahal lokasi tersebut.

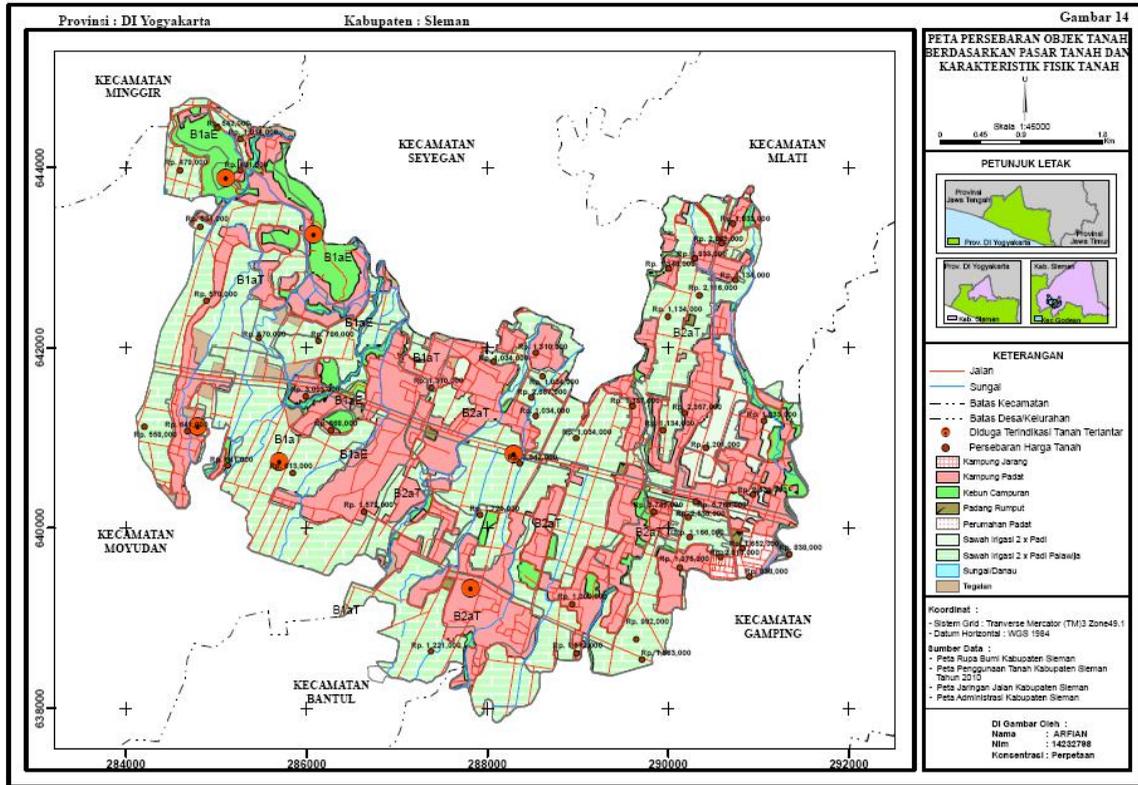
Poin D : Objek yang diduga terindikasi tanah terlantar untuk penyelenggaraan bank tanah pada poin D terletak di Desa Sidoluhur dengan kisaran harga tanah Rp 500.000- s.d. Rp 1.000.000, Penggunaan tanah untuk poin D ini yaitu penggunaan tanah untuk sawah irigasi 2x padi palawija. Jaraknya lebih dekat dengan penggunaan tanah untuk kampung padat. Kemampuan tanah dengan simbol B1AT yang artinya unsur pembentuk karakteristik fisik tanahnya untuk

kedalaman efektif lebih dari 90 cm, tekstur tanahnya halus, drainase tidak pernah tergenang dan tidak ada erosi. Dengan tekstur halus maka resapan air tanahnya Kedalaman air tanah pada penggunaan lahan sawah tergolong dangkal, yaitu sekitar 30 cm dari permukaan tanah, dan juga tekstur tanahnya yang halus dan sangat liat.

Poin E : Objek yang diduga terindikasi tanah terlantar pada poin E untuk penyelenggaraan bank tanah terletak di Desa Sidoluhur dengan kisaran harga tanah Rp 1.500.000,- s.d. Rp 2.000.000,-. Penggunaan tanah pada bagian kotak E ini yaitu kampung padat. Lokasi ini sudah ramai digunakan untuk penggunaan nonpertanian, sehingga harga tanah tergolong lumayan tinggi. Kemampuan tanahnya yaitu B2AT yang artinya unsur pembentuk karakteristik fisik tanahnya untuk kedalaman efektif lebih dari 90 cm, tekstur tanahnya sedang, drainase tidak pernah tergenang dan tidak ada erosi. Berbeda dengan lokasi lainnya dengan beberapa kotak yang sudah diutarakan rata-rata tekstur tanahnya bersimbol "1" yang berarti halus, namun pada poin ini tekstur tanahnya bersimbolkan "2" yaitu sedang. Tekstur tanah halus pada dasarnya digunakan untuk penggunaan tanah pertanian sedangkan tekstur tanah sedang biasanya sesuai dengan penggunaan nonpertanian.

Poin F : Objek yang diduga terindikasi tanah terlantar pada poin F untuk penyelenggaraan bank tanah terletak di Desa Sidoagung dengan kisaran harga tanah Rp 3.000.000 s.d. Rp. 3.500.000,-. Penggunaan tanah pada lokasi ini digunakan untuk kampung padat. Harga tanah untuk kategori ini depan jalan arteri cukup mahal jika dibandingkan dengan kelima poin yang sudah dibahas sebelumnya, Poin F ini terletak di Desa Sidoagung berdekatan dengan Kantor Kecamatan Godean, yang perkembangannya cukup dinamis sangat strategis dan terbebas dari banjir, dan dekat dengan Jalan Poros godean- Jalan menuju kota Yogyakarta. Selain itu poin F ini juga mempunyai fasilitas umum seperti Sekolah, Pasar Swalayan, sehingga memiliki potensi nilai ekonomis. Kemampuan tanahnya sama dengan poin E yaitu B2AT yang artinya yang artinya unsur pembentuk karakteristik fisik tanahnya untuk kedalaman efektif lebih dari 90 cm, tekstur tanahnya sedang, drainase tidak pernah tergenang dan tidak ada erosi Sesuai jika digunakan untuk lahan nonpertanian.

Persebaran titik yang diduga terindikasi tanah terlantar sebagai objek bank tanah berdasarkan pasar tanah dan karakteristik fisik tanah dapat disajikan pada gambar 8 berikut.



Gambar 8. Persebaran titik yang diduga terindikasi tanah terlantar sebagai objek Bank Tanah Berdasarkan Pasar Tanah Dan Karakteristik Fisik Tanah

Kesimpulan

1. Kesimpulan

Dalam menentukan lokasi guna menghasilkan objek tanah untuk bank tanah dengan memanfaatkan data spasial yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Data Spasial yang digunakan, yakni meliputi; (a) Peta administrasi; (b) Peta penggunaan tanah tahun 2017; (c) Peta kemampuan tanah; (d) Peta zona nilai tanah tahun 2017; (e) Peta persebaran nilai tanah tahun 2018; dan (f) Peta tanah terlantar. Penyediaan data spasial ini berpengaruh ketika pemerintah sebagai pihak yang membutuhkan tanah dalam hal penyediaan tanah untuk penyelenggaraan bank tanah harus memperhatikan status tanah, klasifikasi penggunaan tanahnya terkait untuk perijinan yang sudah disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah daerah, survei fisik tanah, rencana alokasi biaya pembelian/pengadaan tanah dan usaha untuk mengetahui apakah tanah tersebut terindikasi tanah terlantar atau tidak, agar dikemudian hari tidak ada sengketa kepemilikan dan penguasaan atas tanah.

Model spasial bank tanah yang dilakukan yaitu model dinamis yang memiliki tiga komponen utama, yaitu tanah yang diduga terindikasi terlantar, karakteristik fisik tanah, dan data pasar tanah yang bersifat dimensi ruang, waktu dan proses dinamikanya, baik

yang terkait dengan proses-proses dalam ilmu kebumihan, ekologi, sosiologi maupun ekonomi. Pendekatan keruangan dalam hal ini mencakup pemodelan keruangan yang terdiri dari sekumpulan proses yang dilakukan pada data spasial untuk menghasilkan suatu informasi umumnya dalam bentuk peta, yaitu peta penggunaan tanah, peta kemampuan tanah, peta zona nilai tanah dan peta tanah terlantar yang sifatnya dinamis "update" dan kemudian dituangkan dalam bentuk dimensi ruang, digunakan untuk menunjukkan persebaran titik yang diduga terindikasi tanah terlantar sebagai objek bank tanah kemudian dianalisis berdasarkan pasar tanah dan karakteristik fisik tanah di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta

2. Saran

Ketersediaan data spasial di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang cukup lengkap akan bermanfaat dalam pengelolaan pertanahan yang lebih baik tapi dalam perjalanannya peta yang dihasilkan ada beberapa yang belum dimanfaatkan secara optimal misalnya saja peta Zona Nilai Tanah sampai saat ini belum sepenuhnya digunakan sebagai sumber informasi nilai tanah didalam penetapan NJOP dan NPOP untuk keperluan penghitungan besaran nilai PBB dan BPHTB. Peta tematikpun demikian, masih hanya sebatas survei tapi belum sepenuhnya digunakan sebagai sumber informasi dalam hal pengambilan kebijakan. Untuk itu ketersediaan dari peta-peta tersebut dilakukan pemeliharaan data dan *updating* guna untuk para "decision maker" ada data informatif yang digunakan sebagai rujukan untuk pengembangan suatu wilayah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Eckert, JK 1990, *Property appraisal and assesment administration, the international association of assessing officers*, Kementerian ATR/BPN Republik Indonesia, Jakarta.
- Krugman, P 1992, *Dynamics spatial model* dilihat pada 10 Februari 2018, <https://www.oxforddictionaries.com>.
- Limbong, B 2013, *Bank Tanah*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- , 2014, *Politik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Ranita G 2016, *Urgensi pembentukan kelembagaan bank tanah sebagai alternatif penyediaan tanah bagi masyarakat untuk kepentingan umum*, Universitas Brawijaya, Malang.

Artikel, Jurnal, Publikasi pemerintah, Laporan

Hairani M 2013, 'Keberadaan bank tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan',
Jurnal Cakrawala Hukum, vol. 18, no. 2, hlm. 127-135

Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian PPN/Bappenas (2015), *Agraria Indonesia Edisi 2 hal.3*, Gedung Madiun Lt 3 Jl. Taman Suropati No 2. Menteng. Jakarta Pusat. Telp/Fax: 021-3926601.

Noegi N 2012, "Penerapan konsep land banking di indonesia untuk pembangunan perumahan mbr di kawasan perkotaan", *Comtech*, vol. 3 , no.2, hlm. 961-965

Peraturan perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 tentang Pengolahan Sumber Daya Alam

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar