Jurnal Kajian Ilmu dan Pendidikan Geografi
P-ISSN: 2716-2737; E-ISSN: 2716-2001
Vol.06 No.02 (2023)
Available at https://ejurnalunsam.id/index.php/jsg/article/view/7890

PEMBUATAN PETA REPOSISI BIDANG TANAH ANOMALI UNTUK MENINGKATKAN KUALITAS BIDANG TANAH DI PERUMAHAN MEGA REGENCY, DESA SUKARAGAM, KECAMATAN SERANG BARU, KABUPATEN BEKASI, JAWA BARAT

Diva Ardianto[1], Moch Angga Nursyeha[2], Muhamad Iqbal Firdaus[3], Putri Fifa Maulina[4], Riza Firdaus[5], Tiara Syifa Fauziah[6], Asri Ria Affriani[7*], Ahmad Nur Fajar[8], Sajadi[9], Muhammad Agus Purnama[10]

[1,2,3,4,5,.6,7] Survei Pemetaan dan Informasi Geografis, FPIPS, Universitas Pendidikan Indonesia
[8,9,10] Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi
*asriria_affriani@upi.edu

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:
Dikirim : 20-04-2023
Disetujui : 12-06-2023
Diterbitkan : 30-06-2023

Kata kunci:
Kualitas Bidang Tanah; GeoKKP; Peta Reposisi

ABSTRAK

This study aims to improve the land parcel quality to improve the Mega Regency Housing Block K's spatial layout in Sukaragam Village, Serang Baru District, Bekasi Regency. The method used in this study is qualitative, with data collection techniques in the form of observation and documentation. The stages of the research carried out were (1) Primary and secondary data collection, (2) Data analysis, and (3) the final stage, which included map processing and plane repositioning using AutoCAD. The results of this study stated that the Mega Regency Housing Block K was by the GeoKKP Application, which resulted in the repositioning of 113 plots of land, village administration boundaries, 267 building use rights (HGB), 78 property rights (HM), 21 plots having multiple NIBs, 2 Public Facilities, and 12 Housing Blocks.

Penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas bidang tanah untuk memperbaiki tata ruang pada Perumahan Mega Regency Blok K yang terletak di Desa Sukaragam, Kecamatan Serang Baru, Kabupaten Bekasi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kualitatif dengan tekhnik pengumpulan data berupa observasi dan dokumentasi. Tahapan penelitian yang dilakukan yaitu (1) Pengumpulan data primer dan sekunder, (2) Analisa data, (3) tahap akhir yang meliputi pengolahan peta dan reposisi bidang menggunakan AutoCAD. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa Perumahan Mega Regency Blok K sudah sesuai dengan Aplikasi GeoKKP yang menghasilkan reposisi bidang tanah sebanyak 113 Bidang Tanah, Batas Administrasi Desa, 267 Hak Guna Bangunan (HGB), 78 Hak Milik (HM), 21 Bidang Memiliki NIB Ganda, dan 2 Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial (Fasum/Fasos).

PENDAHULUAN

Meningkatnya jumlah penduduk dan pembangunan, kebutuhan tanah akan terus meningkat khususnya dalam peningkatan kualitas suatu bidang tanah. Pembahasan mengenai bidang tanah, seringkali terdapat anomali atau kejadian yang tidak dapat diperkirakan. Maka dari itu, diperlukan adanya pendaftaran bidang tanah untuk agar dapat diketahui kondisi suatu bidang tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan agar seluruh tanah didaftarkan demi jaminan kepastian hukum atas tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional bertugas untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan menggunakan pelayanan sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) atau dapat disebut GeoKKP pada setiap kantor pertanahan. Data pertanahan yakni data bidang tanah yang terdiri dari data spasial dan data tekstual.

Jurnal Kajian Ilmu dan Pendidikan Geografi
P-ISSN: 2716-2737; E-ISSN: 2716-2001
Vol.06 No.02 (2023)
Available at https://ejurnalunsam.id/index.php/jsg/article/view/7890

Data spasial dan data tekstual dibedakan menjadi data analog dan data digital. Data spasial dan tekstual digital pada KKP harus sesuai dengan data fisik di lapangan serta buku tanah, surat ukur dan bidang tanah telah terintegrasi. Data fisik tersebut akan menjamin kepastian hukum atas kepemilikan bidang tanah dan dapat digunakan sebagai informasi bagi pengambil kebijakan pertanahan (Mawadah, 2021). Kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan ialah pemegang hak dapat memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Jika kepastian hukum atas tanah belum terjamin, maka sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia akan sering terjadi (Daming et al., 2023). Dari semua permasalahan dalam bidang pertanahan, ATR/BPN memerlukan identifikasi dan inventarisasi dalam mengualifikasikan suatu bidang tanah dengan harapan bidang tanah mengalami peningkatan kualitas. Identifikasi dan inventarisasi data pertanahan bertujuan untuk menyediakan data dan informasi pertanahan serta data pendukung lainnya sebagai dasar perencanaan wilayah (Daming et al., 2023).

Salah satu target peningkatan kualitas bidang tanah yaitu terfokus kepada K4 (Handono et al., 2020; Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2022). Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018, K4 merupakan bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat, tetapi belum dipetakan kedalam Peta Pendaftaran dan/atau terdapat ketidaksesuaian dengan kondisi yang ada di lapangan. Dalam mewujudkan peningkatan kualitas bidang tanah, dalam penelitian ini akan mengangkat kasus bidang yang memiliki anomali terhadap bidang tanah maupun Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

Perumahan Mega Regency Desa Sukaragam Kecamatan Serang Baru Kabupaten Bekasi menjadi kajian penelitian dalam kasus ini dengan luas wilayah sebesar 4,6 Ha pada blok K. Blok K pada perumahan Mega Regency dijadikan sebagai lokasi kajian penelitian karena bidang tanah tersebut masih banyak yang tidak sesuai dengan citra dan bidang tanahnya banyak mengalami *overlap* atau tumpang tindih. Adapun permasalahan atau kasus lainnya yang harus diselesaikan diantaranya yaitu, bidang tanah yang memiliki NIB lebih dari satu atau dalam satu bidang tanah terdapat banyak nama pemilik tanah sehingga hal tersebut memerlukan langkah lebih lanjut untuk proses perbaikan dan reposisi yang baik.

Dalam perbaikan bidang tanah, kasus ini akan dilakukan penyelesaian dengan cara mereposisi bidang tanah sesuai dengan GeoKKP sehingga hasil akhir dari penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat berdasarkan kajian geografisnya yaitu untuk kepentingan tata ruang pada perumahan tersebut dan mempermudah masyarakat dalam mengakses fasilitas umum seperti, masjid, sarana olahraga, dan jalan alternatif yang terhubung dengan jalan utama untuk meminimalisir kemacetan.

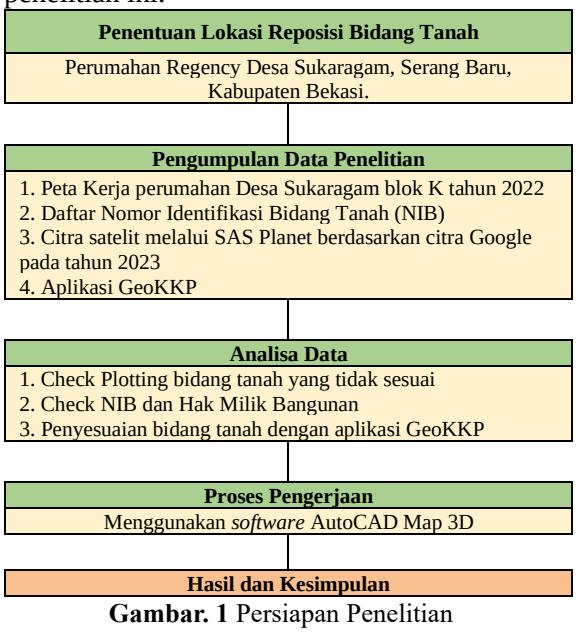
METODE PENELITIAN

Teknik Analisa Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis data kualitatif dengan tekhnik pengumpulan data berupa observasi dan dokumentasi. Model analisis data kualitatif mempunyai tiga alur kegiatan yaitu pengumpulan data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Berdasarkan hal tersebut, akan diperoleh penjelasan mengenai proses, kendala, serta potensi peningkatan kualitas bidang tanah secara benar dan lengkap.

Persiapan

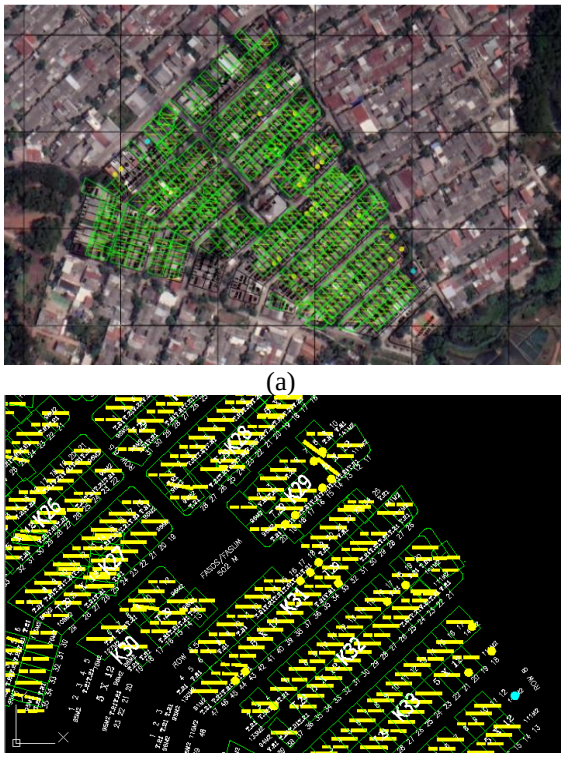
Persiapan pada penelitian ini disajikan dalam bentuk **Gambar.1** sebagai proses kerja dari penelitian ini.



Gambar. 1 Persiapan Penelitian

Jurnal Kajian Ilmu dan Pendidikan Geografi
P-ISSN: 2716-2737; E-ISSN: 2716-2001
Vol.06 No.02 (2023)
Available at https://ejurnalunsam.id/index.php/jsg/article/view/7890

Berdasarkan Gambar 1 persiapan penelitian dimulai dari penentuan lokasi reposisi bidang di perumahan Mega Regency Desa Sukaragam dilanjutkan dengan pengumpulan data penelitian yaitu data primer berupa peta kerja perumahan Mega Regency Blok K Desa Sukaragam tahun 2022 dan daftar NIB. Data sekunder yang dijadikan sebagai bahan penelitian berupa citra satelit melalui SAS Planet berdasarkan citra google tahun 2023 dan aplikasi GeoKKP untuk penyesuaian data dan bidang tanah. Penelitian ini memerlukan analisa data dalam penyesuaian bidang tanah yang belum tereposisi dan melakukan pengecekan daftar NIB. Penyelesaian dari penelitian dapat menggunakan AutoCAD Map 3D yang terhubung dengan GeoKKP.



Gambar 2. (a) Peta Kerja Bidang Tanah Sebelum Reposisi Jarak Jauh, (b) Peta Kerja Bidang Tanah Sebelum Reposisi Jarak

Gambar 2 merupakan peta kerja yang dibuat dari hasil peta offline dan peta online yang bidangnya telah masuk pada tahap pengukuran. Peta kerja pada perumahan Mega Regency blok K yang terletak di Desa Sukaragam ini dibuat untuk mengetahui perbedaan bidang yang telah terpetakan dan yang belum.

Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematik maupun sporadik diberi NIB (Sofwan et al., 2021). NIB dalam pendaftaran tanah secara sistematik merupakan nomor urut per-desa atau kelurahan. NIB dalam pendaftaran tanah secara sporadik merupakan nomor yang diberikan secara berurutan sesuai dengan urutan penyelesaian penetapan batas (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2022). Bidang yang masih tumpang tidih dan terdapat pergeseran posisi disebabkan karena pada proses *plotting* tidak diposisikan dengan tepat sesuai dengan citra satelit (Isnandar, n.d.). Banyak bidang tanah yang harus di-*checkplot* kembali keberadaannya sehingga tidak menyebabkan tumpang tindih dan pergeseran posisi. Batas-batas bidang tanah yang sudah sesuai dengan posisinya, dan sudah tepat dengan data tekstual geospasialnya dapat dinyatakan valid (Tsabit Shopi, 2023).

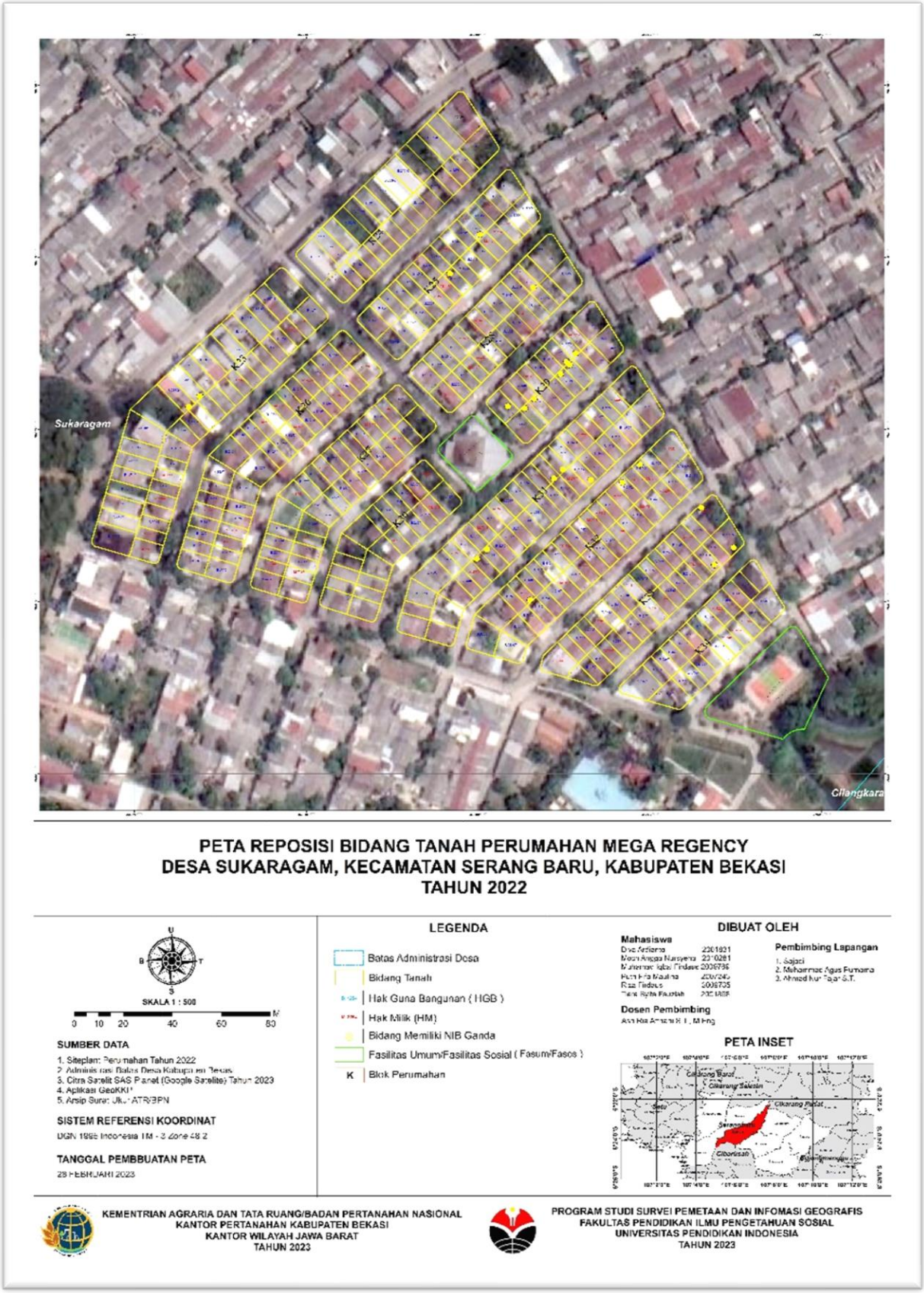
Penetapan letak bidang tanah merupakan salah satu aspek yang menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar tetapi belum dilaksanakan dengan baik (Daming et al., 2023). Sedangkan peta dasar pendaftaran tanah sangat diperlukan terutama untuk memastikan letak sebidang tanah yang sudah dilekati suatu hak, serta keberadaan bidang tanah lainnya. Disamping itu, juga adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran yang menyebabkan data bidang tanah terdaftar tidak sesuai dengan citra (Pratama & Santoso, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peta Reposisi Bidang Tanah

Dalam Gambar 3 yaitu Peta Reposisi Bidang Tanah pada perumahan Mega Regency sudah melalui tahap identifikasi dan inventarisasi bidang tanah melalui aplikasi GeoKKP secara digital. Peta reposisi yang dihasilkan mempresentasikan posisi relatif antar bidang tanah dengan pergeseran yang sangat bervariasi. Peta dibuat dengan skala 1:500 dan disajikan berdasarkan sistem referensi koordinat TM-3 Zone 48.2. Dalam peta tersebut menyajikan batas administrasi desa, bidang tanah, hak guna bangunan (HGB), hak milik (HM), bidang yang memiliki NIB ganda, dan keterangan bidang yang merupakan fasilitas umum.

Jurnal Kajian Ilmu dan Pendidikan Geografi
P-ISSN: 2716-2737; E-ISSN: 2716-2001
Vol.06 No.02 (2023)
Available at https://ejurnalunsam.id/index.php/jsg/article/view/7890



Gambar 3. Hasil Peta Reposisi Bidang Tanah Perumahan Mega Regency

Hasil peta reposisi, tidak disajikan NIB karena hal tersebut bersifat rahasia atau tidak dapat disebarluaskan untuk umum. Dapat diketahui pula bahwa kasus atau anomali bidang tanah ini sering terjadi karena tanah diukur per bidang tanpa prosedur pengikatan bidang pada sistem koordinat nasional yang berstandar sehingga terjadi *overlap* atau bidang tidak sesuai antara citra dan bidang tanah di lapangan (Suhattanto et al., 2021). Hasil reposisi bidang tanah ini, menghasilkan peningkatan kualitas sesuai dengan posisi bidang di lapangan dan GeoKKP.

Beberapa aspek yang diperbaiki dalam peta reposisi diantaranya letak bidang yang posisinya tidak sesuai atau *overlap*, NIB lebih dari satu dalam satu bidang, dan bidang yang belum sesuai dengan citra dan alamat bidangnya. Peningkatan kualitas pada perumahan Mega Regency pada blok K menghasilkan 113 bidang tanah sudah tereposisi dengan benar sesuai dengan GeoKKP. Dari hasil penelitian, dapat menghasilkan 113 bidang tanah, batas administrasi desa, 267 Hak Guna Bangunan (HGB), 78 Hak Milik (HM), 21 bidang memiliki NIB Ganda, dan 2 Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial (Fasum/Fasos).

Peningkatan Kualitas Bidang Tanah

Peningkatan kualitas bidang tanah yang terfokus pada K4 khususnya pada penyelesaian permasalahan pada perumahan Mega Regency yang berlokasi di Sukaragam ini, melalui bahan kajian untuk peningkatan kualitas bidang tanah pada Desa Sukaragam dapat diselesaikan melalui beberapa cara melalui perbaikan data digital. Penggunaan aplikasi GeoKKP dapat menjadi acuan untuk perbaikan kualitas bidang tanah. GeoKKP dapat menyelesaikan dan memperbaiki sejumlah bidang tanah pada perumahan Mega Regency dengan bantuan *software* AutoCAD yang sudah terhubung dengan GeoKKP. Beberapa *tools* dalan GeoKKP yang terhubung digunakan untuk mengubah atau memindahkan blok sejumlah bidang tanah dengan menampilkan citra pada AutoCAD untuk memudahkan proses penyesuaiannya.

Penyelesaian terhadap bidang tanah yang memiliki NIB lebih dari satu dapat diatasi dengan menggunakan panel kerja pada GeoKKP yang sudah terhubung dengan AutoCAD. Hal tersebut dapat dilakukan pengecekan NIB dengan cara mengisi daftar bidang dengan NIB lalu dapat disesuaikan NIB tersebut berdasarkan berkas fisik dan kesesuaian dengan alamat dan nama pemilik bidang. Pada panel kerja tersebut dapat menggunakan pemetaan persil untuk mengetahui informasi Hak Milik, nama pemilik bidang tanah, nomor surat ukur, dan informasi keterkaitan pada bidang tanah tersebut.

SIMPULAN

Peningkatan kualitas pada perumahan Mega Regency pada blok K menghasilkan 113 bidang tanah sudah tereposisi dengan benar sesuai dengan GeoKKP. Dari hasil penelitian, dapat menghasilkan 113 bidang tanah, batas administrasi desa, 289 Hak Guna Bangunan (HGB), 78 Hak Milik (HM), 21 bidang memiliki NIB Ganda, dan 2 Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial (Fasum/Fasos).

Setiap terjadi anomali bidang tanah yang terjadi diharuskan melapor agar segera diperbaiki oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar kualitas bidang tanah terjaga dengan baik sehingga masyarakat dapat merasakan manfaat dalam kepentingan tata ruang dan memudahkan masyarakat untuk mengakses fasilitas umum. Dari hasil peta reposisi yang dihasilkan, dapat diketahui masih banyak bidang tanah yang memiliki anomali serupa sehingga target K4 pada Badan Pertanahan Nasional harus lebih digiatkan dan diperhatikan dengan baik untuk kualitas bidang tanah yang terstrukur dan tervalidasi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih disampaikan kepada segenap jajaran Kementrian ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Program Studi Diploma 4 Survei Pemetaan dan Informasi Geografis, Universitas Pendidikan Indonesia yang telah memberikan bantuan berupa informasi, data, perangkat pemroses data, dan kesempatan dalam pelaksanaan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

Daming, S., Ratnawaty, L., Mustika, D. A., & Husna, M. (2023). *Tinjauan Hukum Administrasi Negara Terhadap Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis*

Lengkap. 63–78.

Handono, A. B., Suhattanto, M. A., & Nugroho, A. (2020). Strategi Percepatan Peningkatan Kualitas Data Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. *Tunas Agraria*, *3*(3). https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.125

Isnandar, N. (n.d.). *Plotting, Checkplot, dan Validasi Sertipikat Hak Atas Tanah*. https://youtu.be/nsBOpZ6AQD8

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2022). Petunjuk Teknis PTSL Tahun 2022. *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap*, 1–148. https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/1043

Mawadah, M. (2021). *Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Maslusatun Mawadah Pendahuluan Industri 4 . 0 merubah tatanan kehidupan manusia dalam berinteraksi satu dengan pemerintahan . Pemerintah turut tertantang untuk m*. *4*(2).

Pratama, R. A., & Santoso, K. B. (2021). Peningkatan Kualitas Data Sertipikat dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Prosiding Forum Ilmiah …*, *1*, 276–282. http://proceedings.undip.ac.id/index.php/isiundip2021/article/view/622%0Ahttp://proceedings.undip.ac.id/index.php/isiundip2021/article/viewFile/622/361

Sofwan, Haeruman, & Rusnan. (2021). Jurnal Risalah Kenotariatan. *Jurnal Risalah Kenotariatan*, *2*(2), 32–46.

Suhattanto, M. A., Sarjita, & Mujiburohman, D. A. (2021). Jurnal Widya Bhumi Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik. *Widya Bhumi*, *1*(2), 87–100.

Tsabit Shopi. (2023). *Kajian Data Bidang Tanah Dalam Upaya Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah Di Kelurahan Margorejo Kecamatan Metro Selatan*.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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