

PERUBAHAN HAK ATAS TANAH TAHUN 2020-2021 DI KECAMATAN TAMALATE KOTA MAKASSAR

Lutfi Tohari Sulistiyo¹, Raden Gumilar S.T., M.T.², Aning Haryati S.T., M.T.³

¹Mahasiswa Teknik Geodesi Universitas Winaya Mukti, Bandung

²Dosen pembimbing 1 Teknik Geodesi Universitas Winaya Mukti, Bandung

³Dosen pembimbing 2 Teknik Geodesi Universitas Winaya Mukti, Bandung

ABSTRACT

The increasing human need for land has resulted in increased demand for land tenure. This will result in increasing control and changes in ownership of land Tenures. Therefore, it is necessary to identify the control and change of land Tenures so that it can find out the changes in the control of land Tenures in Tamalate District.

The data used are spatial and non-spatial data, namely in the form of parcel maps and land Tenures control data in 2020 and 2021. Data processing based on Geospatial Information Systems (GIS) using the overlay method to obtain maps of changes in land Tenures control and compare the results of the data. in 2020 and 2021. From the results of data processing, calculation of the number, area and changes in land Tenures in 2020 and 2021 in Tamalate District with five types of control namely property Tenures, building Tenures, use Tenures, waqf Tenures and state land.

Keywords : Land Tenures, GIS, Overlays

ABSTRAK

Meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah mengakibatkan meningkatnya permintaan penguasaan atas tanah. Hal ini akan mengakibatkan semakin bertambahnya perubahan kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu diperlukan identifikasi perubahan hak atas tanah sehingga dapat mengetahui perubahan penguasaan hak atas tanah di Kecamatan Tamalate.

Data yang digunakan adalah data spasial dan nonspasial, yaitu berupa peta persil dan data penguasaan hak atas tanah tahun 2020 dan tahun 2021. Pengolahan data berbasis Sistem Informasi Geospasial (SIG) dengan menggunakan metode overlay untuk mendapatkan peta perubahan penguasaan hak atas tanah dan membandingkan hasil data tahun 2020 dan 2021. Dari hasil pengolahan data dilakukan perhitungan jumlah, luas dan perubahan hak atas tanah tahun 2020 dan tahun 2021 di Kecamatan Tamalate dengan lima jenis penguasaan yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak wakaf dan tanah negara.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, SIG, Overlay

PENDAHULUAN

Latar Belakang

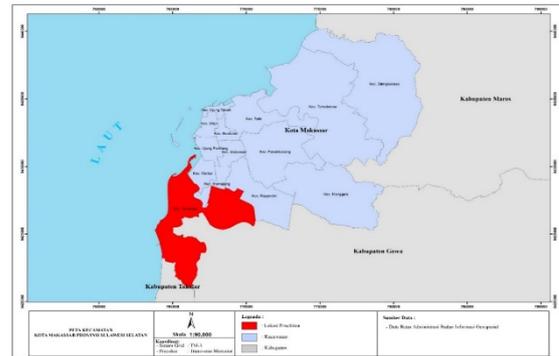
Meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah yang digunakan untuk mencukupi kebutuhan seperti pemukiman, industri, pusat pemerintahan dan sebagainya, menuntut adanya permintaan penguasaan atas tanah, hal ini akan mengakibatkan semakin meningkatnya penguasaan dan perubahan kepemilikan hak atas tanah. Kepemilikan Hak Atas tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi masyarakat karena bisa menjadikan kepastian hukum, modal usaha dan jaminan akan tanah yang masyarakat miliki. Selain peningkatan jumlah penduduk faktor sosial budaya, seperti adat istiadat dalam masyarakat dapat juga mempengaruhi jenis kepemilikan tanah.

Kecamatan Tamalate merupakan salah satu daerah yang memiliki kepadatan penduduk relatif meningkat setiap tahun. Dalam kurun waktu 2 tahun jumlah penduduk Kecamatan Tamalate mengalami peningkatan yang cukup tinggi. Pada tahun 2019 jumlah penduduk tercatat sebanyak 205.541 jiwa, hal ini menunjukkan adanya peningkatan jumlah penduduk sebanyak 3.799 jiwa atau sekitar 1,99% bila dibandingkan dengan jumlah penduduk pada tahun 2018 yang berjumlah 201.908 jiwa. Seiring dengan peningkatan kepadatan penduduk di wilayah tersebut maka permintaan penguasaan tanah akan semakin tinggi, sehingga berpengaruh terhadap perubahan hak atas tanah, baik penguasaan hak baru ataupun perubahan hak atas tanah yang sudah ada. Oleh karena itu perlu adanya identifikasi penguasaan dan perubahan hak atas tanah pada tahun 2020 dan 2021 untuk mengetahui sejauh mana perubahan hak atas tanah yang terjadi pada Kecamatan Tamalate.

METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian tugas akhir ini dilakukan di Kecamatan Tamalate.

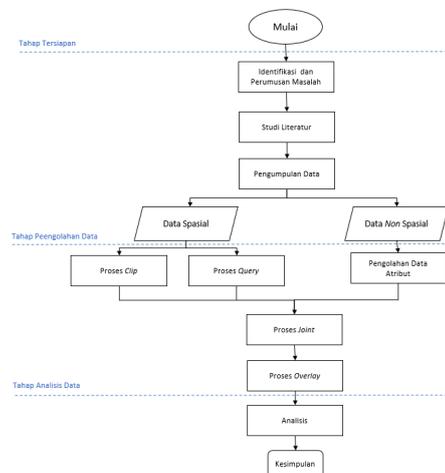


Gambar 1. Peta Administrasi Kecamatan Tamalate

Dalam penelitian tugas akhir ini digunakan metode analisis untuk beberapa pengolahan data. Adapun penggunaan metode analisis dalam penelitian ini adalah metode *Overlay*. Metode ini digunakan untuk menentukan perubahan Hak Atas Tanah Tahun 2020-2021 pada setiap kelurahan di Kecamatan Tamalate.

Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran yang dilaksanakan dalam kegiatan ini dapat dilihat dari diagram di bawah ini :

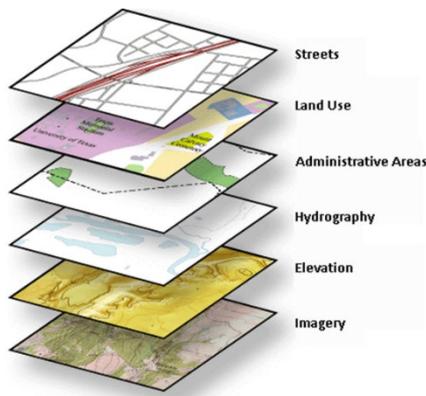


Gambar 2. Diagram alir kerangka penelitian

Analisis Data SIG

Salah satu kekuatan utama Sistem Informasi Geografis adalah kemampuan menganalisis sistem seperti analisa statistik dan overlay yang disebut analisa spasial. Analisis spasial adalah suatu teknik atau proses yang melibatkan sejumlah fungsi hitungan dan evaluasi logika matematis yang dilakukan terhadap data spasial dalam rangka untuk mendapatkan ekstraksi, nilai tambah, atau informasi baru yang juga beraspek spasial (Prahasta, 2011).

Overlay adalah proses tumpang susun yang mengkombinasikan dua atau lebih layer/tematik yang menghasilkan peta baru dari proses tersebut. Secara singkatnya, overlay menampalkan suatu peta digital pada peta digital yang lain beserta atribut-atributnya dan menghasilkan peta gabungan keduanya yang memiliki informasi atribut dari kedua peta tersebut.



Gambar 3. Prinsip Overlay

Ada beberapa metode yang dapat digunakan pada overlay untuk menggabungkan dua peta pada penelitian ini yaitu :

1. Merge

Merge themes yaitu suatu proses penggabungan 2 atau lebih layer menjadi 1 buah layer dengan atribut yang berbeda dan atribut-atribut tersebut saling mengisi atau bertampalan, dan layer-layer lainnya saling menempel satu sama lain. Dalam proses ini,

attribute yang mempunyai nama yang sama akan tetap di simpan dan digunakan

2. Clip

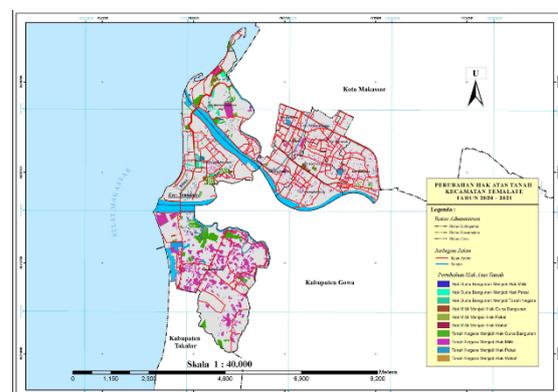
Clip yaitu proses menggabungkan data namun dalam wilayah yang kecil, misalnya berdasarkan wilayah administrasi desa atau kecamatan. Suatu wilayah besar diambil sebagian wilayah dan atributnya berdasarkan batas administrasi yang kecil, sehingga layer yang akan dihasilkan yaitu layer dengan luas yang kecil beserta atributnya.

3. Intersect

Intersect yaitu suatu operasi yang memotong sebuah tema atau layer input atau masukan dengan atribut dari tema atau overlay untuk menghasilkan output dengan atribut yang memiliki data atribut gabungan dari kedua tema.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini akan ditampilkan hasil dari pelaksanaan penelitian yang telah dilakukan mengenai perubahan hak atas Menggunakan metode tumpang susun atau overlay pada peta penguasaan hak atas tanah 2020 dengan peta penguasaan hak atas tanah tahun 2021.



Gambar 4. Peta Perubahan Hak Atas Tanah Kecamatan Tamalate Tahun 2020-2021

Dari hasil gambar 4 tersebut terjadi perubahan yang dapat dilihat dalam tabel dibawah ini.

Tabel 1 Perubahan Hak Guna Bangunan Kecamatan Tamalate Tahun 2020 - 2021

| Desa | Penguasaan HAT | | | | Perubahan Hak Guna Bangunan | | | | | |
|-----------------|----------------|------------------------|--------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------|------------------------|--------------|------------------------|
| | 2020 | | 2021 | | Hak Milik | | Hak Pakai | | Tanah Negara | |
| | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) |
| Balang Baru | 20 | 6.622 | 46 | 10.757 | 8 | 972 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Barombong | 1.543 | 432.115 | 2.673 | 766.454 | 421 | 27.922 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bongaya | 10 | 16.575 | 17 | 16.712 | 1 | 31 | 1 | 369 | 0 | 0 |
| Bonto Duri | 87 | 25.014 | 249 | 50.142 | 32 | 2.114 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jongaya | 85 | 15.787 | 75 | 19.144 | 23 | 1.939 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Maccini Sombala | 1.542 | 1.204.640 | 1.859 | 1.376.365 | 94 | 31.895 | 2 | 33.079 | 5 | 37.868 |
| Mangasa | 151 | 52.693 | 172 | 60.646 | 17 | 1.609 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mannuruki | 64 | 71.538 | 59 | 70.673 | 8 | 403 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pabaeng-Baeng | 25 | 48.164 | 25 | 48.288 | 2 | 661 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parang Tambung | 175 | 13.863 | 137 | 12.500 | 21 | 1.659 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tanjung Mardeka | 3.544 | 1.176.930 | 3.730 | 1.215.486 | 432 | 53.758 | 0 | 0 | 10 | 77.400 |
| Total | 7.246 | 3.063.941 | 9.042 | 3.647.167 | 1.039 | 122.963 | 3 | 33.248 | 15 | 115.268 |

Pada tabel 1 perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik terbanyak berada pada Kelurahan Tanjung Merdeka sebanyak 432 persil, dengan perubahan terkecil terjadi pada Kelurahan Bongaya sebanyak 1 persil. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak pakai terbanyak terjadi pada kelurahan Maccini Sombala sebanyak 2 persil, dengan perubahan terkecil terjadi pada Kelurahan Bongaya sebanyak 1 persil. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Tanah negara terbanyak berada pada Kelurahan Tanjung Merdeka sebanyak 10 persil, dengan perubahan terkecil pada Kelurahan Maccini Sombala sebanyak 5 persil.

Tabel 2 Perubahan Hak Milik Kecamatan Tamalate Tahun 2020 - 2021

| Desa | Penguasaan HAT | | | | Perubahan Hak Milik | | | | | |
|-----------------|----------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------------|------------------------|-----------|------------------------|-------------|------------------------|
| | 2020 | | 2021 | | Hak Guna Bangunan | | Hak Pakai | | Tanah Wakaf | |
| | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) |
| Balang Baru | 1.002 | 167.663 | 1.077 | 175.610 | 7 | 1.007 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Barombong | 5.741 | 1.383.735 | 8.890 | 2.643.947 | 44 | 11.862 | 9 | 2.383 | 0 | 0 |
| Bongaya | 481 | 76.826 | 513 | 81.872 | 2 | 63 | 4 | 2.166 | 0 | 0 |
| Bonto Duri | 1.667 | 221.323 | 1.795 | 238.482 | 138 | 13.534 | 2 | 67 | 0 | 0 |
| Jongaya | 972 | 128.310 | 1.073 | 166.834 | 4 | 1.797 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Maccini Sombala | 1.171 | 385.215 | 1.248 | 599.596 | 66 | 38.131 | 2 | 10.287 | 0 | 0 |
| Mangasa | 2.814 | 388.355 | 3.066 | 418.721 | 29 | 2.176 | 35 | 5.195 | 2 | 225 |
| Mannuruki | 778 | 124.347 | 806 | 138.798 | 3 | 95 | 1 | 214 | 0 | 0 |
| Pabaeng-Baeng | 1.178 | 164.156 | 1.310 | 175.163 | 2 | 661 | 2 | 674 | 0 | 0 |
| Parang Tambung | 2.209 | 293.215 | 2.270 | 320.342 | 20 | 1.571 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tanjung Mardeka | 3.427 | 673.928 | 3.801 | 737.651 | 285 | 23.978 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 21.440 | 4.007.972 | 25.849 | 5.697.014 | 600 | 94.876 | 55 | 20.986 | 2 | 225 |

Pada tabel 2 perubahan penguasaan hak milik menjadi hak guna bangunan terbanyak terjadi pada Kelurahan Tanjung Merdeka sebanyak 285 persil, dengan perubahan terkecil terjadi pada Kelurahan Bongaya sebanyak 2 persil. Perubahan penguasaan hak milik menjadi hak pakai terbanyak terjadi pada Kelurahan Mangasa sebanyak 35 persil, dengan perubahan terkecil terjadi pada Kelurahan Mannuruki sebanyak 1 persil. Perubahan penguasaan hak milik menjadi hak wakaf, perubahan terjadi paling banyak pada Kelurahan Mangasa sebanyak 2 persil, dan

untuk kelurahan lain belum terjadi perubahan.

Tabel 3 Perubahan Hak Pakai Kecamatan Tamalate Tahun 2020 - 2021

| Desa | Penguasaan HAT | | | | Perubahan Hak Pakai | |
|-----------------|----------------|------------------------|------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | 2020 | | 2021 | | Tidak ada Perubahan | |
| | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) |
| Balang Baru | 3 | 6.636 | 3 | 10.757 | 0 | 0 |
| Barombong | 9 | 44.193 | 40 | 134.135 | 0 | 0 |
| Bongaya | 7 | 11.535 | 17 | 34.481 | 0 | 0 |
| Bonto Duri | 3 | 77.158 | 5 | 102.757 | 0 | 0 |
| Jongaya | 1 | 245 | 1 | 245 | 0 | 0 |
| Maccini Sombala | 30 | 285.274 | 18 | 281.397 | 0 | 0 |
| Mangasa | 68 | 39.863 | 60 | 39.725 | 0 | 0 |
| Mannuruki | 15 | 34.521 | 30 | 37.395 | 0 | 0 |
| Pabaeng-Baeng | 17 | 36.170 | 27 | 40.467 | 0 | 0 |
| Parang Tambung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tanjung Mardeka | 5 | 132.780 | 6 | 132.780 | 0 | 0 |
| Total | 158 | 668.373 | 207 | 814.138 | 0 | 0 |

Pada tabel 3 menjelaskan bahwa tidak adanya perubahan yang terjadi pada penguasaan hak pakai. Tidak adanya perubahan hak ini salah satunya diakibatkan karena belum berakhirnya masa penguasaan hak atas tanah tersebut sehingga tidak ada kewajiban bagi pemilik hak untuk memperpanjang atau atau merubah hak pakai menjadi hak lain

Tabel 4 Perubahan Hak Wakaf Kecamatan Tamalate Tahun 2020 - 2021

| Desa | Penguasaan HAT | | | | Perubahan Hak Wakaf | |
|-----------------|----------------|------------------------|-----------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | 2020 | | 2021 | | Tidak ada Perubahan | |
| | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) |
| Balang Baru | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Barombong | 1 | 202 | 5 | 2.353 | 0 | 0 |
| Bongaya | 1 | 1.066 | 2 | 1.066 | 0 | 0 |
| Bonto Duri | 1 | 608 | 1 | 608 | 0 | 0 |
| Jongaya | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Maccini Sombala | 1 | 707 | 2 | 708 | 0 | 0 |
| Mangasa | 3 | 577 | 4 | 689 | 0 | 0 |
| Mannuruki | 0 | 0 | 1 | 134 | 0 | 0 |
| Pabaeng-Baeng | 0 | 0 | 1 | 1.434 | 0 | 0 |
| Parang Tambung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tanjung Mardeka | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 7 | 3.161 | 16 | 6.993 | 0 | 0 |

Pada tabel 4 menjelaskan bahwa tidak adanya perubahan yang terjadi pada penguasaan hak wakaf. Tidak adanya perubahan hak ini salah satunya diakibatkan karena setelah diwakafkan untuk kepentingan umat, pemilik dalam hal ini penerima wakaf atau yang disebut nazir tidak merubah kepemilikan lahan menjadi hak pribadi. hal ini dikarenakan tanah

wakaf merupakan tanah umat atau tanah bersama, dan sudah bukan dipunyai oleh perseorangan.

Tabel 5 Perubahan Tanah Negara Kecamatan Tamalate Tahun 2020 – 2021

| Desa | Penguasaan HAK | | | | Perubahan Tanah Negara | | | | | | | |
|-------------------|----------------|------------------------|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-----------|------------------------|-----------|------------------------|
| | 2020 | | 2021 | | Hak Guna Bangunan | | Hak Milik | | Hak Pakai | | Hak Wakaf | |
| | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) | Persil | Luas (m ²) |
| Balang Baru | 2 | 697.438 | 2 | 679.845 | 25 | 4.109 | 121 | 28.649 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Barombong | 4 | 5.997.803 | 4 | 4.334.106 | 917 | 352.061 | 2438 | 1.775.302 | 15 | 87.801 | 3 | 1.580 |
| Bongaya | 1 | 309.115 | 1 | 280.975 | 3 | 204 | 61 | 9.608 | 4 | 20.320 | 0 | 0 |
| Bonta Dart | 1 | 662.483 | 1 | 605.210 | 25 | 14.928 | 218 | 30.069 | 1 | 28.674 | 0 | 0 |
| Bongaya | 2 | 548.156 | 2 | 507.792 | 11 | 3.656 | 149 | 46.981 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Maccini | | | | | | | | | | | | |
| Sombala | 3 | 1.507.778 | 3 | 1.207.042 | 162 | 194.986 | 133 | 163.468 | 4 | 1.524 | 0 | 0 |
| Mangasa | 1 | 1.110.271 | 1 | 1.076.628 | 38 | 7.558 | 283 | 50.241 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Manuruki | 1 | 628.043 | 1 | 609.868 | 5 | 460 | 141 | 24.669 | 1 | 246 | 0 | 0 |
| Palaung- Eaeng | 2 | 608.034 | 2 | 591.943 | 3 | 134 | 128 | 23.020 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parang | | | | | | | | | | | | |
| Timbang | 1 | 1.004.509 | 1 | 977.513 | 4 | 524 | 217 | 40.885 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tanjung | | | | | | | | | | | | |
| Marleka | 1 | 1.956.870 | 1 | 1.876.327 | 105 | 172.581 | 225 | 38.524 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 19 | 15.830.500 | 19 | 12.746.350 | 1.238 | 751.261 | 4114 | 1.731.487 | 25 | 138.564 | 3 | 1.580 |

Pada tabel 5 perubahan penguasaan Tanah Negara menjadi Hak Guna Bangunan terbanyak terjadi pada Kelurahan Barombong sebanyak 917 persil, dengan perubahan terkecil terjadi pada Kelurahan Bongaya dan Pabaengbaeng sebanyak 3 persil. Perubahan penguasaan Tanah Negara Menjadi Hak Pakai terbanyak terjadi pada Kelurahan Barombong sebanyak 15 persil, dengan perubahan terkecil terjadi pada Kelurahan Bontoduri dan manuruki sebanyak 1 persil. Perubahan penguasaan Tanah Negara Menjadi Hak Wakaf terbanyak terjadi pada Kelurahan Barombong sebanyak 3 persil, sedangkan untuk kelurahan lainnya belum mengalami perubahan. Perubahan penguasaan Perubahan Tanah Negara menjadi Hak Milik terbanyak terjadi pada Kelurahan Barombong sebanyak 2.438 persil, dengan perubahan terkecil terjadi pada Kelurahan Bongaya sebanyak 61 persil.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil identifikasi Perubahan Hak Atas Tanah tahun 2020-2021 yaitu perubahan jumlah penguasaan hak atas tanah pada tahun 2020 sampai tahun 2021 terjadi pada semua kelurahan, dengan perubahan terbanyak terdapat pada Kelurahan Barombong dan yang terkecil terdapat pada Kelurahan Bongaya. Sedangkan untuk jenis perubahan hak atas tanah pada tahun 2020 sampai tahun 2021 menjadi Hak Milik sebesar 72,01%, Tanah Negara sebesar 0,21%, Hak Guna

Bangunan sebesar 26,52%, Hak Pakai sebesar 1,17% dan Hak Wakaf sebesar 0,08%.

SARAN

Dari hasil dan pembahasan dan kesimpulan pada penelitian ini, maka dapat diambil saran yaitu untuk perbaikan pada penelitian yang sama selanjutnya diperlukan identifikasi secara statistik pada setiap hak atas tanah pada setiap kelurahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aronoff, S. 1989. *Geographic Information System: A Management Perspective*. Ottawa, Canada: WDL Publications.
- Badan Pertanahan Nasional, 2021. Rekap Kantah, Diakses melalui <https://statistik.atrbpn.go.id/pts12021/Perencanaan/RekapKantahDetail> pada 30 Juni 2022.
- Demers, Michael N. 1997. *Fundamentals of Geographic Information Systems*. New Mexico State University: John Wiley and Sons
- Prahasta, Eddy. 2001. Konsep – Konsep Dasar Sistem Informasi Geografis. Bandung: Penerbit Informatika
- Republik Indonesia. 1960. *Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Tahun 2021 tentang Hak Atas Tanah*. Jakarta.