



TUGAS AKHIR - RM184831

ANALISIS KESESUAIAN STATUS HAK ATAS TANAH TERHADAP RENCANA TATA RUANG WILAYAH TAHUN 2012-2032 DAN ZONA NILAI TANAH KOTA TARAKAN

Ivandi Hardhika Prasetya
NRP 0331154000086

Dosen Pembimbing
Yanto Budisusanto S.T.,M.Eng

DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya
2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



FINAL ASSIGNMENT - RM184831

ANALYSIS OF LAND RIGHTS SUITABILITY ON 2012-2032 REGIONAL SPATIAL PLAN AND LAND VALUE ZONE TARAKAN CITY

Ivandi Hardhika Prasetya
NRP 0331154000086

Supervisor
Yanto Budisusanto S.T.,M.Eng

GEOMATICS ENGINEERING DEPARTMENT
Faculty of Civil, Environmental and Earth Sciences
Sepuluh November Institute of Technology
Surabaya
2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

**ANALISIS KESESUAIAN STATUS HAK ATAS TANAH
TERHADAP RENCANA TATA RUANG WILAYAH
TAHUN 2012-2032 DAN ZONA NILAI TANAH
KOTA TARAKAN**

Nama Mahasiswa : Ivandi Hardhika Prasetya
NPR : 0331154000086
Departemen : Teknik Geomatika FTSLK-ITS
Dosen Pembimbing : Yanto Budisusanto, ST, M.Eng

ABSTRAK

Abstrak - Kebutuhan akan tanah meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani tetapi juga dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman di bank, untuk keperluan jual beli, sewa menyewa. Dengan begitu, Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Penguasaan tanah dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu aspek yuridis dan aspek fisik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah tersebut secara fisik. Sehingga dibutuhkan rencana tata ruang wilayah guna menjaga keseimbangan dan keserasian perkembangan antar wilayah dan antar sektor, serta keharmonisan antar lingkungan alam dengan lingkungan buatan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk melakukan jual beli tanah harus tau harga pasar tanah/ Zona Nilai Tanah (ZNT) dan lokasi tanah agar dapat menentukan harga yang cocok

untuk tanah tersebut sehingga kesepakatan antara penjual dan pembeli ketika terjadi jual beli property dengan kriteria pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi, artinya tidak ada paksaan terhadap penjual atau pembeli untuk melakukan transaksi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa status hak atas tanah yang sesuai berdasarkan tingkat kesesuaian tutupan lahan RTRW pada tahun 2012-2032 sebesar 607,157 Ha (71,863%) hak milik, 78,086 Ha (97,859%) hak guna bangunan, 121,748 Ha (100%) hak pakai, 0,175 Ha (100%) hak wakaf, juga ditemukan status hak atas tanah yang tidak sesuai sebesar 237,729 Ha (28,137%) hak milik, 1,709 Ha (2,141%) hak guna bangunan. Harga tanah yang terendah Rp 10.000 berada di kawasan TPA (Tempat Pembuangan Akhir) dan dekat kawasan hutan sert akses menuju pusat kota jauh dengan status hak milik. Harga tanah yang tertinggi Rp 10.027.000 berada di kawasan permukiman serta kawasan perdagangan dan jasa dengan status hak milik dan hak guna bangunan, lokasi tanah berada di pusat kota dan dekat dengan bandara.

Kata Kunci – Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Pakai, Status Hak Atas Tanah, Zona Nilai Tanah (ZNT), Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

**ANALYSIS OF LAND RIGHTS SUITABILITY ON 2012-
2032 REGIONAL SPATIAL PLAN AND LAND VALUE
ZONE TARAKAN CITY**

Name : Ivandi Hardhika Prasetya
NRP : 0331154000086
Department : Engineering Geomatics FTSLK-ITS
Supervisor : Yanto Budisusanto, ST, M.Eng

ABSTRACT

Abstract - The need for land increases in line with the increase in population and increasing other needs related to land. The land is not only a place to live, a place to farm but also used as collateral to get a loan at the bank, to buy and sell, renting a lease. That way, the land has an important meaning in human life and livelihood, it can even be said that at any time humans are related to land. Land tenure can be divided into two aspects, namely juridical aspects and physical aspects. Juridical land tenure is based on a right protected by law and generally gives authority to the right-holders to control the land physically. So that a regional spatial plan is needed to maintain the balance and harmony of developments between regions and between sectors, and the harmony between the natural environment and the artificial environment to improve the welfare of the community. To buy and sell land, you should know the land market price / Land Value Zone (ZNT) and land location so you can determine the right price for the land, so that the buyer and seller will make a transaction, meaning there is no compulsion to the seller or buyer to make a transaction. The results showed that the status of land rights according to the land cover level of the RTRW in 2012-2032 was 607,157 Ha (71,863%) ownership rights, 78,086 Ha (97,859%) building rights, 121,748

Ha (100%) use rights, 0.175 Ha (100%) of waqf rights, also found the status of land rights that are not suitable for 237,729 Ha (28,137%) ownership rights, 1,709 Ha (2,141%) building use rights. The lowest land price of Rp. 10,000 is in the TPA (Final Disposal) area and near the forest area as well as access to the remote city center with property rights status. The highest land price is Rp. 10,027,000 in residential areas, as well as trade and service areas with the status of ownership rights and building rights, the location of the land, is in the city center and close to the airport.

Keywords - Building Use Rights, Property Rights, Use Rights, Land Rights Status, Land Value Zone (ZNT), Regional Spatial Planning (RTRW).

LEMBAR PENGESAHAN

**ANALISIS KESESUAIAN STATUS HAK ATAS
TANAH TERHADAP RENCANA TATA RUANG
WILAYAH TAHUN 2012-2032 DAN ZONA NILAI
TANAH KOTA TARAKAN**

TUGAS AKHIR

Ditunjukkan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada

Program Studi S-1 Departemen Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

IVANDI HARDHIKA PRASETYA

NRP 0331154000086

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir

Yanto Budisusanto, ST, M.Eng.
NIP. 19780215 200501 1 0000



SURABAYA, 17 JULI 2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya sampaikan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian untuk tugas akhirnya yang berjudul “**Analisis Kesesuaian Status Hak Atas Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2012-2032 dan Zona Nilai Tanah Kota Tarakan**” dengan lancar.

Selama pelaksanaan penelitian untuk tugas akhir penulis ini, banyak pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua dan saudara penulis yang selalu memberikan doa dan dukungannya untuk kelancaran penelitian tugas akhir ini.
2. Bapak Yanto Budisusanto S.T.,M.Eng selaku dosen pembimbing penulis. Terima kasih atas kesempatan, kesabaran serta dukungan dalam bimbingan hingga dapat terselesaikannya tugas akhir ini.
3. Bapak Nur Cahyadi, S.T, M.Sc., Ph.D. selaku Ketua Departemen Teknik Geomatika ITS.
4. Kantor Pertanahan Kota Tarakan yang telah memberikan data- data penggunaan lahan untuk penelitian tugas akhir.
5. Kantor Departemen Perkerjaan Umum yang telah memberikan data Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tarakan.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen pengajar serta civitas akademik Teknik Geomatika ITS yang turut membantu dalam memudahkan dan melancarkan segala aktivitas di kampus.
7. Sahabat KKP ceria atas ilmu, pengalaman dan bantuannya selama pengerjaan tugas akhir.
8. Sahabat Geomarine yang selalu memberikan semangat dan menyediakan ruangan ketika malam agar penulis tidak malas mengerjakan tugas akhir.

9. Sahabat Maptech yang senantiasa menyediakan informasi proyek sehingga penulis mendapatkan keringanan dalam segala pembiayaan tugas akhir.
10. Teman-teman Jurusan Teknik Geomatika ITS, khususnya G17 atas dukungan dan semangat yang telah diberikan. Dan pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis.

Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penulis untuk penyempurnaan penelitian ini. Semoga laporan ini dapat bermanfaat untuk semua pihak, khususnya untuk mahasiswa Departemen Teknik Geomatika Institut Teknologi Sepuluh Nopember.

Surabaya, 17 Juli 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK	v
LEMBAR PENGESAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Batasan Masalah	3
1.4 Tujuan.....	4
1.5 Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSAKA	5
2.1 Kota Tarakan.....	5
2.1.1 Sejarah Singkat Kota Tarakan	5
2.1.2 Suhu dan Kelembapan	6
2.1.3 Penduduk	6
2.1.4 Pembagian Wilayah	7
2.1.5 Jaringan Transportasi	8
2.2 Hak Atas Tanah	9
2.2.1 Hak Milik (HM).....	9
2.2.2 Hak Guna Bangunan (HGB).....	10
2.2.3 Hak Guna Usaha (HGU).....	11
2.2.4 Hak Pakai (HP)	11
2.2.5 Hak Sewa	12
2.2.6 Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan	12
2.2.7 Hak – hak Tanah untuk Keperluan Suci dan Sosial.....	12
2.3 Penggunaan Lahan.....	13
2.4 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)	13

2.5	Zona Nilai Tanah (ZNT).....	15
2.6	Perubahan Penggunaan Lahan	16
2.7	Penatagunaan Tanah	18
2.8	Analisis Spasial.....	18
2.9	Penelitian Sebelumnya.....	20
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		23
3.1	Lokasi Penelitian.....	23
3.2	Data dan Peralatan	24
3.2.1	Data.....	24
3.2.1	Peralatan	24
3.3	Metodologi Penelitian.....	24
3.3.1	Tahapan Pengolahan Data	24
BAB IV HASIL DAN ANALISA.....		27
4.1	Analisis Luas Wilayah Menurut Zona Rencana Tata Ruang Wilayah	27
4.2	Kesesuaian Status Hak Atas Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah.....	28
4.3	Analisis Status Hak Atas Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah	34
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		39
5.1	Kesimpulan	39
5.2	Saran	39
Daftar Pustaka		41
Biografi Penulis.....		45
Lampiran		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Penataan Ruang Wilayah.....	15
Gambar 2.2 Perubahan Penggunaan Lahan.....	17
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian	23
Gambar 3.2 Diagram Alir Pengolahan	25
Gambar 4.1 Prosentase Luas Berdasarkan Jenis Hak.....	33
Gambar 4.2 Harga Tanah Terendah.....	34
Gambar 4.2 Harga Tanah Tertinggi.....	35

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Persebaran luas wilayah perzona dalam RTRW Kota Tarakan	27
Tabel 4.2	Persebaran Luas Tanah Status Hak Milik	29
Tabel 4.3	Persebaran Luas Tanah Status Hak Guna Bangunan.....	30
Tabel 4.4	Persebaran Luas Tanah Status Hak Pakai	31
Tabel 4.5	Persebaran Luas Tanah Status Hak Wakaf.....	32
Tabel 4.6	Jumlah Luasan Hak pada Peta Bidang	33
Tabel 4.7	Persebaran Zona Nilai Tanah <Rp 175.000 – Rp 865.000	36
Tabel 4.8	Persebaran Zona Nilai Tanah Rp 865.000 – Rp 3.815.000	37
Tabel 4.9	Persebaran Zona Nilai Tanah Rp 3.815.000 – >Rp 5.659.000	37

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2012 - 2032 Kota Tarakan
- Lampiran 2. Peta Kesesuaian Status Tanah Hak Milik Terhadap RTRW
- Lampiran 3. Peta Kesesuaian Status Tanah Hak Pakai Terhadap RTRW
- Lampiran 4. Peta Kesesuaian Status Tanah Hak Guna Bangunan Terhadap RTRW
- Lampiran 5. Peta Kesesuaian Status Hak Atas Tanah Terhadap RTRW
- Lampiran 6. Peta Zona Nilai Tanah Kota Tarakan
- Lampiran 7. Peta Persebaran Status Hak Atas Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah <Rp 175.000
- Lampiran 8. Peta Persebaran Status Hak Atas Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah Rp 175.000 – Rp 465.000
- Lampiran 9. Peta Persebaran Status Hak Atas Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah Rp 465.000 – Rp 865.000
- Lampiran 10. Peta Persebaran Status Hak Atas Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah Rp 865.000 – Rp 1.492.000
- Lampiran 11. Peta Persebaran Status Hak Atas Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah Rp 1.492.000 – Rp 2.424.000
- Lampiran 12. Peta Persebaran Status Hak Atas Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah Rp 2.424.000 – Rp 3.815.000
- Lampiran 13. Peta Persebaran Status Hak Atas Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah Rp 3.815.000 – Rp 5.659.000

- Lampiran 14. Peta Persebaran Status Hak Atas Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah >Rp 5.659.000
- Lampiran 15. Peta Persebaran Status Hak Atas Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah Kota Tarakan
- Lampiran 16. Peta Persebaran Status Hak Atas Tanah

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan, terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia, terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang harus mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, disusun secara berjenjang yang pada akhirnya rencana tata ruang tersebut ditetapkan dengan peraturan daerahnya masing-masing. Menurut Peraturan Daerah Kota Tarakan Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tarakan Tahun 2012 – 2032. Penataan ruang wilayah Kota Tarakan bertujuan untuk mewujudkan Kota Tarakan sebagai kota pusat perdagangan dan jasa serta pusat pelayanan umum yang berkualitas menuju masyarakat yang berdaya saing tinggi dan sejahtera dengan memperhatikan aspek lingkungan hidup demi keberlanjutan pembangunan.

Kebutuhan akan tanah meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani tetapi juga dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman di bank, untuk keperluan jual beli, sewa menyewa. Dengan begitu, Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi

sudah meninggal pun masih tetap berhubungan dengan tanah. Penguasaan tanah dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu aspek yuridis dan aspek fisik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah tersebut secara fisik (Kusumaningtyas, Mechsans, and Hamidah 2014). Berdasarkan ketentuan Pasal 13 PP No. 16 Tahun 2004 ditentukan mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Sehingga untuk menerbitkan sertipikat status hak atas tanah harus melihat rencana tata ruang yang berlaku.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pasal 1, pengertian Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Saat ini harga pasar adalah harga kesepakatan antara penjual dan pembeli ketika terjadi jual beli *property* dengan kriteria pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi, artinya tidak ada paksaan terhadap penjual atau pembeli untuk melakukan transaksi, dan transaksi dilakukan dalam pasar yang terbuka, artinya bebas diikuti siapa saja (Astuti, Subiyanto, and Hani'ah 2015).

Penelitian ini mengkaji mengenai kesesuaian penggunaan tanah yang berisikan status hak atas tanah dan luas bidang tanah untuk penggunaan lahan berdasarkan tingkat kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah pada tahun 2012-2032 yang kemudian dianalisis penggunaan lahan berdasarkan zona nilai tanah Kota Tarakan tahun 2018. Data penggunaan lahan yang digunakan berupa hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria

Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Tarakan. Tutupan lahan diperoleh dari Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tarakan. Data Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) didapatkan dari Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Tarakan. Analisis pada penelitian ini untuk mengetahui kesesuaian status hak atas tanah dengan rencana tata ruang wilayah kota tarakan dan menganalisis status hak atas tanah terhadap zona nilai tanah.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tingkat kesesuaian Status Hak Atas Tanah Kota Tarakan sudah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Tarakan dibandingkan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tarakan?
2. Bagaimana Status Hak Atas Tanah (SHAT) yang sudah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Tarakan jika dikaitkan dengan Zona Nilai Tanah Kota Tarakan ?

1.3 Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Daerah penelitian yang digunakan adalah Kota Tarakan
2. Tutupan lahan yang digunakan adalah Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tarakan Tahun 2012 - 2032
3. Data penggunaan lahan yang digunakan berupa Status Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Tarakan tahun 2018.
4. Peta Zona Nilai Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tarakan tahun 2018.

1.4 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah

1. Menganalisis kesesuaian Status Hak Atas Tanah (SHAT) terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tarakan tahun 2012-2032.
2. Menganalisis tingkat kesesuaian Status Hak Atas Tanah (SHAT) terhadap Zona Nilai Tanah (ZNT) Kota Tarakan.

1.5 Manfaat Penelitian

Memberikan informasi sebagai pertimbangan kepada pengambil kebijakan berupa rujukan mengenai keselarasan pemanfaatan ruang dan Status Hak Atas Tanah yang akan diterbitkan kepada masyarakat dengan memperhatikan pola perencanaan pemanfaatan ruang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kota Tarakan

Kota Tarakan adalah sebuah kota yang terletak di sebelah utara Kalimantan, kota ini sangat dekat dengan perbatasan antara Indonesia dan Malaysia. Sehingga tidak heran apabila banyak produk-produk industri dari Malaysia yang masuk ke Tarakan atau dijual di Tarakan. Kota Tarakan juga merupakan kota terkaya ke-17 di Indonesia. Kota ini memiliki ladang minyak serta tambang yang besar, hal ini pulalah yang membuat Belanda dan Jepang mendarat di Kota Tarakan.

Tarakan Berubah Menjadi Kota Administratif sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 1981. Kemudian Pada Tahun 1997 status Tarakan berubah menjadi Kota Madya berdasarkan Undang-undang RI No. 29 Tahun 1997. Peresmian Kota Tarakan sebagai kota madya diresmikan oleh menteri dalam negeri pada tanggal 15 Desember 1997, tanggal ini sekaligus digunakan sebagai tanggal hari jadi Kota Tarakan.

Pada tahun 2012 pemekaran Provinsi Kalimantan Timur menjadi 2 (dua) provinsi yaitu Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara. Dan Kota Tarakan termasuk ke dalam Kalimantan Utara.

2.1.1 Sejarah Singkat Kota Tarakan

Tarakan juga dikenal dengan sebutan “Bumi Paguntaka” memiliki semboyan “BAIS” yang berarti Bersih, Aman, Indah, Sehat dan Sejahtera.

Menurut legenda nama Tarakan berasal dari bahasa tidung yaitu “Tarak” yang berarti “bertemu” dan “Ngakan” yang berarti “makan”, secara harfiah dapat diartikan “Tempat makan dan bertemu”. Cerita ini tidak lepas dari kegiatan nelayan-nelayan dahulu sering menggunakan daerah ini sebagai tempat istirahat

makan dan minum, atau tempat bertemunya mereka yang ingin melakukan transaksi seperti barter hasil laut atau hasil bumi.

Tak hanya itu Tarakan juga merupakan muara pertemuan 3 (tiga) arus sungai, ketiga sungai tersebut adalah:

1. Sungai Kayan
2. Sungai Sesayap
3. Sungai Malinau

Tarakan Berubah Menjadi Kota Administratif sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 1981. Kemudian Pada Tahun 1997 status Tarakan berubah menjadi Kota Madya berdasarkan Undang-undang RI No. 29 Tahun 1997. Peresmian Kota Tarakan sebagai kota madya diresmikan oleh menteri dalam negeri pada tanggal 15 Desember 1997, tanggal ini sekaligus digunakan sebagai tanggal hari jadi Kota Tarakan.

2.1.2 Suhu dan Kelembapan

Suhu udara minimum Kota Tarakan rata-rata 24,1 °C dan maksimum 31,1 °C dengan Kelembaban rata-rata 84,7%. Curah Hujan dalam 5 tahun terakhir rata-rata sekitar 308,2 mm/bulan dan penyinaran rata-rata 49,82%.

2.1.3 Penduduk

Suku asli di Kota Tarakan adalah Suku Tidung, dan memiliki bahasa daerah yaitu bahasa Tidung. Selain itu masih banyak terdapat beberapa suku lain yang menetap dan tinggal di Kota Tarakan di antaranya:

1. Suku Melayu
2. Suku Dayak
3. Suku Jawa
4. Suku Banjar
5. Suku Bugis
6. Suku Tionghoa
7. Suku Batak dan Toraja

Dari hasil sensus penduduk tahun 2010, menunjukkan jumlah penduduk Kota Tarakan mencapai 193.069 jiwa.

Mata pencaharian penduduk Kota Tarakan adalah petani, nelayan, pedagang, industri, tambang dan lain-lain.

2.1.4 Pembagian Wilayah

Tarakan memiliki 4 (empat) kecamatan dan memiliki 20 (dua puluh) kelurahan. Berikut adalah daftar kecamatan dan kelurahan yang terdapat di Kota Tarakan.

Kecamatan Tarakan Barat

1. Kelurahan Karang Anyar
2. Kelurahan Karang Anyar Pantai
3. Kelurahan Karang Balik
4. Kelurahan Karang Rejo
5. Kelurahan Karang Harapan

Kecamatan Tarakan Tengah

1. Kelurahan Pamusian
2. Kelurahan Kampung 1
3. Kelurahan Selumit
4. Kelurahan Selumit Pantai
5. Kelurahan Sebengkok

Kecamatan Tarakan Timur

1. Kelurahan Lingkas Ujung
2. Kelurahan Gunung Lingkas
3. Kelurahan Kampung 4
4. Kelurahan Kampung 6
5. Kelurahan Mamburungan
6. Kelurahan Mamburungan Timur
7. Kelurahan Pantai Amal

Kecamatan Tarakan Utara

1. Kelurahan Juata Permai
2. Kelurahan Juata Laut
3. Kelurahan Juata Kerikil

2.1.5 Jaringan Transportasi

– Transportasi Darat

Di Kota Tarakan Anda dapat menemukan taksi dan angkutan kota sebagai alat transportasi darat, bus hanya digunakan untuk karyawan industri di daerah Juwata Laut.

– Transportasi Laut

Kota Tarakan menyediakan pelayanan transportasi laut dengan tujuan wilayah lain di Kalimantan Utara dan Tawau, Sabah, Malaysia. Pelabuhan di Kota Tarakan juga melayani transportasi laut ke Jawa dan Sulawesi. Di Kota Tarakan terdapat 4 pelabuhan utama yaitu:

1. Pelabuhan Tengkeyu I
2. Pelabuhan Tengkeyu II
3. Pelabuhan Malundung
4. Pelabuhan Juwata Laut.

Pelabuhan Tengkeyu I dimanfaatkan sebagai pelabuhan untuk Speed Boat ke wilayah lain di Kalimantan Utara jaraknya dari pusat kota sekitar 1 km, Pelabuhan Tengkeyu II digunakan sebagai pelabuhan bongkar muat barang jarak dari pusat kota hanya 500 m, Pelabuhan Malundung digunakan sebagai pelabuhan untuk kapal besar tujuan Jawa, Sulawesi dan Malaysia jaraknya dari pusat kota 1,5 km, serta Pelabuhan Juwata Laut yang baru saja dibangun digunakan sebagai pelabuhan kapal feri jaraknya dari pusat kota adalah 10 km.

– Transportasi Udara

Bandar Udara Internasional Juwata melayani rute penerbangan Domestik maupun Internasional. Rute Domestik meliputi Tarakan menuju kota Balikpapan, Surabaya, Jakarta, Tanjung Selor, Nunukan, Berau.

(Get Borneo, Amazing Indonesia 2019)

2.2 Hak Atas Tanah

Hukum Tanah yang baru atau Hukum Tanah Nasional mulai berlaku sejak 24 September 1960, yaitu sejak diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal, berdasarkan Hukum Adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli.

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, menyatakan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada masyarakat, baik secara individu maupun secara bersama-sama yang didasarkan pada hak menguasai Negara.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat 1, yang bunyinya sebagai berikut:

1. Hak milik
2. Hak guna-usaha
3. Hak guna-bangunan
4. Hak pakai

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1 menyebutkan bahwa: Hak-hak atas tanah ialah:

2.2.1 Hak Milik (HM)

Pasal 20 UUPA mengatur tentang Hak Milik. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 dan Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak Milik adalah hak “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa

hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas, tidak dapat diganggu gugat, sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Katakata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak lainlainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya paling)-kuat dan terpenuh. Tetapi pengertian terkuat, terpenuh dan paling sempurna tidaklah berarti bahwa si pemilik tanah itu boleh bertindak atau melakukan apa saja atas tanahnya.

2.2.2 Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 8 ayat (1), Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya. Hak guna usaha berdasarkan Pasal 28 – 34 UUPA :

1. Status Subjek : Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, meliputi PT, BUMN (Persero, Perum, Perjan)
2. Penggunaan untuk : Pertanian, Perikanan, Peternakan
3. Jangka waktu : 35 tahun, atau 25 tahun, dapat diperpanjang paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA)
4. Keterangan : Tidak boleh dijual kepada WNA atau Badan Hukum asing; Dapat dijaadikan agunan kredit dengan dibebani hak tanggungan dan diperjual-belikan.

2.2.3 Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 UUPA yaitu, ayat (1). Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Berbeda dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu, selain atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.¹⁰ Berdasarkan Pasal 35-40 UUPA:

1. Status Subjek : WNI, Badan Hukum Indonesia, meliputi PT, BUMN (Persero, Perum, Perjan)
2. Penggunaan untuk : perumahan, pertokoan, industri, kawasan industri, pariwisata.
3. Jangka waktu : 30 tahun, dan dapat diperpanjang 20 tahun.
4. Keterangan : Tidak boleh dijual kepada WNA atau badan hukum asing; dapat dijadikan agunan kredit dengan dibebani hak tanggungan dan diperjualbelikan.

2.2.4 Hak Pakai (HP)

Pasal 41 UUPA mengatur bahwa, (1) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa – menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. (2) Hak Pakai dapat diberikan: a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun, (3) Pemberian Hak Pakai tidak boleh

disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Hak Pakai adalah suatu “kumpulan pengertian” dari pada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sederhana, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyai sebagai yang disebut dalam pasal ini.

2.2.5 Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya. Pasal 44 UUPA mengatur bahwa :

1. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai Hak Sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
2. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan : a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu; b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan,
3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

2.2.6 Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Adalah hak yang hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia untuk membuka tanah dan memungut hasil hutan.

2.2.7 Hak – hak Tanah untuk Keperluan Suci dan Sosial

Adalah hak milik tanah yang diperuntukkan dalam bidang usaha keagamaan dan sosial. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya dapat diberikan

tanah yang dikuasai langsung oleh negara melalui hak pakai.

2.3 Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di wilayah dan/atau kawasan perencanaan perlu diketahui secara terinci, terutama sebaran bangunan yang bersifat tidak meluluskan air/ kecap air. Sesuai dengan amanat Undang Undang Penataan Ruang, tata laksana kegiatan perencanaan tata ruang dilakukan dengan mempergunakan seperangkat pedoman teknis yang salah satunya mengatur analisis dan klasifikasi penggunaan lahan untuk kawasan pedesaan dan perkotaan. Peraturan Menteri PU nomor 41 tahun 2007 mengatur klasifikasi penggunaan lahan menjadi dua kelompok besar, dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Kawasan lindung, adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
2. Kawasan budidaya, adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

2.4 Rencana Tata Ruang Wilayah

Dalam rangka mewujudkan konsep pengembangan wilayah yang di dalamnya memuat tujuan dan sasaran yang bersifat kewilayahan di Indonesia, maka ditempuh melalui upaya penataan ruang yang terdiri dari 3 (tiga) proses utama (Hariyanto and Tukidi 2007), yakni :

1. Proses perencanaan tata ruang wilayah, yang menghasilkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Disamping sebagai “guidance of future action” RTRW pada dasarnya merupakan bentuki intervensi yang dilakukan agar interkasi manusia/ makluk hidup dengan

lingkungannya dapat berjalan serasi, selaras, seimbang untuk tercapainya kesejahteraan manusia/ makhluk hidup serta kelestarian lingkungan dan keberlanjutan pembangunan (sustainability development);

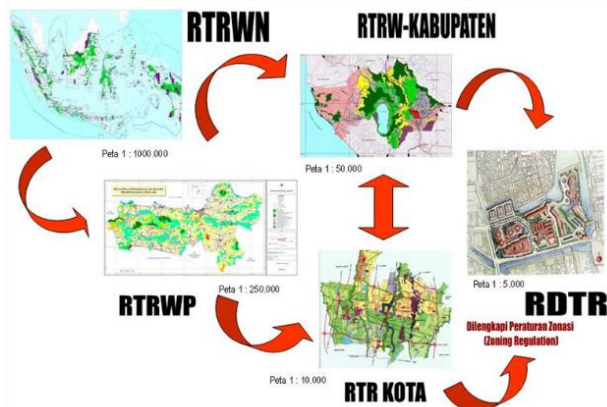
2. Proses pemanfaatan ruang, yang merupakan wujud oprasionalisasi rencana tata ruang atau pelaksanaan pembangunan itu sendiri;
3. Proses pengendalian pemanfaatan ruang yang terdiri atas mekanisme perijinan dan penertiban terhadap pelaksanaan pembangunan agar tetap sesuai dengan RTRW dan tujuan penataan ruang wilayahnya.

Penataan ruang telah ditetapkan melalui UU No 24/1992 yang kemudian diikuti dengan penetapan berbagai Peraturan Pemerintah (PP) untuk operasioalisasinya. Berdasarkan UU No 24/1992, khususnya pasal 3, termuat tujuan penataan ruang, yakni terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan budidaya. Sedangkan sasaran penataan ruang adalah

- a. Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur dan sejahtera.
- b. Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumberdaya alam dan buatan dengan memperhatikan sumberdaya manusia.
- c. Mewujudkan keseimbangan kepentingan antara kesejahteraan dan keamanan.
- d. Meningkatkan pemanfaatan sumberdaya alam dan sumberdaya buatan secara berdayaguna, berhasilguna dan tepatguna untuk meningkatkan kualitas sumberdaya manusia.
- e. Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan.

Sesuai dengan UU 24/1992 tentang penataan ruang, sistem perencanaan tata ruang wilayah diselenggarakan secara berhirarkis menurut kewenangan administratif, yakni dalam bentuk RTRW

Nasional, RTRW Propinsi dan RTRW Kabupaten/Kota serta rencana-rencana yang sifatnya lebih rinci. RTRW Nasional disusun dengan memperhatikan wilayah nasional sebagai satu kesatuan wilayah yang lebih lanjut dijabarkan dalam strategi serta struktur dan pola pemanfaatan ruang pada wilayah propinsi (RTRWP), termasuk di dalamnya penetapan sejumlah kawasan tertentu dan kawasan andalan yang diprioritaskan penanganannya.



Gambar 2.1 Penataan Ruang Wilayah (Widodo 2017)

2.5 Zona Nilai Tanah

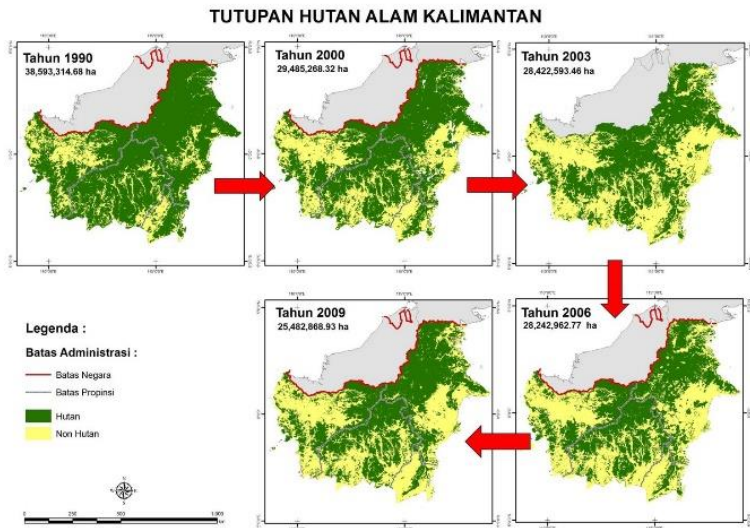
Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. (Deviantari, Noviyanti, and Dedyono 2018). Dimana Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah kawasan geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner) dalam wilayah administratif desa/kelurahan. (Menteri Keuangan 2018)

Pembuatan Zona Awal menggunakan data awal peta RBI, Citra atau foto udara. Dengan ketentuan membuat poligon/area berdasarkan karakteristik tiap zona seperti pemukiman, pertanian, perkantoran, dan lain-lain. Sedangkan pengertian Peta Zona Nilai Tanah adalah Peta Tematik yang menggambarkan besaran-besaran nilai tanah atau harga pasar dan potensi tanah di suatu wilayah tertentu yang berfungsi sebagai informasi spasial yaitu Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dibuat dengan skala 10.000 atau lebih kecil, dan sebagai informasi textual.

Peta ZNT pembuatannya memerlukan data harga tanah berdasarkan nilai pasar. Setelah diketahui nilai tanah dari masing-masing bidang, kemudian dilakukan klasifikasi nilai tanah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 tentang klasifikasi penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah).

2.6 Perubahan Penggunaan Lahan

Pertambahan jumlah penduduk kota berarti juga peningkatan kebutuhan lahan. Karena lahan tidak dapat bertambah, maka yang terjadi adalah perubahan penggunaan lahan yang cenderung menurunkan proporsi lahan-lahan yang sebelumnya merupakan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Perubahan penggunaan lahan adalah segala campur tangan manusia, baik secara permanen maupun siklis terhadap suatu kumpulan sumber daya alam dan sumber daya buatan, yang secara keseluruhan disebut lahan, dengan tujuan untuk mencukupi kebutuhannya. Seseorang melakukan perubahan penggunaan lahan dengan maksud untuk memaksimalkan sumberdaya lahan tersebut sehingga diharapkan akan memperoleh keuntungan yang maksimal pula. Berbagai fenomena perubahan penggunaan lahan telah terjadi dari waktu ke waktu. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi sejalan dengan semakin meningkatnya pertambahan jumlah penduduk yang secara langsung berdampak pada kebutuhan terhadap lahan yang semakin meningkat (Kusrini, Hardoyo, and Suharyadi 2011).



Gambar 2.2 Perubahan Penggunaan Lahan (Sigit 2013)

Besarnya tingkat urbanisasi akibat lambannya proses pembangunan di wilayah pedesaan, meningkatnya jumlah anggota kelompok golongan yang pendapatan menengah dan atas di wilayah perkotaan yang mengakibatkan bertambah besarnya permintaan sarana pemukiman, serta terjadinya transformasi di dalam struktur perekonomian Indonesia, yang dicirikan oleh cepatnya pertumbuhan sector industri, yang pada gilirannya akan mendesak kegiatan pertanian dan lahan sawah (Riyanto 2017) .

Faktor faktor penyebab terjadinya perubahan penggunaan lahan adalah :

- a. Besarnya tingkat urbanisasi
- b. Pertumbuhan jumlah penduduk
- c. Pertumbuhan ekonomi
- d. Perluasan perkotaan termasuk perumahan dan pengembangan infrastruktur

- e. Kegiatan spekulasi di lahan pertanian dari sisi permintaan konversi lahan pertanian.

2.7 Penatagunaan Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, penatagunaan tanah adalah pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Penatagunaan tanah berasaskan keterpaduan, berdayaguna dan berhasilguna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Penatagunaan tanah bertujuan untuk :

1. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
2. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
3. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;
4. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

2.8 Analisis Spasial

Analisis spasial merupakan kumpulan – kumpulan dari teknik yang dapat digunakan untuk melakukan pengolahan data SIG.

Hasil dari analisis data spasial sangat bergantung dari lokasi atau tempat di mana objek sedang dianalisis. Selain itu, analisis spasial juga bisa diartikan sebagai teknik – teknik yang dapat digunakan untuk meneliti dan juga mengeksplorasi dari sudut pandang keruangan. Semua teknik ataupun pendekatan perhitungan secara matematis yang berhubungan dengan data keruangan atau spasial dilakukan dengan menggunakan fungsi analisis spasial.

Analisis spasial adalah teknik ataupun proses yang melibatkan beberapa atau sejumlah fungsi perhitungan serta evaluasi logika matematis yang dapat dilakukan pada data spasial, dalam rangka untuk memperoleh nilai tambah, ekstraksi serta informasi baru yang beraspek spasial.

- **Fungsi Analisis Spasial**

1. Klasifikasi (*reclassify*), yaitu suatu kegiatan yang mengklasifikasikan kembali suatu data hingga pada akhirnya menjadi sebuah data spasial yang baru dan berdasarkan pada kriteria atau atribut tertentu.
2. Jaringan atau *Network*, yaitu sebuah fungsionalitas yang merujuk pada data – data spasial titik- titik ataupun garis – garis sebagai jaringan yang tidak terpisahkan.
3. *Overlay*, merupakan fungsionalitas yang menghasilkan layer data spasial baru, di mana layer tersebut merupakan hasil dari kombinasi minimal dua layer yang menjadi masukannya.
4. *Buffering*, adalah fungsi yang akan menghasilkan layer spasial baru menghasilkan layer data spasial baru dengan bentuk poligon serta memiliki jarak tertentu dari unsur – unsur spasial yang menjadi masukannya.
5. *3D Analysis*, fungsi ini terdiri atas sub – sub fungsi yang berkaitan dengan presentasi data spasial yang terdapat di dalam ruang 3 dimensi atau permukaan digital.

6. *Digital Image Processing*, untuk fungsionalitas ini nilai ataupun intensitas dianggap sebagai fungsi sebar atau spasial.

2.9 Penelitian Sebelumnya

Penelitian yang mendasari penulis dalam pemilihan judul dan topik pembahasan diantaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh:

- (ASMARANI 2017) yang berjudul *Evaluasi Kesesuaian Data Pertanahan Nasional Dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)*. Penelitian ini berstudi kasus di bagian wilayah Kota (bwk) Malang Barat, Kota Malang. Penelitian tersebut bertujuan melakukan analisa mengenai penguasaan hak atas tanah, penggunaan lahan serta kesesuaian penggunaan lahan khususnya persil tanah dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Bagian Wilayah Kota (BWK) Malang Barat, Kota Malang. Untuk menghindari terjadinya tumpang tindih penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di kota Malang, teknologi yang dapat digunakan salah satunya adalah dengan Sistem Informasi Geografis (SIG). Dengan melakukan analisa overlay pada Sistem Informasi Geografis (SIG) dari data Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peta Bidang dari Kantor Pertanahan Kota Malang yang bertujuan untuk memperoleh evaluasi penggunaan lahan pada data pertanahan dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang meliputi tujuh kelurahan di Kecamatan Sukun Kota Malang. Hasil dari penelitian ini diperoleh hasil penggunaan lahan yang telah terdaftar pada Data Kantor Pertanahan Kota Malang dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang sesuai sebanyak 4348 bidang, dengan status tidak sesuai sebanyak 609 dari total data 4957 bidang. Dengan prentase luas sebesar 6,90% sesuai, 2,10% tidak sesuai dan 91,00% belum terdaftar.

- (Rynjani and Haryanto 2015) yang berjudul *Kajian Harga Tanah dan Penggunaan Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang*. Penelitian ini bestudi kasus di Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang. Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengkaji harga tanah dan perkembangan penggunaan lahan yang ada di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul. Penelitian ini merupakan penelitian deduktif dengan pendekatan kuantitatif. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kuantitatif deskriptif serta analisis *crosstab*. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, perkembangan pembangunan aktivitas perdagangan dan jasa yang juga berimbas pada perubahan fungsi lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul yang dimulai pada awal tahun 1997 dan terus berkembang hingga saat ini. Perkembangan harga tanah mengalami peningkatan sebesar 37% di seluruh kawasan dan dari hasil analisis tabulasi silang, perkembangan harga tanah berhubungan erat dengan variabel NJOP, luas tanah dan jarak lokasi ke pusat kota.

Dari penelitian tersebut, peneliti mengusulkan judul “ Analisis Kesesuaian Status Hak Atas Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2012-2032 studi kasus Kota Tarakan”. Dimana penulis menerapkan metode menggabungkan dan menampilkan (*Overlay*) data spasial yang berupa peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2012-2032 Kota Tarakan, Zona Nilai Tanah (ZNT) dan data penguasaan status hak atas tanah yang nantinya hasilnya berupa peta kesesuaian status hak atas tanah dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tarakan dan peta persebaran status hak atas tanah Zona Nilai Tanah (ZNT).

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

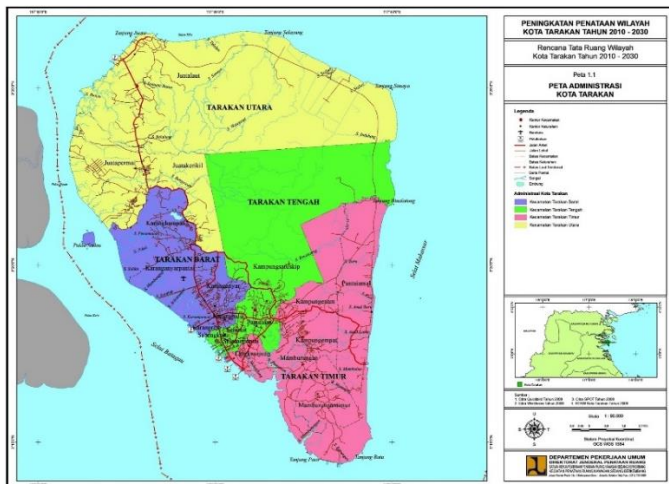
BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Kota Tarakan, yang secara geografis terletak pada $3^{\circ}14'23''$ - $3^{\circ}26'37''$ Lintang Utara dan $117^{\circ}30'50''$ - $117^{\circ}40'12''$ Bujur Timur, terdiri dari 2 (dua) pulau, yaitu Pulau Tarakan dan Pulau Sadau dengan luas wilayah mencapai 657,33 km².

Batas-batas administrasi sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pulau Bunyu, Kabupaten Bulungan.
Sebelah Barat : Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan.
Sebelah Selatan : Kecamatan Sesayap dan Sekatak, Kabupaten Bulungan.
Sebelah Timur : Laut Sulawesi.



Gambar 3.1 Lokasi Penelitian

3.2 Data dan Peralatan

Adapun data dan peralatan yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

3.2.1 Data

Pada penelitian ini, dibutuhkan beberapa data untuk menunjang pelaksanaan penelitian. Berikut adalah data yang dibutuhkan dalam penelitian ini:

1. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tarakan tahun 2012-2032 skala 1:120.000 sumber pemerintah daerah Kota Tarakan .
2. Data digital bidang tanah yang berisikan status hak atas tanah dari Kantor Pertanahan Kota Tarakan tahun 2018. Yang didalamnya terdapat informasi mengenai status hak atas tanah dan luas bidang tanah.
3. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) di dapatkan dari Kantor Pertanahan Kota Tarakan tahun 2018.

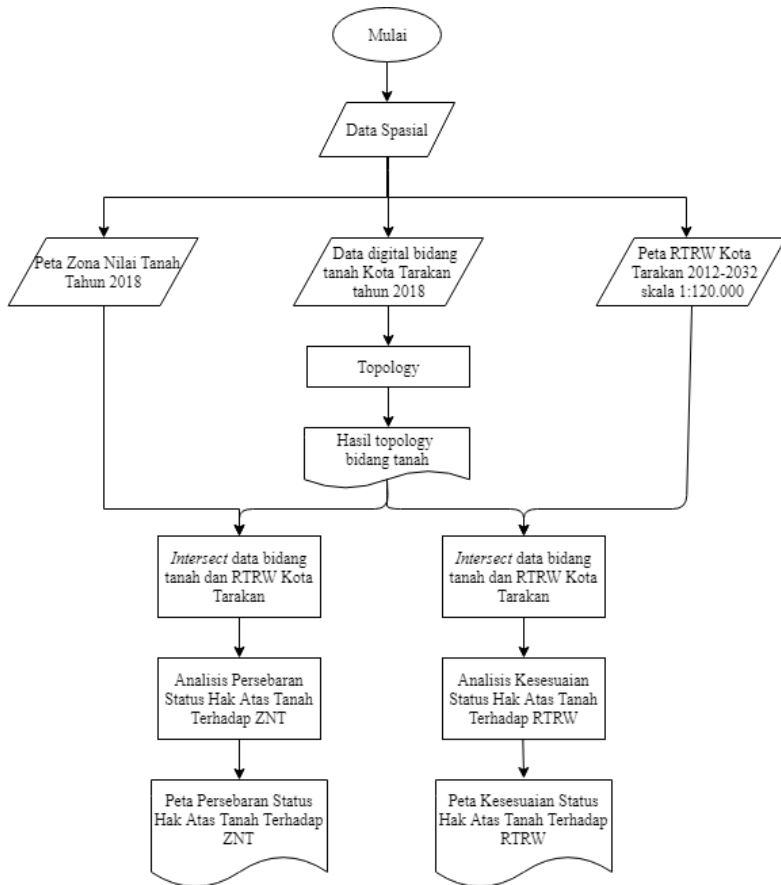
3.2.2 Peralatan

Peralatan yang dibutuhkan dalam penelitian ini

1. Arcgis 10.6.1 Lisensi ITS
2. Gigabyte Sabre 15 15.6" Core i7 2.8 GHz DDR4 8GB 1TB GTX 1050
3. *Mouse*
4. *Microsoft Office.*

3.3 Metodologi Penelitian

3.3.1 Tahap Pengolahan Data



Gambar 3.2 Diagram Alir Pengolahan

Penjelasan diagram alir pembuatan peta kesesuaian bidang tanah dengan RTRW Kota Tarakan adalah:

- a. Data digital bidang tanah dilakukan topologi.
- b. Data spasial berupa Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tarakan Tahun 2012-2032 dan peta bidang

tanah Kota takan Tahun 2018 dan kemudian dilakukan *intersect*.

c. Analisis Kesesuaian

Kemudian dilakukan analisis dengan *select by attributes* luasan status hak atas tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2012-2032 sehingga didapatkan data sesuai dan tidak sesuai penerbitannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1.

d. Pembuatan Peta Kesesuaian SHAT Terhadap RTRW

Setelah itu dilakukan pembuatan peta untuk memperindah sajian informasi, sehingga informasi dapat disampaikan dan diterima dengan baik dan akan didapatkan peta kesesuaian status hak atas tanah dengan RTRW 2012-2032 Kota Tarakan dengan bantuan software *ArcMap 10.6.1*.

e. Data spasial berupa Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2018 dan peta bidang tanah Kota takan Tahun 2018 dan kemudian dilakukan *intersect*.

f. Analisis Persebaran SHAT Terhadap ZNT

Dilakukan analisis dengan *select by attributes* luasan status hak atas tanah terhadap Zona Nilai Tanah Tahun 2018 dengan membagi dengan tabel berdasarkan *range* harga dengan total luasan jenis status tanah.

g. Pembuatan Peta Persebaran

Setelah mendapatkan hasil dari analisis, selanjutnya agar informasi dapat disampaikan dan diterima dengan baik maka dilakukan pembuatan peta persebaran Status hak atas tanah terhadap Zona Nilai Tanah Tahun 2018 dengan bantuan software *ArcMap 10.6.1*.

BAB IV HASIL DAN ANALISA

4.1 Analisis luas wilayah menurut pembagian zona RTRW

Rencana pola ruang wilayah kabupaten atau kota adalah rencana distribusi peruntukan ruang wilayah kota yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan budidaya yang dituju sampai dengan akhir masa berlakunya RTRW kota yang memberikan gambaran pemanfaatan ruang wilayah kota hingga 20 (dua puluh) tahun mendatang (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16,2009). Dalam hal ini RTRW Kota Tarakan berlaku sejak 2012-2032.

Tabel 4.1 Persebaran luas wilayah perzona dalam RTRW
Kota Tarakan

KETERANGAN	LUAS (m²)	Luas (Ha)
Kawasan Bandar Udara Juwata	2682074,983	268,207
Fasos Fasum	313082,003	31,308
Hutan Kota	23904756,679	2390,476
Hutan Lindung	69972206,118	6997,221
Hutan Mangrove	11193017,145	1119,302
Kawasan Industri	16184182,205	1618,418
Kawasan Pariwisata	7793728,576	779,373
Kawasan Perkantoran	2383819,204	238,382
Kawasan Pendidikan	631596,450	63,160
Kawasan Perdagangan dan Jasa	7006877,121	700,688
Kawasan Pergudangan	746739,599	74,674
Kawasan Perikanan	179114,056	17,911
Kawasan Perlindungan Setempat	4656999,426	465,700
Kawasan Pertahanan dan Keamanan	5430544,631	543,054
Kawasan Pertambangan	8335139,046	833,514
Kawasan Peternakan	1571130,321	157,113

Lanjutan Tabel 4.1

KETERANGAN	LUAS (m2)	Luas (Ha)
Minapolitan	41103,752	4,110
PLTU	403540,841	40,354
Permukiman Kepadatan Rendah	2273270,284	227,327
Permukiman Kepadatan Sedang	47731684,089	4773,168
Permukiman Kepadatan Tinggi	28141946,998	2814,195
Sabuk Hijau	6825971,037	682,597
Sport Center	364599,321	36,460
Stadion Olahraga	29999,700	3,000
Sumber Air Baku	163411,251	16,341
TPA	936970,542	93,697
TPU	672801,025	67,280
Taman Kota	10740,825	1,074
UPDN Pertamina	218999,228	21,900
TOTAL	250800046,459	25080,005

Dalam tabel 4.1 diperoleh data luas wilayah Zonasi pada peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tarakan dan area terluas diperuntukkan untuk zona hutan lindung, dari kawasan yang ada di RTRW kawasan hutan kota, hutan lindung, hutan mangrove tidak bisa diberikan status hak atas tanah, sehingga luasan yang dapat di berikan status hak sebesar 14573.007 Ha dan yang tidak bisa diberikan satu hak sebesar 10506.998 Ha. Peta sebaran rencana tata ruang wilayah tahun 2012-2032 Kota Tarakan dapat di lihat di lampiran 1.

4.2 Kesesuaian Status Hak Atas Terhadap RTRW

Dalam melakukan analisa penelitian ini yang dijadikan sebagai acuan dalam pembuatan peta kesesuaian penggunaan lahan adalah peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2012-2032 Kota Tarakan. Dalam Penelitian ini penulis menggunakan empat hak yang sesuai dengan data peta bidang yang didapatkan dari kantor pertanahan Kota Tarakan.

Hak tersebut meliputi Hak Milik (HM), Hak Pakai (HP) Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Wakaf (HW). Untuk hasil analisa kesesuaian hak atas tanah dan jumlah luasan hak yang meliputi data Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan dan Hak Wakaf adalah sebagai berikut:

Tabel 4.2 Persebaran Luas Tanah Status Hak Milik

JENIS HAK	RTRW	LUAS (Ha)	KESESUAIAN
HAK MILIK	Hutan Kota	3,843	Tidak Sesuai
	Hutan Lindung	0,005	Tidak Sesuai
	Hutan Mangrove	1,847	Tidak Sesuai
	Kawasan Bandar Udara Juwata	0,572	Tidak Sesuai
	Kawasan Industri	82,724	Tidak Sesuai
	Kawasan Pariwisata		Tidak Sesuai
	Kawasan Perdagangan dan Jasa	89,449	Tidak Sesuai
	Kawasan Pergudangan	1,828	Tidak Sesuai
	Kawasan Perkantoran	27,686	Tidak Sesuai
	Kawasan Perlindungan Setempat	18,130	Tidak Sesuai
	Kawasan Pertahanan dan Keamanan	2,342	Tidak Sesuai
	Kawasan Pertambangan	1,619	Tidak Sesuai
	Kawasan Peternakan	35,716	Sesuai
	Permukiman Kepadatan Rendah	0,051	Sesuai
	Permukiman Kepadatan Sedang	347,429	Sesuai
Permukiman Kepadatan Tinggi	223,961	Sesuai	
Sumber Air Baku	0,273	Tidak Sesuai	

Lanjutan Tabel 4.2

JENIS HAK	RTRW	LUAS (Ha)	KESESUAIAN
HAK MILIK	TPA	7,114	Tidak Sesuai
	TPU	0,295	Tidak Sesuai
	TOTAL	844.885	

Hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah sehingga peruntukan yang sesuai dengan penjelasan tersebut terdapat di kawasan permukiman dan peternakan karena kepemilikan kawasan tersebut lebih tepat di pakai untuk status hak perorangan, dari hasil tersebut luas tanah status tanah hak milik yang sesuai dengan kawasan yang semestinya sebesar 607,157 Ha dan tidak sesuai sebesar 237,729 Ha.

Tabel 4.3 Persebaran Luas Tanah Status Hak Guna Bangunan

JENIS HAK	RTRW	LUAS (Ha)	KESESUAIAN
Hak Guna Bangunan	Fasos Fasum	0,004	Tidak Sesuai
	Hutan Kota	0,543	Tidak Sesuai
	Kawasan Industri	0,487	Sesuai
	Kawasan Pariwisata	2,234	Sesuai
	Kawasan Perdagangan dan Jasa	8,848	Sesuai
	Kawasan Perkantoran	1,723	Sesuai
	Kawasan Perlindungan Setempat	0,969	Tidak Sesuai
	Kawasan Pertahanan dan Keamanan	0,184	Tidak Sesuai

Lanjutan Tabel 4.3

JENIS HAK	RTRW	LUAS (Ha)	KESESUAIAN
Hak Guna Bangunan	Kawasan Pertambangan	1,075	Sesuai
	Permukiman Kepadatan Sedang	20,506	Sesuai
	Permukiman Kepadatan Tinggi	43,213	Sesuai
	Sumber Air Baku	0,009	Tidak Sesuai
	TOTAL	79.795	

Hak guna bangunan merupakan status hak yang diberikan kepada pemohon yang rencana penggunaan lahan tersebut digunakan untuk bangunan yang dijadikan untuk kantor atau toko-toko menengah keatas yang mendapatkan keuntungan dari penggunaan bangunan tersebut, misalnya digunakan untuk kantor perusahaan. Sehingga kawasan yang tepat untuk di terbitkan hak guna bangunan seperti yang ada di tabel 4. Dari hasil tersebut luas tanah status tanah hak guna bangunan yang sesuai dengan kawasan yang semestinya sebesar 78,086 Ha dan yang tidak sesuai sebesar 1,709 Ha.

Tabel 4.4 Persebaran Luas Tanah Status Hak Pakai

JENIS HAK	RTRW	LUAS (Ha)	KESESUAIAN
Hak Pakai	Fasos Fasum	1,098	Sesuai
	Kawasan Bandar Udara Juwata	105,919	Sesuai
	Kawasan Industri	1,483	Sesuai
	Kawasan Pariwisata	1,057	Sesuai
	Kawasan Perdagangan dan Jasa	1,951	Sesuai

Lanjutan Tabel 4.4

JENIS HAK	RTRW	LUAS (Ha)	KESESUAIAN
Hak Pakai	Kawasan Perlindungan Setempat	0,068	Sesuai
	Kawasan Peternakan	0,412	Sesuai
	Permukiman Kepadatan Sedang	5,233	Sesuai
	Permukiman Kepadatan Tinggi	4,528	Sesuai
	TOTAL	121.748	

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, misalnya tanah yang digunakan untuk sekolah atau fasilitas umum yang dapat di gunakan masyarakat dan juga perkantoran pemerintahan yang dibawah langsung oleh negara. Sehingga kawasan yang tepat untuk di terbitkan hak pakai seperti yang ada di tabel 5. Dari hasil tersebut luas tanah status tanah hak pakai yang sesuai dengan kawasan yang semestinya sebesar 121,748 Ha. Semua kawasan kecuali kawasan hutan dapat di terbitkan hak pakai dikarenakan setiap kawasan dimungkinkan di bangun fasilitas umum seperti puskesmas, kantor pemerintahan dan bendungan.

Tabel 4.5 Persebaran Luas Tanah Status Hak Wakaf

JENIS HAK	RTRW	LUAS (Ha)	KESESUAIAN
HAK WAKAF	Kawasan Perdagangan dan Jasa	0,062	Sesuai
	Permukiman Kepadatan Sedang	0,114	Sesuai
	TOTAL	0,175	

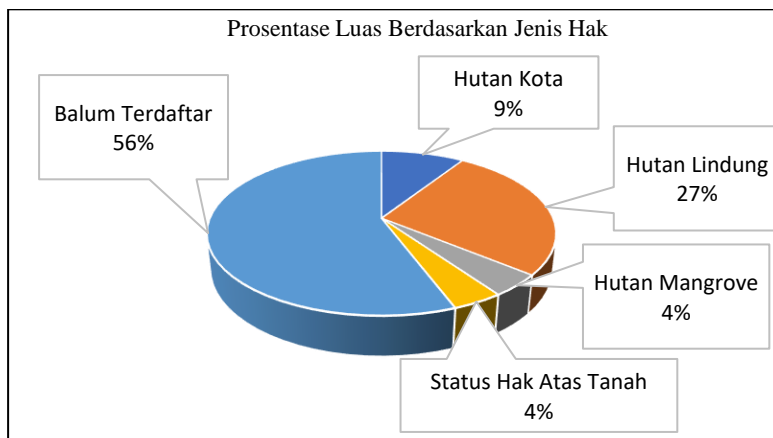
Tanah hak wakaf atau sertipikat wakaf merupakan hak atas tanah yang semula merupakan hal primer, yaitu Hak Milik, Hak

Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, atau tanah bekas Hak Milik Adat (tanah girik) dan kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan atau badan sosial lainnya untuk dikelola. Sehingga semua kawasan dapat di berikan status tanah tersebut.

$$\text{Persentase Jenis Hak} = \frac{\text{Luasan SHAT}}{\text{Total Luasan Zona RTRW}} \times 100\%$$

Tabel 4.6 Jumlah Luasan Jenis Hak pada Peta Bidang

Jenis Hak	Luasan (Ha)	Persentase (%)
Hak Milik	844,885	3,369
Hak Pakai	121,748	0,485
Hak Guna Bangunan	79,795	0,318
Hak Wakaf	0,175	0,001
Total	1046,603	4.173

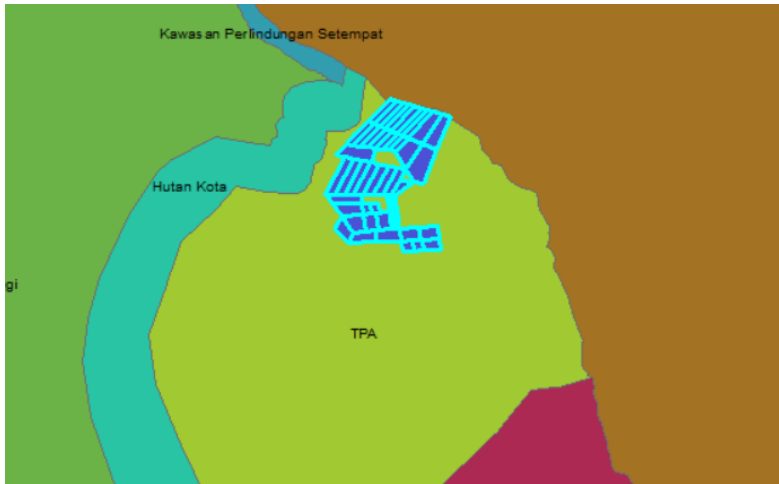


Gambar 4.1 Prosentase Luas Berdasarkan Jenis Hak

Status tanah yang paling luas yaitu hak milik sebesar 3,369% dari seluruh luas Kota Tarakan yang didominasi oleh kawasan permukiman kepadatan sedang, status tanah hak milik tersebar di seluruh kota tarakan dapat dilihat di lampiran 2 dengan persebaran dijelaskan pada tabel 4.3.

Status tanah dengan hak guna bangunan terdapat sebesar 0,318% dari luasan keseluruhan Kota Tarakan dengan daerah yang paling luas berada di kawasan perdagangan dan jasa. Sebaran tanah dapat dilihat di lampiran 4, dengan persebaran diijelaskan pada tabel 4.4. Status hak pakai 0,485% didominasi oleh kawasan bandar udara juwata. Sebaran tanah dapat dilihat di lampiran 3 dan tabel 4.5. Tanah dengan status hak wakaf memiliki luas yang paling sedikit yaitu 0,001% dari total luas Kota Tarakan didominasi oleh kawasan permukiman kepadatan sedang.

4.3 Status Hak Atas Tanah terhadap Zona Nilai Tanah (ZNT)



Gambar 4.2 Harga Tanah Terendah

Pada gambar 4.2 menunjukkan bahwa harga tanah yang termurah Rp 10.000 berada di kawasan TPA (Tempat Pembuangan Akhir) dengan berstatus hak milik, sehingga wajar jika harga tanah rendah dikarenakan lokasi tempat tanah tersebut berada dekat kawasan hutan dan jika tanah tersebut dijual sedikit orang yang ingin membeli jika melihat lokasi tanah terkecuali

dengan tujuan memanfaatkan TPA untuk lahan bisnisnya, misalnya pengepul barang-barang bekas ataupun pengusaha pupuk.



Gambar 4.3 Harga Tanah Tertinggi

Pada gambar 4.3 menunjukkan bahwa harga tanah yang tertinggi Rp 10.027.000 berada di kawasan permukiman dan kawasan perdagangan dan jasa dengan berstatus hak milik dan hak guna bangunan, lokasi tanah berada di pusat kota dan dekat dengan bandara, sehingga sesuai harga tanah tersebut tinggi dengan lokasi berada di kawasan permukiman kepadatan tinggi. Tanah yang terletak di kawasan padat penduduk harganya juga akan cenderung terus meningkat. Hal ini diperkuat fakta bahwa tanah yang terletak di kawasan padat harga tanah akan cenderung terus meningkat. Fakta ini dapat disebabkan karena lahan yang terletak di kawasan penduduk lazimnya menuai aktivitas pembangunan dan ekonomi lebih tinggi dari pada kawasan yang kurang padat penduduk (Tambajong, Tilaar, & Rogi, 2019).

Dari hasil tersebut bahwa penerbitan status hak atas tanah tidak terkait langsung dengan zona nilai tanah, Sehingga zona

nilai tanah digunakan untuk menentukan pajak tanah dan acuan jual beli tanah. Zona nilai tanah dapat juga di jadikan referensi perencanaan tata ruang kota, perencanaan pembangunan yang mengalihkan fungsi lahan, penataan pemukiman, konsolidasi tanah.

Tabel 4.7 Persebaran Zona Nilai Tanah <Rp 175.000- Rp 865.000

RANGE HARGA	SHAT	LUAS (Ha)
<Rp 175.000	HM	272,164
	HGB	17,835
	HP	5,560
	HW	-
Total		295,559
Rp 175.000-Rp 465.000	HM	178,116
	HGB	11,408
	HP	1,503
	HW	-
Total		191,027
Rp 456.000-Rp 865.000	HM	289,438
	HGB	33,129
	HP	1,056
	HW	0,114
Total		323,736

Pada range harga <Rp 175.000 hingga Rp 456.000 - Rp 865.000 lokasi tanah berada di Kecamatan Tarakan Utara dan Tarakan Barat dan daerahnya berada dekat dengan pantai, tetapi jauh dengan daerah pusat kota. Status hak atas tanah yang mendominasi yaitu hak milik dikarenakan lokasi tanah berada pada kawasan permukiman, gambar dapat dilihat di lampiran 7,8 dan 9.

Tabel 4.8 Persebaran Zona Nilai Tanah
Rp 865.000- Rp 3.815.000

RANGE HARGA	SHAT	LUAS (Ha)
Rp 865.000-Rp 1.492.000	HM	22,428
	HGB	7,735
	HP	0,513
	HW	-
Total		30,676
Rp 1.492.000-Rp 2.424.000	HM	39,767
	HGB	4,622
	HP	1,210
	HW	-
Total		45,600
Rp 2.424.000-Rp 3.815.000	HM	7,771
	HGB	0,936
	HP	2,620
	HW	-
Total		11,327

Pada range harga Rp 865.000-Rp 1.492.000 hingga Rp 2.424.000-Rp 3.815.000 lokasi tanah berada di Kecamatan Tarakan Barat dan daerahnya dekat dengan pusat kota dan bandar udara juwata, gambar dapat dilihat di lampiran 10,11 dan 12.

Tabel 4.9 Persebaran Zona Nilai Tanah
Rp 3.815.000->Rp 5.659.000

RANGE HARGA	SHAT	LUAS (Ha)
Rp 3.815.000-Rp 5.659.000	HM	32,493
	HGB	3,124
	HP	105,484
	HW	0,062
Total		141,163

Lanjutan Tabel 4.9

RANGE HARGA	SHAT	LUAS (Ha)
>Rp 5.659.000	HM	2,708
	HGB	1,005
	HP	3,802
	HW	-
Total		141,163

Pada range harga Rp 3.815.000-Rp 5.659.000 hingga >Rp 5.659.000 penggunaannya di kawasan bandar udara juwata dan berada di pusat kota. Status hak atas tanah yang mendominasi yaitu hak pakai, sedangkan untuk hak milik lebih sedikit dibanding harga <Rp 175.000 dikarenakan lokasi tanah berada dikawasan perdagangan dan jasa yang seharusnya status tanah hak guna bangunan dan hak pakai , gambar dapat dilihat di lampiran 13 dan 14.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari analisa yang dilakukan, maka didapatkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Hasil kesesuaian status hak atas tanah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yaitu hak milik dengan kesesuaian 607,157 Ha (71,863%) dan ketidaksesuaian 237,729 Ha (28,137%), Hak Guna Bangunan dengan kesesuaian 78,086 Ha (97,859%) dan ketidaksesuaian 1,709 Ha (2,141%), Hak Pakai kesesuaian 121,748 Ha (100%), Hak Wakaf/Sertifikat Wakaf dengan kesesuaian 0,175 Ha (100%).
2. Harga tanah yang termurah Rp 10.000 berada di kawasan TPA (Tempat Pembuangan Akhir) dengan berstatus hak milik, sehingga wajar jika harga tanah rendah dikarenakan lokasi tempat tanah tersebut berada dekat kawasan hutan dan akses menuju pusat kota jauh dan harga tanah yang tertinggi Rp 10.027.000 berada di kawasan permukiman dan kawasan perdagangan dan jasa dengan berstatus hak milik dan hak guna bangunan, lokasi tanah berada di pusat kota dan dekat dengan bandara.

5.2 Saran

Bagi instansi terkait ataupun peneliti selanjutnya perlu dibuat sistem informasi pertanahan yang dapat diakses oleh masyarakat yang dapat memberikan informasi tentang status bidang tanah dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR PUSTAKA

- Asmarani, Elma Indah Laily. 2017. "Evaluasi Kesesuaian Data Pertanahan Nasional Dengan Rencana Detail Tata Ruang (Rdtr) (Studi Kasus : Bagian Wilayah Kota (Bwk) Malang Barat, Kota Malang)," 66. [https://doi.org/10.1016/S0044-8486\(01\)00606-8](https://doi.org/10.1016/S0044-8486(01)00606-8).
- Astuti, Anastasia, Sawitri Subiyanto, And Hani'ah. 2015. "Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah." *Jurnal Geodesi Undip* 4 (Januari): 72–84.
- Deviantari, Udiana Wahyu, Dwi Noviyanti, And Andy Dedyono. 2018. "Penggunaan Model Regresi Linier Berganda Untuk Mengetahui Pengaruh Pembangunan Lippo Plaza Terhadap Nilai Tanah (Studi Kasus : Lippo Plaza, Kec. Kaliwates, Kab. Jember)" 13 (2): 166–73.
- Get Borneo. 2019. Kalimantan Utara, Kota & Daerah.. Amazing Indonesia.
- Hariyanto, And Tukidi. 2007. "Konsep Pengembangan Wilayah Dan Penataan Ruang Indonesia Di Era Otonomi Daerah." *Jurnal Geografi* 4 (1). <https://doi.org/10.1007/S13398-014-0173-7.2>.
- Kusrini, S.R. Hardoyo, And Suharyadi. 2011. "Perubahan Penggunaan Lahan Dan Faktor Yang Mempengaruhinya Di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang" 25 (1): 25–40.
- Kusumaningtyas, Himawaty, Sudirman Mechsans, And Upik Hamidah. 2014. "Status Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Di Sepanjang Daerah Aliran Sungai Di Kota Bandar Lampung," 1–11.
- Menteri Pekerjaan Umum. 2008. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 41 /Prt/M/2007 Tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya. Sekretariat Negara. Indonesia.
- Menteri Keuangan Republik Indonesia.2010. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150 Tahun 2010 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan. Sekretariat Negara. Indonesia.

- Menteri Keuangan Republik Indonesia. 2018. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan. Sekretariat Negara. Indonesia.
- Pemerintah Republik Indonesia. 1960. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sekretariat Negara. Indonesia.
- Pemerintah Republik Indonesia. 1992. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang. Sekretariat Negara. Indonesia.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2004. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah. Sekretariat Negara. Indonesia.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2007. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum. 2009. No 16 Tahun 2009 Tentang Pedoman penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten. Kementrian Dalam Negri. Jakarta.
- Peraturan Daerah Kota Tarakan. 2012. Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tarakan Tahun 2012 – 2032. Tarakan.
- Riyanto, Agus. 2017. “Kewenangan Pemberian Izin Perubahan Penggunaan Tanah (Ippt) Di Kabupaten Karanganyar” V (1).
- Rynjani, Gemala Pritha Ryzki, And Ragil Haryanto. 2015. “Kajian Harga Tanah Dan Penggunaan Lahan Di Kawasan Perdagangan Dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang.” *Teknik Pwk*, 89–100. [Http://Ejournal3.Undip.Ac.Id/Index.Php/Pwk/Article/View/9112](http://Ejournal3.Undip.Ac.Id/Index.Php/Pwk/Article/View/9112).
- Sigit, Ridzki. 2013. “Peta Perubahan Bentang Lahan.” 2013. [Https://Www.Mongabay.Co.Id/2013/03/24/Asosiasi-Illmuwan-Biologi-Dunia-Perubahan-Tata-Ruang-Aceh-](https://Www.Mongabay.Co.Id/2013/03/24/Asosiasi-Illmuwan-Biologi-Dunia-Perubahan-Tata-Ruang-Aceh-)

Harus-Lewat-Penilaian-Data-Spasial-Berkualitas/Peta-Perubahan-Bentang-Lahan/.

Tambajong, Gifly Jeremy, Sonny Tilaar, And Octavianus H.A. Rogi. 2019. “Korelasi Antara Harga Lahan Dengan Kepadatan Terbangun Di Kecamatan Malalayang, Kota Manado” 6 (1): 24–32.

Widodo. 2017. “Pembangunan Pringsewu Gelar Konsultasi Publik Revisi Rtrw.” 2017. [Http://Www.Lampost.Co/Berita-Pembangunan-Pringsewu-Gelar-Konsultasi-Publik-Revisi-Rtrw](http://www.lampost.co/berita-pembangunan-pringsewu-gelar-konsultasi-publik-revisi-rtrw).

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BIOGRAFI PENULIS



Ivandi Hardhika Prasetya, dilahirkan di Mojokerto, 17 Juni 1997. Merupakan anak Pertama dari Tiga saudara dari pasangan Bapak Suharto dan Ibu Ika Mariana. Penulis menempuh pendidikan formal di SDN 011 Samarinda, SMPN 5 Samarinda dan SMAN 5 Samarinda. Setelah lulus dari SMA penulis melanjutkan studi S1 Departemen Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumihan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember pada tahun 2015 melalui jalur Program Kemitraan Mandiri. Terdaftar sebagai mahasiswa aktif dengan NRP 03311540000086. Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif dalam organisasi Himpunan Mahasiswa Geomatika (HIMAGE-ITS) sebagai Kepala Biro Kaderisasi serta acara-acara yang diselenggarakan baik oleh departemen, fakultas maupun kampus ITS. Penulis telah melakukan kerja praktik di Kantor Pertanahan Kota Tarakan. Untuk menyelesaikan studi Tugas Akhir, penulis memilih bidang keahlian Kadaster dengan spesifikasi bidang Kadaster Pertanahan dengan judul “Analisis Kesesuaian Status Hak Atas Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2012 – 2032 dan Zona Nilai Tanah Kota Tarakan”.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”