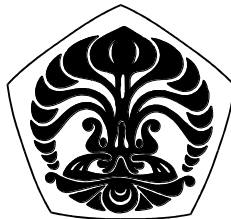


MAKALAH

IMPLIKASI PELAKSANAAN OTONOMI DAERAH TERHADAP OPERASIONALISASI MANAGEMEN INFORMASI PERTANAHAN KOTA DEPOK

Oleh :
Sobirin



JURUSAN GEOGRAFI DAN PUSAT PENELITIAN GEOGRAFI TERAPAN
FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM
UNIVERSITAS INDONESIA
DEPOK, 2002

IMPLIKASI PELAKSANAAN OTONOMI DAERAH TERHADAP OPERASIONALISASI MANAGEMEN INFORMASI PERTANAHAN KOTA DEPOK¹⁾

Sobirin²⁾

1. PENDAHULUAN

Undang-undang Nomor 22 dan Nomor 25 Tahun 1999 yang secara efektif diberlakukan mulai 1 Januari 2001, membawa implikasi sangat mendasar terhadap sistem pemerintahan dan keuangan daerah. Kabupaten/Kota sebagai daerah otonom, dalam hal ini Kota Depok dituntut untuk menggali potensi yang ada, agar mampu melaksanakan pembangunan secara lebih mandiri. Untuk itu, penerimaan keuangan daerah menjadi sangat penting, dan sumber-sumbernya pun harus pula diketahui dan dikelola dengan baik.

Tanah/lahan sebagai sumberdaya yang berpotensi memberi pemasukan keuangan daerah, mempunyai arti strategis khususnya bagi Kota Depok yang potensi sumberdaya alamnya sangat terbatas namun merupakan daerah penyangga kota Metropolitan Jakarta, Kontribusi sumberdaya tanah dalam perolehan Dana Bagi Hasil (DBH) menjadi sangat penting, terutama yang berasal dari pajam bumi dan bangunan (PBB) dan bea perolehan hak tanah dan bangunan (BPHTB).

Sejak dulu, masyarakat mendambakan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan rapi, agar diperoleh kepastian hukum (Koop, 1999; Anon, 1996). Pengembangan sistem administrasi pertanahan di Indonesia telah dimulai sejak masa Kolonial Belanda, hingga saat ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang lebih mengurus aspek *legal* dan *land use planning*, serta Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan yang menangani aspek finansialnya, yaitu nilai dan pajak tanah.

Pengelolaan informasi sumberdaya tanah yang menyangkut aspek perencanaan, pemanfaatan, pemantauan dan pelayanan masyarakat, serta eksistensi tanah sebagai sumberdaya alam, kiranya perlu dikemas dalam suatu sistem manajemen pertanahan yang berbasis informasi persil (kadaster) melalui aplikasi sistem informasi geografis (SIG). Operasionalisasi sistem manajemen pertanahan tersebut, di beberapa negara ternyata mampu menjembatani berbagai konflik pertanahan dan mempunyai nilai tambah yang signifikan dalam pengelolaan sumberdaya tanah (Anon, 1996; Wehrhahn, 1999).

2. SUMBERDAYA TANAH

Tanah sebagai sumberdaya dapat diukur dari aspek kesuburan, volume dan luas. Dalam konteks pendapatan asli daerah (PAD), tanah dimaksudkan sebagai bagian atau ruang muka bumi bumi yang berupa

¹⁾ Disajikan pada Seminar Nasional "Pembaharuan Manajemen Pertanahan" Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogya, 16 Juli 2002.

²⁾ Staf pengajar Jurusan Geografi FMIPA-UI dan staf peneliti Pusat Penelitian Geografi Terapan Universitas Indonesia (PPGT-UI).

daratan dan diukur dengan satuan luas. Keunikan dari tanah sebagai sumberdaya dibanding sumberdaya alam lainnya adalah sifatnya yang tidak bisa dipindahkan, sebagai konsekuensi dari faktor letak. Hal ini berdampak pada penyajian informasi tanah sebaiknya (semestinya) melalui peta atau media lain yang mempunyai referensi geografis, agar *site* dan *location* tanah tersebut dapat tergambarkan dengan jelas dan tepat (Sandy, 1996b).

Perkembangan jumlah dan aktivitas penduduk perkotaan yang diikuti peningkatan kebutuhan dan harga tanah sejak dekade 1970-an, telah mendorong daerah pinggiran kota seperti wilayah Bekasi-Bogor-Depok-Tangerang menjadi alternatif pengembangan tempat hunian (permukiman), kawasan industri dan sekaligus sebagai media *saving* penduduk kota yang pada gilirannya dapat menimbulkan tanah *absente* yang tidak produktif (lahan tidur).

Sumberdaya tanah memegang peranan sangat mendasar sebagai tempat semua kegiatan manusia dan sekaligus pula menjadi pembatasnya. Tanah/lahan sebagai komoditi ekonomi, di belahan dunia manapun tidak pernah ada yang turun harganya, bahkan di beberapa lokasi terjadi lonjakan harga yang signifikan, baik dampak dari pembangunan atau pengerasan jalan maupun terjadinya spekulasi tanah karena adanya penetapan rencana tata ruang.

Paradigma pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) menempatkan tanah sebagai sumberdaya alam yang harus dikelola dan dimanfaatkan secara lestari, optimal dan seimbang (LOS) untuk daerah pedesaan dan seyogyanya mengacu pada asas aman, tertib, lancar dan sehat (ATLAS) untuk daerah perkotaan (Anon, 1984; Kartono, 1989). Penerapan asas LOS dan ATLAS dimaksudkan agar tidak menimbulkan kerusakan lingkungan, tidak boros, menghasilkan nilai tambah yang optimum bagi pemilik/penguasa/penggarap dan tidak menimbulkan konflik kepentingan, sehingga stabilitas kehidupan masa kini dan generasi masa mendatang dapat selalu terjamin (Sandy, 1996a).

Konflik pertanahan yang timbul antar suku atau bangsa, tidak jarang peperangan berawal dari dan biasanya diakhir dengan perubahan batas tanah atau wilayah penguasaannya. Konflik idealisme akademik dan pragmatisme bisnis, menjadi gawat apabila telah menyentuh tanah, sehingga kearifan regulatif birokrasilah yang diharapkan bisa menyelesaikan konflik itu (Sandy, 1996a). Demikian pentingnya kedudukan tanah terutama pada masyarakat Jawa, sampai ada pepatah : "*Sadumuk bathuk, sa nyari bumi, nek perlu ditoni pati*" yang artinya "*Tanah, berapapun sempitnya, kalau perlu dibela dengan nyawa*".

3. INFORMASI PERTANAHAN KADASTER

Penduduk di suatu negara atau daerah memerlukan dokumen informasi tanah, yang mencakup informasi karakteristik fisik, persediaan tanah, nilai/harga pasar atas tanah, pemilikan tanah, aksesibilitas dan kejelasan penggunaan tanah, namun adakalanya beberapa informasi tersebut tidak tersedia. Secara tradisional, unit dasar spatial untuk dokumen tanah adalah persil tanah. Istilah persil dapat didefinisikan sebagai unit terkecil dari pemilikan tanah, atau dalam kasus lahan pertanian sebagai unit tanah yang penggunaannya seragam;

sementara itu pengertian kadaster (*cadastral*) mengacu pada gabungan dokumen dari persil-persil tanah tersebut.

Istilah kadaster meskipun dapat diterapkan untuk semua hal, namun biasanya diklasifikasikan pada beberapa tipe saja. Ada dokumen cadaster fiskal yang berisikan informasi asal-usul pemilikan tanah, nilai dan pajak tanah, sehingga dokumen ini dapat digunakan untuk mengetahui pemilik tanah, deskripsi persil, nilai dan pajak serta perubahan-perubahan pajak, luasan dan pemilikinya pada masa lalu. Selain itu ada cadaster legal yang mencakup informasi nama dan alamat pemilik, deskripsi legal, dan sebagainya. Tipe dokumen yang lebih lengkap adalah cadaster *multipurpose* yang berisikan segala informasi untuk berbagai tujuan, baik yang berkaitan dengan pemilikan, nilai dan pajak tanah, asal usul, aspek hukum, penggunaan tanah, sifat fisik tanah, ukuran dan batas tanah, konstruksi bangunan, aksesibilitas, kelengkapan sarana dan prasarana kota, dan sebagainya (Anon, 1996).

Secara struktur, kadaster tanah biasanya terdiri dari dua bagian yang saling melengkapi, bagian pertama berisikan catatan atau registrasi yang berkaitan dengan pemilikan tanah, hal ini merupakan bagian dari aktivitas birokrasi. Bagian kedua berisikan deskripsi detail lokasi setiap persil, yang dapat berasal dari data survey kadaster, atau dalam bentuk peta kadaster maupun peta pemilikan tanah. Pada kenyataannya, fungsi utama survey kadaster adalah menyediakan fondasi bagi sistem peralihan hak tanah. Hal ini dibutuhkan untuk mengetahui batas-batas persil sebelum berpindah tangan dari satu pihak ke pihak lain.

Sistem informasi tanah (SIT) secara otomatis merupakan upaya akhir untuk mengintegrasikan berbagai kadaster pada suatu level fungsional. Daya kemampuan, pemilahan dan penggabungan data dapat ditekan. Sistem tersebut juga upaya untuk menggabungkan kekuatan statistik dan peralatan grafis untuk melayani kebutuhan pengguna (*user*) dalam menganalisis data, menggeneralisasikan informasi tanah dan membuat keputusan.

Kadaster tanah mengungkapkan bagian penting dari database SIT modern. Untuk itu diperlukan dua persyaratan, pertama semua data (persil) harus mempunyai referensi spatial dengan menggunakan bentuk sistem referensi koordinat; kedua kemampuan mereferensi spatial untuk mengidentifikasi sistem terrestrial. Penyusunan SIT yang dapat direalisasikan di suatu daerah (negara) serta keuntungan atau manfaatnya; didasarkan pada asumsi bahwa (Anon, 1996):

- Akses kepada bahan makanan dan tempat tinggal adalah kebutuhan dasar manusia.
- Jaminan kedudukan tanah adalah esensi bagi suatu kebijakan perumahan yang efektif.
- Status hukum tanah adalah esensi bagi produksi pertanian yang efisien.
- Invertor memerlukan struktur formal hak-hak tanah dan properti dalam pasar ekonomi.
- Pembangunan berkelanjutan tergantung pada negara/daerah yang bertanggung jawab untuk mengelola informasi mengenai pemilikan, nilai dan penggunaan tanah.
- Antara tanah dan informasi tanah adalah sumberdaya yang harus dikelola secara hemat untuk mencapai pertumbuhan ekonomi.

Asumsi-asumsi tersebut adalah sistem formal yang dibutuhkan untuk meregistrasi tanah dan properti, sehingga dapat memberikan perlindungan bagi pemilikan tanah, investasi serta hak-hak perorangan dan publik dalam *real estate*. Suatu sistem yang mencatat pemilikan tanah, nilai tanah, penggunaan tanah dan data pertanahan terkait lainnya adalah suatu perangkat kerja yang semestinya sangat diperlukan bagi ekonomi pasar, seperti untuk pengelolaan sumberdaya tanat yang berkelanjutan (*sustainable*). Pada kenyataannya, semua negara industri maju memelihara beberapa sistem registrasi pertanahan yang dimaksudkan untuk keperluan tersebut diatas.

Hingga saat ini data pertanahan detail yang mengungkapkan informasi tiap persil tanah di Indonesia dan khususnya di Kota Depok, masih sangat sulit diperoleh dan sangat terbatas ketersediaannya. Hal ini dapat dimengerti mengingat hanya tanah-tanah yang telah didaftarkan dan atau dikeluarkan sertifikatnya oleh Kantor BPN saja yang dapat diperoleh informasinya; sedangkan KP PBB yang berwenang menetapkan dan memungut pajak tanah mempunyai data detail tiap persil tanah namun dengan akurasi ukuran dan petanya yang kurang memadai. Kedua instansi tersebut masih di bawah naungan Pemda Kabupaten Bogor.

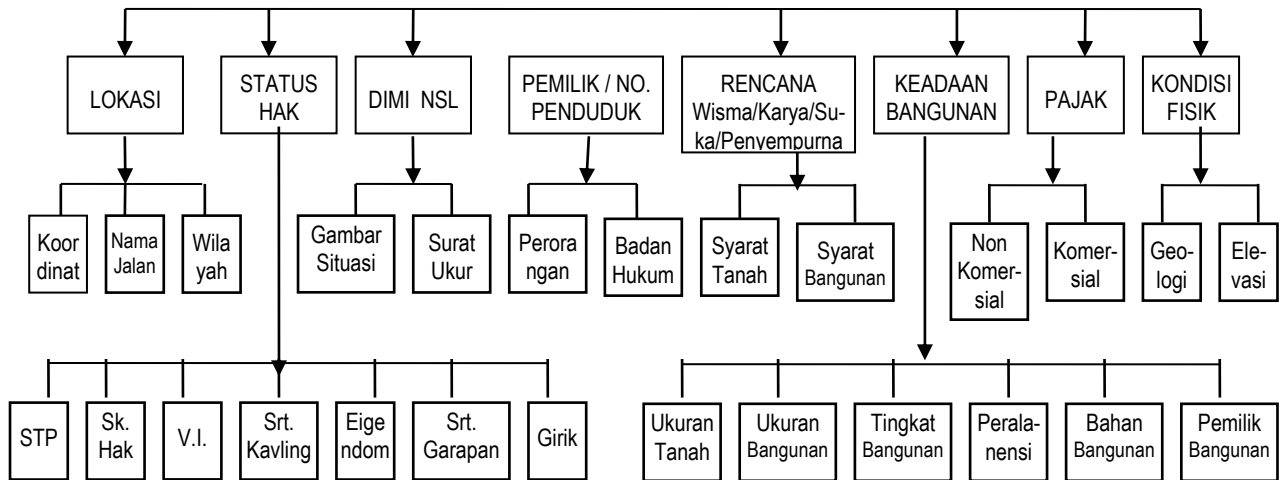
Kedua jenis data detail pertanahan tersebut yang kurang sinkron dan tersusun dalam sistem database yang saling terpisah antara data kadaster yang bersifat legal dan yang bersifat fiskal, **menambah kesulitan** mengakses, menganalisis, dan memanfaatkan data tersebut untuk berbagai tujuan dengan cepat dan akurat, seperti kebutuhan informasi persebaran lahan tidur, tanah *absente*, tanah negara ataupun untuk tujuan perencanaan detail tata ruang. Pada kasus lain, kebutuhan informasi persil tanah yang akan terkena proyek jalan, saluran drainase atau tegangan tinggi misalnya, tidak dapat tersedia dengan cepat dan akurat, tetapi harus menunggu hasil survai lapangan.

Salah satu contoh struktur database pertanahan dari Tim Perencanaan Sistem Informasi Pemda DKI Jakarta dalam rangka "Pemberian Hak Atas Tanah dan Pemberian Sertifikat Tanah", dapat dilihat pada Gambar 1 berikut (Anon, 1990).

Berbagai kendala yang sering dijumpai dalam kaitannya dengan penyediaan informasi kadaster, seperti terungkap dari praktek lapang MK Managemen Pertanahan Program Pascasarjana Magister Ilmu Geografi tahun 1999 di Kantor BPN Kabupaten Bogor, antara lain (Sobirin, 1999):

- Belum tersedia sistem manajemen pertanahan yang standar dan siap diaplikasikan.
- Penyediaan dan pemeliharaan data, baik berupa data tektual, tabuler maupun peta belum terdokumentasikan dengan baik.
- Koordinasi antar seksi (lembaga terkait) belum berjalan dengan baik.
- Kesadaran akan arti pentingnya informasi di kalangan staf relatif rendah, sehingga pekerjaan yang kurang atau tidak memberikan keuntungan finansial, seringkali terbelengkelai (contohnya pada penerbitan surat ukur dan pengarsipan data).

Nomor : PERSIL
Nomor : KOHIR
Nomor : STP
Nomor : KAVLING
Nomor : WADA



Gambar 1. Struktur database pertanahan Tim Perencanaan Sistem Informasi DKI Jakarta

4. MANAGEMEN PERTANAHAN BERBASIS SIG

Manajemen Pertanahan sebagai disiplin ilmu masih tergolong baru, dimana fokus kajiannya pada pengelolaan sumberdaya tanah (*land resources*) dari aspek sistem perencanaan dan pemanfaatan tanah, sistem monitoring dan administrasi pertanahan serta keberadaan tanah itu sendiri sebagai sumberdaya alam. Dalam kasus Indonesia, pemahaman dan aplikasi manajemen pertanahan lebih mengarah pada sistem administrasi pertanahan (SAT) saja.

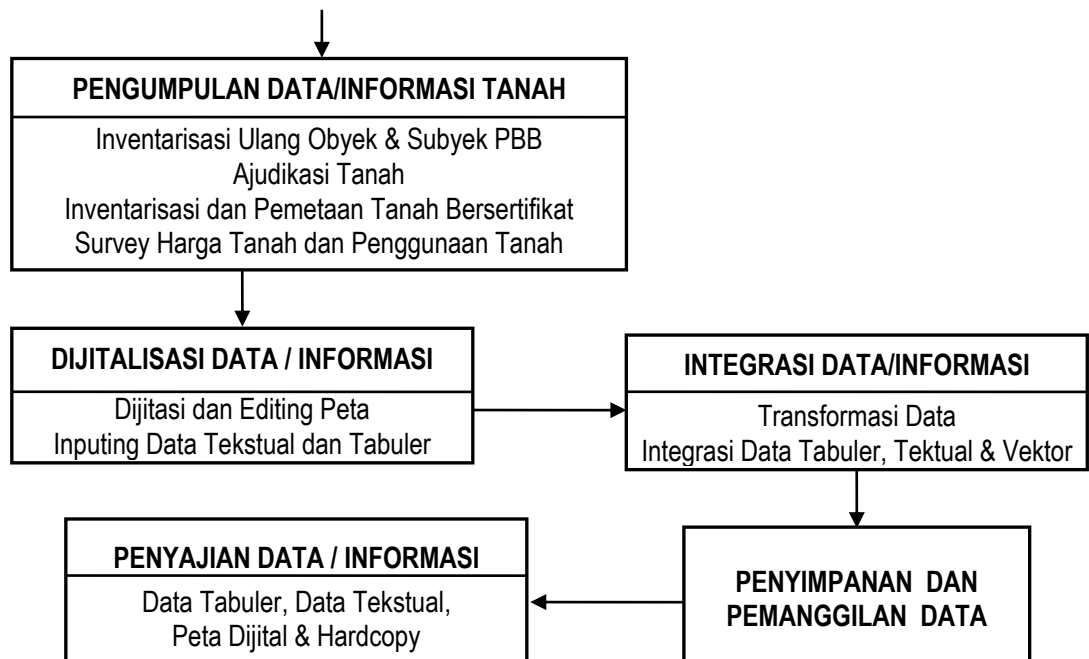
Negara atau daerah yang telah membangun SIT secara digital sejak awal, akan mempunyai keuntungan yang tidak diberikan oleh sistem manual, dan mungkin akan mempunyai keuntungan implementasi solusi optimal dari permulaan. Hal ini berarti harus menggabungkan data tektual dengan peta-petanya dengan mengaplikasikan teknologi SIG.

Sistem manajemen pertanahan kadaster (SISMATAKA) berbasis SIG memiliki beberapa keunggulan atau keuntungan, antara lain dapat : menjamin pemilikan dan melindungi kedudukan tanah, mendukung pajak tanah dan properti, memberikan keamanan untuk kredit, mengembangkan dan memantau pasaran tanah, melindungi tanah-tanah negara, mengurangi perselisihan/konflik tanah, memfasilitasi pendistribusian tanah, membantu/memperbaiki perencanaan kota dan pengembangan infrastruktur, mendukung pengelolaan lingkungan serta menghasilkan data statistik.

Secara teknis, pembangunan SISMATAKA berbasis SIG mencakup kegiatan : penentuan sistem database, pengumpulan data dan informasi yang mempunyai referensi geografis, dijitalisasi data dan peta, integrasi data tektual/tabuler dan vektor, penyimpanan dan pemanggilan data, serta penyajian data baik dalam bentuk data tabuler maupun peta (lihat Gambar 2).

PENENTUAN SISTEM DATABASE

Skala Peta Dasar
Struktur Database
Software yang digunakan



Gambar 2. Tahapan teknis pembangunan sistem manajemen pertanahan kadaster berbasis SIG

Hasil inventarisasi ulang data PBB dan adjudikasi tanah, survey harga tanah dan *land use*, serta identifikasi dan pemetaan atas tanah-tanah bersertifikat atau yang telah dikeluarkan surat ukurnya, merupakan data yang dapat digunakan untuk pembangunan SISMATAKA berbasis SIG. Berikut ini salah satu sumber informasi SISMATAKA dari hasil pelaksanaan Proyek Adjudikasi Tahun Anggaran 1997/1998 pada 10 kelurahan di Kota Depok dengan target 25.000 bidang dan sebanyak 15.697 sertifikat berhasil diselesaikan (Tabel 1).

Pengenalan dan pengembangan SISMATAKA berbasis SIG, mencakup implementasi register informasi tanah adalah proses yang memakan waktu dan sumberdaya yang sangat besar. Investigasi yang solid sangat penting dan perencanaan yang seksama/teliti tidak dapat dihindarkan. Hal ini perlu ditekankan bahwa pembangunan sistem tersebut berkaitan dengan peraturan, perbaikan struktur organisasi, mekanisme keuangan dan isu teknis yang terkait erat. Pengalaman menunjukkan bahwa isu-isu keterkaitan antara peraturan, organisasi dan pendanaan seringkali sangat kompleks untuk dipecahkan dibandingkan isu teknis (Anon, 1996).

Daerah atau negara dalam keadaan transisi, seperti Kota Depok yang baru terbentuk tahun 1999, sebaiknya menerapkan pendekatan bertahap (*step by step approach*). Kandungan atau isi data register tanah pada awalnya dipilah secara aktual untuk memenuhi kebutuhan pengguna dengan prioritas kepuasan yang tinggi. Investigasi SIT terpadu diperlukan, dimana implementasi dan dioperasikan oleh satu lembaga yang merupakan gabungan perwakilan dari beberapa instansi, sehingga tidak menimbulkan konflik antara dua lembaga atau lebih. Langkah-langkah untuk mengikut- sertakan sektor swasta harus dievaluasi; demikian pula

partisipasi perguruan tinggi seyogyanya diperhatikan, terutama untuk menjaga kualitas dan independensi lembaga tersebut, serta untuk tujuan peningkatan sumberdaya manusia, misalnya melalui pelatihan staf Pemda.

Tabel 1. Realisasi Proyek Ajudikasi Tahun Anggaran 1997/1998 di Kota Depok

Lokasi Proyek	Target (Bidang)	Data Yuridis (Bidang)	Data Fisik (Bidang)	Pengumuman	Sertifikat (Berkas)
Kelurahan Pancoranmas dan Kelurahan Mampang	5.000	2.200	2.000	0	3.000
Kelurahan Tanah Baru dan Kelurahan Kukusan	5.000	3.700	1.200	50	2.900
Kelurahan Kemiri Muka dan Kelurahan Beji	5.000	2.836	1.500	364	3.011
Kelurahan Sukamaju dan Kelurahan Sukmajaya	5.000	3.488	0	0	3.466
Kelurahan Kalimulya dan Kelurahan Kalibaru	5.000	2.986	374	374	3.320
JUMLAH	25.000	15.210	1.588	788	15.697

Sumber : Kantor Pertanahan Dati II Kabupaten Bogor, 1998.

Sejumlah operasionalisasi terkait harus diarahkan ketika mengenalkan SISMATAKA, antara lain : menentukan kebutuhan pengguna, menciptakan perangkat administrasi baru, membuat peraturan baru, menentukan hak-hak tanah dan properti apa yang ada di lapangan, mendemarkasi dan survei plot baru pada tanah, membentuk register dan prosedur baru untuk penyimpanan dan pemanggilan data, menyusun prosedur manajemen keuangan yang baru, dan mengembangkan perhatian publik agar sistem tersebut berjalan.

Sehubungan dengan besarnya biaya untuk pembangunan SISMATAKA berbasis SIG, dimana sekitar 65 % terserap untuk penyusunan database (Koop, 1999), Pemda Kota Depok hendaknya memandang sebagai investasi infrastruktur publik jangka panjang. Biaya pemeliharaan sistem tersebut, selanjutnya dapat diperoleh dari hasil dari transaksi, pembagian tanah, dan sebagainya, yang secara penuh akan tertutup melalui imbalan-imbalan tersebut.

5. PENINGKATAN PENERIMAAN DAERAH MELALUI MANAGEMEN PERTANAHAN KADASTER

Kontribusi pajak tanah terhadap pendapatan negara atau penerimaan keuangan daerah selalu penting dan selalu meningkat. Bahkan pada masyarakat yang tingkat budayanya masih sederhana sekalipun, selalu mempunyai tata cara pengaturan tentang tanah, khususnya pengaturan pajak tanah. Sehubungan dengan itu, penerapan SMTK yang ditopang dengan GIS, sudah saatnya pula diterapkan untuk meningkatkan Dana Bagi Hasil (DBH) dan suksesnya Catur Tertib Pertanahan serta kebutuhan pasar properti makin berkembang di Indonesia dan khususnya di Kota Depok.

Sebagaimana telah diungkapkan bahwa penerapan UU No. 22 dan No. 25 Tahun 1999 membawa implikasi yang perlu segera dipecahkan oleh Pemda, terutama bagaimana meningkatkan penerimaan keuangan

daerah dan melakukan restrukturisasi kelembagaan, agar Pemda dapat membiayai pembangunan secara lebih mandiri. Peningkatan penerimaan keuangan Kota Depok yang bersumber dari kontribusi Dana Bagi Hasil (PBB dan BPHTB) menjadi sangat penting, mengingat sangat terbatasnya sumberdaya alam (Kehutanan, Perikanan, Pertambangan Umum dan Migas) yang dimiliki Kota Depok.

Perluasan kota metropolitan Jakarta ke arah pinggiran dan kondisi lingkungan fisik yang relatif lebih baik di bagian selatan Jakarta, telah menyebabkan warga kota Jakarta lebih memilih daerah selatan termasuk wilayah Depok sebagai tempat tinggal. Kecenderungan tersebut pada gilirannya mengakibatkan transaksi jual beli atau peralihan hak tanah semakin meningkat, demikian pula perubahan penggunaan tanah dan harga tanah yang cukup signifikan (Koestoer, 1997).

Sehubungan masih menginduknya Kantor Pertanahan dan KP PBB Kota Depok pada Pemda Kabupaten Bogor, data administrasi pertanahan dan peralihan hak yang terjadi di Kota Depok masih sulit diperoleh, maka sebagai gambaran disajikan data dari Kantor BPN Kabupaten Bogor. Selama tahun anggaran 1997/1998, pendaftaran sertifikat tanah yang diadministrasikan di Kantor Pertanahan Dati II Kabupaten Bogor mencapai 50.347 bidang tanah, dengan rincian pendaftaran sertifikat konversi sebanyak 203 bidang, pemberian hak 14.656 bidang, pengakuan hak 4.148 bidang, pemindahan hak 8.315 bidang, pemisahan 17.094 bidang, penggantian 236 bidang, penggabungan 40 bidang, hipotik 3.038 bidang dan sewa tanah sebanyak 2.617 bidang tanah (Anon, 1998).

Bila pendaftaran sertifikat tanah yang terjadi di wilayah Kota Depok sekitar 25% dari jumlah yang teradministrasikan di Kantor BPN Kabupaten Bogor, maka potensi pemasukan keuangan daerah dari DBH tersebut cukup besar. Jumlah tersebut sebenarnya masih dapat ditingkatkan, mengingat tidak sedikit transaksi peralihan hak (jual beli) tanah hanya sampai pengurusan dokumen **akte jual beli**.

Regulasi peraturan dan keterbukaan pengurusan hak atas tanah dan bangunan sangat diperlukan untuk meningkatkan DBH Kota Depok sekarang ini, mengingat besarnya biaya tak terduga yang harus ditanggung pemohon hak tanah, seringkali menjadi faktor penghambat masyarakat mendaftarkan dan atau mensertifikatkan hak propertinya. Demikian pula besarnya biaya (formal) pengurusan ijin mendirikan bangunan (IMB) serta pungutan liar oleh aparat kelurahan atau kecamatan, juga menjadi kendala penerimaan keuangan daerah yang perlu segera dibenahi pihak Pemda Kota Depok, karena adanya surat keterangan dari pihak kelurahan/kecamatan ternyata mampu meredam niat masyarakat untuk mengurus IMB.

Dampak lain dari perkembangan wilayah Jabotabek adalah terjadinya gejala peningkatan luas tanah *absente* yang dimiliki secara perorangan atau oleh badan usaha perusahaan untuk tujuan simpanan (*saving*) dan tidak jarang merupakan tanah kosong (**lahan tidur**) yang tidak produktif. Tanah *absente* yang tidak dimanfaatkan dan cenderung dilerantarkan (hanya diurus aspek hukumnya saja), secara ekonomis tidak menunjang peningkatan PAD karena tidak menghasilkan apapun dan secara ekologis jelas merugikan karena dapat menurunkan kesuburan tanah. Namun pada sisi lain, nilai pajak tiap meter persegi tanah kosong (lahan tidur) cenderung lebih rendah dibanding sawah yang produktif atau tanah untuk pemukiman (Sobirin, 1999).

Investasi pada tanah selalu menguntungkan karena harganya selalu meningkat, sementara itu nilai pajak tanah (lahan tidur) hanya sekitar 10 % dari nilai pajak tabungan atau deposito. Perbedaan nilai pajak tanah dan pajak tabungan/deposito yang sangat jauh, kiranya dapat perlu mendapat perhatian khusus, mengingat peraturan perundangan (PBB) yang ada belum mendukung pembebanan pajak yang lebih besar pada lahan tidur tersebut. Namun jika dikaitkan dengan UU No. 2 Tahun 1992 tentang Lingkungan Hidup dan UUPA No. 5 Tahun 1960 pasal 13, pembebanan pajak tanah yang lebih besar pada lahan tidur yang tidak produktif atau sengaja tidak digarap, mungkin masih relevan. Untuk tujuan peningkatan penerimaan keuangan daerah (PAD dan DBH), barangkali pemerintah daerah dapat menyusun suatu Perda yang mengatur nilai pajak tanah absente dan tanah tidur, lebih tinggi dibanding tanah-tanah yang diusahakan untuk lahan pertanian atau permukiman.

Mengantisipasi perkembangan Kota Depok yang sangat pesat selama hampir dua dekade terakhir, pengenalan dan operasionalisasi SMTK berbasis SIG bagi Kota Depok kiranya perlu mendapat perhatian serius, agar permasalahan tanah dapat diminimalkan dan di lain pihak dapat menunjang peningkatan penerimaan keuangan daerah melalui PBB dan BPHTB. Penerapan SMTK berbasis SIG di beberapa negara seperti Inggris, Perancis, Amerika Serikat, Jepang, Taiwan dan Brasil memperlihatkan manfaat sangat besar dan secara komparatif mempunyai berbagai keunggulan bagi keperluan perencanaan dan penyediaan tanah untuk berbagai proyek pembangunan, pengelolaan dan pemanfaatan tanah yang berkelanjutan, sistem monitoring dan evaluasi tanah, administrasi tanah serta arti tanah itu sendiri sebagai sumberdaya alam.

6. PENUTUP

Beberapa hal yang dapat disarikan dari uraian *Implikasi Pelaksanaan Otonomi Daerah Terhadap Operasionalisasi Manajemen Informasi Pertanahan Kota Depok* diatas, antara lain :

- a) Tanah sebagai sumberdaya alam memegang peranan sangat penting bagi penerimaan keuangan Kota Depok dan kontribusinya masih dapat ditingkatkan. Pengenaan pajak yang relatif lebih tinggi atas tanah-tanah *absente* yang cenderung menjadi lahan tidur dan kurang menunjang peningkatan PAD, berpotensi besar meningkatkan penerimaan keuangan daerah Kota Depok.
- b) Kadaster tanah adalah bagian terpenting dari *database* sistem informasi pertanahan modern, dimana untuk Kota Depok ketersediaannya masih relatif terbatas dan dikelola oleh dua instansi dengan kepentingan yang berbeda menjadi kendala dalam pembangunan SISMATAKA..
- c) Secara teknis pembangunan SISMATAKA berbasis SIG mencakup kegiatan penentuan sistem database, pengumpulan data, diijitalisasi dan integrasi data/peta, penyajian dan pemanggilan data, serta penyajian data/informasi. Hasil inventarisasi ulang data PBB, adjudikasi tanah, pemetaan tanah bersertifikat, survey penggunaan dan harga tanah, dapat menjadi data awal dalam penyusunan database, karena biayanya mencapai 65 % dari total biaya pembangunan SISMATAKA.

- d) Pembangunan SISMATAKA berbasis SIG yang memakan sumberdaya sangat besar, haruslah dipandang sebagai investasi jangka panjang dan fungsi pelayanan pihak Pemda, dimana kendala penerapannya terkait dengan aspek kelembagaan dan perundangan, lemahnya koordinasi antar instansi, sistem yang belum standar, penyediaan dan pemeliharaan data, serta kualitas SDM.

DAFTAR PUSTAKA

- Anon., 1984, *Pengetrapan pasal 14, 15 UUPA (tentang land use planning) terhadap pembangunan nasional*, Publikasi No. 255, Dit. Tata Guna Tanah, Dirjen Agraria Depdagri, Jakarta
- Anon., 1990, *Peta dasar terpadu wilayah DKI Jakarta*, Dinas Pemetaan dan Pengukuran Tanah DKI Jakarta, Jakarta, hal. 22-52
- Anon., 1996, *Land administration guidelines with special reference to countries in transition*, Economin Commission for Europe Unated Nations, New York and Geneva
- Anon., 1998, *Laporan Tahunan Kantor Pertanahan Dati II Kabupaten Bogor Tahun 1997/1998*, Kantor Pertanahan Dati II Kabupaten Bogor, Cibinong
- Kaiser, E.J., D.R. Godschalk, & F.S. Chapin, Jr., 1995. *Urban Land Use Planning*, University of Illinois Press, 4th edition, Urbana and Chicago
- Kartono, H., dkk., 1989, *Esensi pembangunan wilayah dan penggunaan tanah berencana*, Geo-FMIPA Universitas Indonesia, Jakarta
- Koestoer, R. H., 1997, *Perspektif lingkungan desa - kota : teori dan kasus*, UI Press, Jakarta
- Koop, K., 1998, "Impact of govermental land management on the development of the city of Kumasi, Ghana", *Applied Geography and Development*, Institute for Scientific Co-operation, Tubingen, vol. 52. hal. 52-70
- Meyer, G., 1994, "Land Reclamation and Development of New Agricultural Land in Egypt", *Applied Geography and Development*, Institute for Scientific Co-operation, Tubingen, vol. 44. hal. 58-71
- Meyer, W. & B.L. Turner II, 1994. *Changes in Land Use and Land Cover : A Global Perspective*, Cambrigde University Press, Cambrigde
- Muehrcke, P.C. & J.O. Muehrcke, 1992, *Map Use: Reading, Analysis, and Interpretation*, JP Publications, 3th edition, Madison. chap. 10, hal. 204-235
- Sandy, I M. 1996, *Tanah, Muka Bumi, UUPA 1960 - 1995*, PT Indograph Bakti - FMIPA UI, Jakarta
- _____, 1996, *Sumberdaya Tanah dan GIS*, Ujung Pandang
- Sobirin, 1999, *Laporan Kunjungan ke Kantor Pertanahan Dati II Kabupaten Bogor*, Tugas MK Managemen Pertanahan (*unpublish*), PPS Magister Ilmu Geografi, FMIPA-UI, Depok
- Wehrhahn, R., 1998, "Regioal planning and sustainable development : structures, problems and perspectives, using examples taken from Southeast Brazil", *Applied Geography and Development*, Institute for Scientific Co-operation, Tubingen, vol. 52, hal. 7-26