

# Analisa Penguasaan Hak Atas Tanah Tahun 2014 – 2015 (Studi Kasus : Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang)

Muhammad Irsyadi Firdaus<sup>1</sup>, Yanto Budisusanto<sup>2</sup>

Jurusan Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh  
Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia

e-mail: [yanto\\_b@geodesy.its.ac.id](mailto:yanto_b@geodesy.its.ac.id)

**Abstrak**-- Pembangunan daerah saat ini sangat pesat dan jumlah penduduk setiap tahun terus bertambah. Hal ini menjadi faktor utama meningkatnya kebutuhan manusia seperti kebutuhan pemukiman, industri, pelabuhan, pertanian/perikanan, pariwisata, kawasan pusat pemerintahan dan sebagainya [1]. Masalah tersebut menyebabkan tingkat permintaan lahan semakin tinggi sehingga berpengaruh terhadap perubahan penguasaan hak atas tanah. Oleh karena itu diperlukan analisa penguasaan hak atas tanah terhadap penggunaan lahan di kecamatan lumajang untuk mengetahui perubahan penguasaan hak atas tanah yang terjadi agar sesuai dengan perencanaan pembangunan kecamatan Lumajang. Penelitian ini menggunakan data spasial dan non spasial. Data spasial berupa peta persil tahun 2014 dan tahun 2015 sedangkan data non spasial berupa data penguasaan hak atas tanah. Peta diolah dengan menggunakan software ArcMap yang kemudian dilakukan pengolahan dengan analisis tools yaitu *overlay* sehingga didapatkan peta perubahan penguasaan hak atas tanah yang memiliki tiga hak yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak pakai. Setelah itu dilakukan perhitungan luas dengan menggunakan *Calculate Geometry* yang ada di attribute. Hasil dari penelitian ini didapatkan perubahan paling banyak terjadi pada hak milik.

**Kata kunci**-- Kecamatan Lumajang, Penguasaan Hak Atas Tanah, Perubahan Penguasaan Hak Atas Tanah.

## I. PENDAHULUAN

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat sementara tanah yang ada semakin sempit karena penggunaannya untuk berbagai macam kebutuhan diantaranya untuk tempat bermukim, tempat usaha dan untuk tanah pertanian. Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat Indonesia diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan kekayaan alam untuk kemakmuran rakyat [3]. Negara kemudian memberi kewenangan untuk mengatur dan dalam pelaksanaannya dikuasakan pada daerah dengan tetap berpegang pada tujuan utama yaitu sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kecamatan lumajang merupakan salah satu daerah yang memiliki kepadatan penduduk relatif meningkat setiap tahun. Selain itu, pada tahun 2014 diantara 21 kecamatan yang ada di

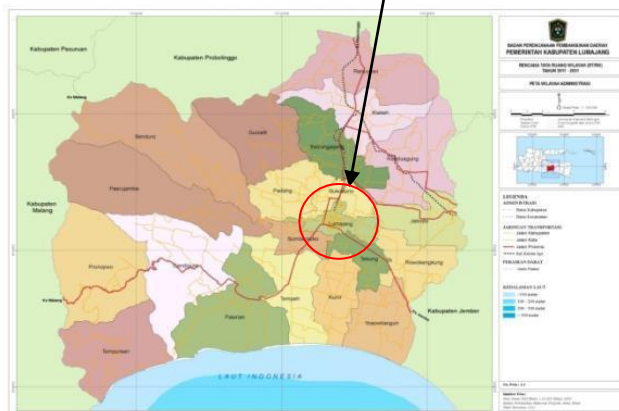
kabupaten lumajang, kecamatan lumajang sebagai pusat pemerintah dan perekonomian mempunyai penduduk terpadat.

Tingkat permintaan lahan semakin tinggi yang disebabkan oleh faktor politik, ekonomi, demografi dan budaya [2]. Sehingga berpengaruh terhadap perubahan penguasaan hak atas tanah, baik peningkatan hak atas tanah maupun penurunan hak atas tanah [4].

Oleh karena itu, perlu dilakukan analisa penguasaan hak atas tanah pada tahun 2014 dan 2015 yang dibutuhkan untuk mengetahui perubahan penguasaan hak atas tanah yang terjadi agar sesuai dengan perencanaan pembangunan kecamatan Lumajang. Dengan penelitian ini, diharapkan dapat dikontrol penguasaan hak atas tanahnya serta dapat membantu dalam pengambilan keputusan bagi pemerintah kecamatan Lumajang terkait dengan penguasaan hak atas tanah.

## II. METODOLOGI PENELITIAN

### A. Lokasi Penelitian



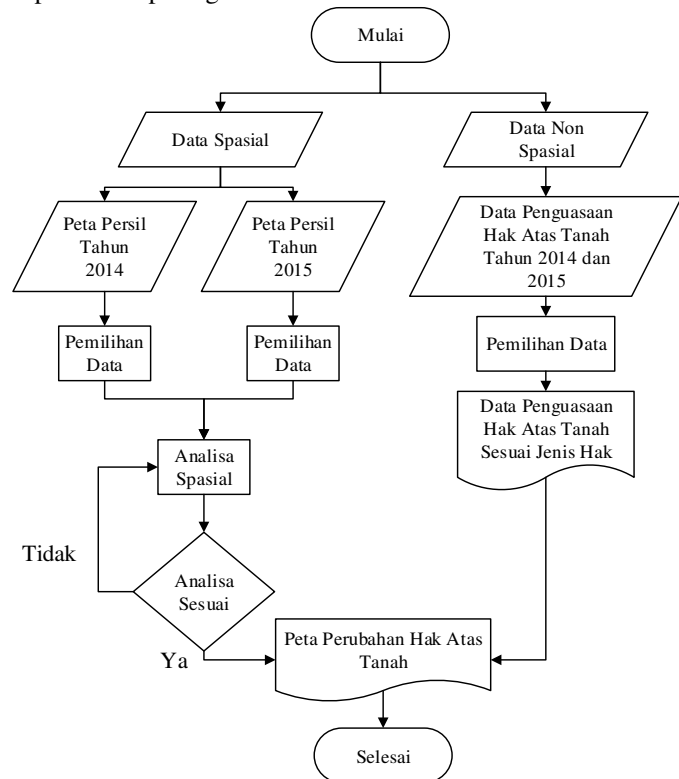
Gambar 1. Lokasi Penelitian, Kecamatan Lumajang  
(Sumber: Pemerintahan Kabupaten Lumajang)

Lokasi yang digunakan adalah di kecamatan lumajang terletak antara 07° 9' - 07° 21' Lintang Selatan dan 112° 36' - 112° 54' Bujur Timur. Batas wilayah Kecamatan Lumajang meliputi :

- Sebelah Utara : Kecamatan Sukodono
  - Sebelah Timur : Kecamatan Sumbersuko.
  - Sebelah Selatan : Kecamatan Sukodono dan Padang.
  - Sebelah Barat : Kecamatan Tekung dan Rowokangkung.
- Kecamatan lumajang memiliki luas wilayah ± 30,26 km<sup>2</sup> (30.260 Ha) terdiri dari 7 Kelurahan dan 5 desa yang berada pada ketinggian 51 mdpl. Kepadatan penduduk di kecamatan Lumajang pada tahun 2010 sebesar 2.666 jiwa/km<sup>2</sup> dan pada tahun 2014 sebesar 2.680 jiwa/km<sup>2</sup>.

**B. Rancangan Penelitian**

Perancangan penelitian ini terbagi dalam dua hal utama yang merupakan proses untuk melaksanakan penelitian ini. Tahap-tahap tersebut terdiri dari pengumpulan data, pengolahan data serta hasil dan analisa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 1.



Gambar 2. Tahapan Pengolahan Data

**C. Peralatan dan Data**

- Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah
- 1) Peta persil tanah kecamatan lumajang tahun 2014
  - 2) Peta persil tanah kecamatan lumajang tahun 2015
  - 3) Data Penguasaan Hak Atas Tanah Tahun 2014
  - 4) Data Penguasaan Hak Atas Tanah Tahun 2015
- Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:
- 1) Perangkat Keras (*Hardware*):
    - a) Laptop
    - b) Mouse
    - c) Flashdisk
  2. Perangkat Lunak (*Software*):
    - a) Program ArcMap
    - b) Program pengolah tabel
    - c) Program pengolah data vector
    - d) Program pengolah kata

**D. Metode Penelitian**

Adapun tahap penelitian digambarkan secara umum dengan penjelasan sebagai berikut:

- 1) Tahap Persiapan
  - a) Identifikasi Awal

Bertujuan untuk mengidentifikasi permasalahan yang diangkat sebagai tema penelitian, objek penelitian dan daerah penelitian serta merumuskan cara memecahkan permasalahan tersebut. Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana analisa penguasaan hak atas tahun 2014 – 2015 di daerah kecamatan lumajang
- b) Studi Literatur

Studi Literatur dilakukan untuk mempelajari dan mengumpulkan referensi dan hasil penelitian sejenis sebelumnya yang pernah dilakukan orang lain yang berkaitan sebagai dasar teori mengenai masalah yang akan diteliti seperti peningkatan dan penurunan hak atas tanah dan literatur lainnya yang mendukung baik dari buku, jurnal, majalah, internet dan lain sebagainya.

- c) Pengumpulan Data
- Pengumpulan data berupa peta persil tanah serta data penguasaan hak atas tanah dari kantor pertanahan kabupaten lumajang.

- 2) Tahap Pengolahan Data
- Pada tahap ini dilakukan pengolahan dari data yang telah diperoleh yaitu melakukan proses pemilihan data dan overlay.

- 3) Tahap Analisa
- Data yang telah diolah kemudian dievaluasi sehingga di dapatkan suatu hasil yang berupa bagaimana analisa penguasaan hak atas tanah tahun 2014 dan tahun 2015 di daerah kecamatan lumajang

- 4) Tahap Akhir
- Penyusunan laporan merupakan tahap akhir dari proses penelitian ini.

**III. HASIL**

Pada bagian ini akan ditampilkan hasil dari pelaksanaan penelitian yang telah dilakukan mengenai penguasaan hak atas tanah terhadap penggunaan lahan.

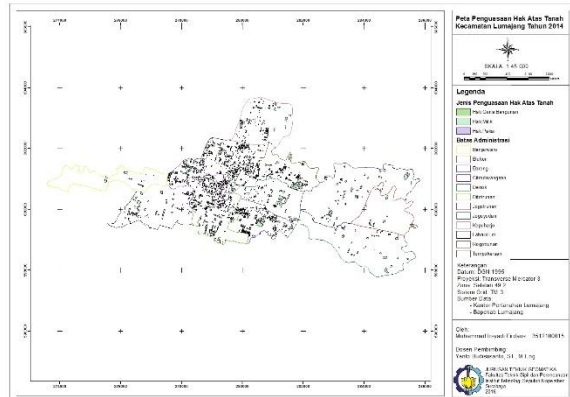
**A. Data Penguasaan Hak Atas Tanah**

Peta Penguasaan Hak Atas Tanah dalam penelitian ini didapat dari kantor pertanahan lumajang yang berupa persil-persil yang sudah terdaftar dalam bentuk \*.dwg. Setiap persil yang terdaftar memiliki salah satu hak atas tanah yaitu hak milik, hak pakai, atau hak guna bangunan. Data penguasaan hak atas tanah yang digunakan dalam penelitian ini adalah data tahun 2014 dan tahun 2015.

**B. Pengolahan Data Penguasaan Hak Atas Tanah**

Proses pengolahan data penguasaan hak atas tanah dengan melakukan *overlay* dan *Calculate Geometry*. Untuk menghitung jumlah bidang dan luas persil dengan menggunakan *Calculate Geometry* sedangkan perubahan hak atas tanah menggunakan *overlay*

**C. Analisa Penguasaan Hak Atas Tanah**



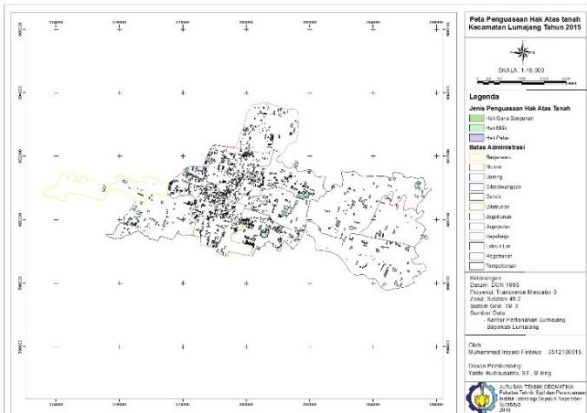
Gambar 3. Persebaran Penguasaan Hak Atas Tanah Tahun 2014

Tabel 1  
Penguasaan Hak Atas Tanah Tahun 2014

Jenis Penguasaan Hak Atas Tanah	Jumlah Bidang	Luas (Ha)
Hak Milik	3649	201.507434
Hak Guna Bangunan	65	1.288899
Hak Pakai	38	1.675243
Total	3752	204.471576

Pada Tabel 4.2 menunjukkan bahwa jumlah penguasaan hak atas tanah tahun 2014 tertinggi adalah hak milik dengan jumlah persil atau bidang 3649 dengan luas terdaftar sebesar 201,507434 Ha. Untuk prosentase luas bidang penguasaan hak atas tanah terhadap luas keseluruhan yang bersertifikat yaitu hak milik sebesar 98,55 %, hak guna bangunan sebesar 0,63 % sedangkan hak pakai sebesar 0,82 %.

Jika dibandingkan dengan luas seluruh kecamatan lumajang sebesar 2854,004672 Ha maka luas persil atau bidang yang belum mempunyai hak pada tahun 2014 sebesar 2649,533096 Ha.



Gambar 4. Persebaran Penguasaan Hak Atas Tanah Tahun 2015

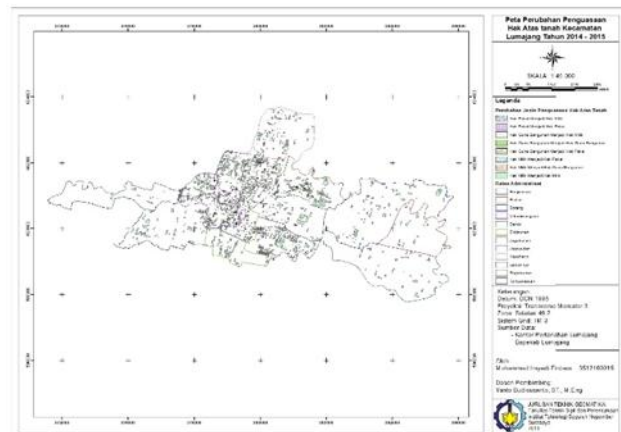
Pada Tabel 4.1 menunjukkan bahwa jumlah penguasaan hak atas tanah tahun 2015 tertinggi adalah hak milik dengan jumlah persil atau bidang 4172 dengan luas terdaftar sebesar 262,262411 Ha. Untuk prosentase luas bidang penguasaan hak atas tanah terhadap luas keseluruhan yang bersertifikat yaitu hak milik sebesar 98,82 %, hak guna bangunan sebesar 0,51 % sedangkan hak pakai sebesar 0,67 %.

Jika dibandingkan dengan luas seluruh kecamatan lumajang sebesar 2854,004672 Ha maka luas persil atau bidang yang belum terdaftar dan belum mempunyai hak pada tahun 2015 sebesar 2588,601549 Ha.

Tabel 2  
Penguasaan Hak Atas Tanah Tahun 2015

Jenis Penguasaan Hak Atas Tanah	Jumlah Bidang	Luas (Ha)
Hak Milik	4172	262.262411
Hak Guna Bangunan	68	1.355672
Hak Pakai	41	1.78504
Total	4281	265.403123

**D. Analisa Perubahan Penguasaan Hak Atas Tanah**



Gambar 5. Perubahan Penguasaan Hak Atas Tanah Tahun 2014 – 2015

Perubahan penguasaan hak atas tanah tahun 2014 sampai tahun 2015 ditunjukkan oleh tabel 4.3, untuk perubahan terbesar terjadi dari hak pakai menjadi hak milik sebanyak 19 bidang persil dengan luas sebesar 0,862263 Ha dan perubahan terkecil terjadi dari hak guna bangunan menjadi hak pakai sebanyak 7 bidang persil dengan luas sebesar 0,192973 Ha. Sedangkan, perubahan penguasaan hak atas tanah yang tidak mengalami perubahan terjadi dari hak pakai menjadi hak guna bangunan karena untuk perubahan tersebut belum ada aturan yang menjelaskan.

Tabel 3  
Perubahan Penguasaan Hak Atas Tanah Tahun 2014 - 2015

Jenis Penguasaan Hak Atas Tanah	Jumlah Bidang	Luas (Ha)
Hak Milik - Hak Guna Bangunan	14	0.425923
Hak Milik - Hak Pakai	13	0.727117
Hak Milik - Hak Milik	3601	199.609728
Lanjutan Tabel 3		
Jenis Penguasaan Hak Atas Tanah	Jumlah Bidang	Luas (Ha)
Hak Guna Bangunan – Hak Pakai	7	0.192973

Hak Guna Bangunan - Hak Guna Bangunan	58	1.189897
Hak Guna Bangunan - Hak Milik	12	0.219108
Hak Pakai - Hak Guna Bangunan	0	0
Hak Pakai - Hak pakai	28	1.244565
Hak Pakai - Hak Milik	19	0.862263
Total	3752	204.471574

#### IV. KESIMPULAN

Dari penelitian ini dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu :

- 1) Penguasaan hak atas tanah tahun 2014 tertinggi adalah hak milik dengan jumlah persil atau bidang 3649 dengan luas terdaftar sebesar 201,507434 Ha. Sedangkan jumlah penguasaan hak atas tanah tahun 2015 tertinggi adalah hak milik dengan jumlah persil atau bidang 4172 dengan luas terdaftar sebesar 262,262411 Ha.
- 2) Peningkatan luas keseluruhan yang mempunyai hak atas tanah dari tahun 2014 sampai tahun 2015 sebesar 60,931547 Ha.
- 3) Penguasaan hak atas tanah tahun 2014 dan 2015 yang tidak mengalami perubahan adalah hak milik dengan jumlah persil sebanyak 3601, hak guna bangunan sebanyak 58 dan hak pakai sebanyak 28.
- 4) Perubahan penguasaan hak atas tanah pada tahun 2014 sampai tahun 2015 mengalami perubahan terbesar terjadi dari hak pakai menjadi hak milik sebanyak 19 bidang persil dengan luas sebesar 0,862263 Ha dan perubahan terkecil terjadi dari hak guna bangunan menjadi hak pakai sebanyak 7 bidang persil dengan luas sebesar 0,192973 Ha.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Utina R dan Baderan D. 2013. Dampak Kepadatan Penduduk terhadap Kondisi Biofisik Lingkungan Hidup di Provinsi Gorontalo, Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana Provinsi Gorontalo-BLH 2012.
- [2] McNeill, O.Alves, L. Arizp, O.Bykova, K. Galvin, J. Kelmelis, J. Migos-Adholla, P. Morrisette, R. Muss, J. Richards, W. Riebsane, F. Sadowski, S. Sanderson, D. Skole, J. Tarr, M. Williams, S. Yadav and S. Young. 1998. Toward A Typology And Regionalization of Land-Cover And Land-Use Change: Report of Working Group B, In: Meyer, W.B. and B.L. Turner II, (Editors). Changes in Land Use and Land Cover: A Global Perspective. The Press Syndicate of The University of Cambridge. Cambridge. pp 55-72
- [3] Undang-Undang Republik Indonesia Pasal 33 . "Pengelolaan Kekayaan Alam" Jakarta : Presiden RI (1945).
- [4] Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.