

## **ANALISIS SISTEM PENATAAN AGRARIA BERKELANJUTAN (SPAB) PADA TANAH TIMBUL DI PULAU TIDUNG KECAMATAN SERIBU SELATAN KABUPATEN KEPULAUAN SERIBU**

**Ina Revayanti<sup>1</sup>, Shinta Kusumawati<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup> Universitas Winaya Mukti, Bandung, Indonesia

E-mail: inarevayanti74@gmail.com, shintaarsayudha@gmail.com

### **ABSTRAK**

Indonesia merupakan negara dengan garis pantai terpanjang kedua di dunia setelah Kanada yaitu sepanjang 108 ribu km. Potensi sumber daya alam yang melimpah khususnya aspek kelautan yang besar dapat dikembangkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Bertambahnya penduduk yang sangat besar ditambah keterbatasan lahan kota-kota besar menuntut akan kebutuhan lahan di wilayah pesisir atau pulau-pulau kecil di Indonesia, salah satunya Pulau Tidung di Kepulauan Seribu. Reklamasi pantai menjadi masalah tersendiri sebagai upaya untuk mengatasi keterbatasan lahan di wilayah pesisir tersebut, masyarakat tidak dapat memperoleh kepastian hak atas tanah dari hasil okupasinya karena tidak adanya bukti penguasaan berupa perizinan dan legalitas pemilikan ruang laut. Selain itu, reklamasi pantai tidak hanya digunakan sebagai kawasan permukiman tetapi juga dimanfaatkan oleh kelompok tertentu untuk resort/wisata (non permukiman). Metode data pada penelitian menggunakan teknik observasi dan untuk metode analisis yang digunakan pada penelitian menggunakan deskriptif sosiologis yuridis. Hasil akhir dari penelitian ini adalah inventarisasi indikasi tanah timbul, baik yang terjadi secara alami dan buatan sebagai rekomendasi oleh seluruh pemangku kepentingan untuk menetapkan kebijakan di wilayah pesisir seperti pemberian hak, penentuan zonasi dan kegiatan administrasi lainnya yang didasari pada konsep Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB).

**Kata Kunci:** Tanah Timbul, Pesisir, Pulau Tidung dan Reklamasi

### **ABSTRACT**

*Indonesia is a country with the second longest coastline in the world after Canada, which is 108 thousand km long. The potential for abundant natural resources, especially the large marine aspect, can be developed for the greatest prosperity of the people. The enormous increase in population and the limited land of big cities demand the need for land in coastal areas or small islands in Indonesia, one of which is Tidung Island in the Thousand Islands. Coastal reclamation is a problem in itself because in an effort to overcome the limited land in the coastal area, the community cannot obtain certainty of land rights from the results of their occupation because there is no proof of control in the form of licensing and legality of ownership of sea space. In addition, coastal reclamation is not only used as a residential area, but also by certain groups for resorts/tourism (non-settlement). The data method in the research uses observation techniques and for the analysis method used in the research uses descriptive sociological juridical. The final result of this research is an inventory of indications of Embossed land, both natural and artificial, as a recommendation by all stakeholders to establish policies in coastal areas such as granting rights, determining zoning and other administrative activities based on the concept of Sustainable Agrarian Arrangement System (SPAB).*

**Keywords:** Embossed Land, Coastal, Tidung Island and Reclamation

## PENDAHULUAN

Wilayah Pesisir adalah wilayah yang unik, karena dalam konteks bentang alam, wilayah pesisir merupakan tempat bertemunya daratan dan lautan Asyiwati (2014). Transisi antara daratan dan lautan di wilayah pesisir telah membentuk ekosistem yang beragam dan sangat produktif serta memberikan nilai ekonomi yang luar biasa terhadap manusia. Dengan demikian wilayah pesisir merupakan suatu kawasan dengan potensi sumber daya alam yang sangat beragam dan dinamis akan perubahan baik yang disebabkan oleh alam maupun akibat aktivitas manusia (Efendy, 2009).

Melihat kondisi geografis Jakarta, lebih jauh Jakarta sebagai kota metropolitan dan sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia tidak hanya memiliki wilayah terrestrial saja dengan pesisir utara pantura jawa-nya. Melainkan tipologi wilayah yang cukup komplit dengan memiliki daerah kepulauan yang dapat merepresentasikan wilayah Indonesia. Wilayah pesisir Jakarta memang hanya terdapat di sisi utara yaitu Kota Administrasi Jakarta Utara dari 5 Kota Administrasi di wilayah daratan. Sedangkan untuk tipologi kepulauan berada pada wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu. Wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan seribu terdiri atas 110 pulau yang terbagi atas 79 Pulau di Kepulauan Seribu Utara dan 31 Pulau di Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan.

Permasalahan wilayah pesisir kepulauan seribu lebih terfokus kepada pulau hunian dan pulau resort/wisata Rufaida (2024). Permasalahan pulau hunian di kepulauan seribu terkait masalah lingkungan salah satu yang penting adalah daya dukung lingkungan yang terbatas. Bertambahnya jumlah penduduk dengan terbatasnya ruang membuat penduduk pada pulau hunian mulai merambah kawasan pesisir untuk diokupasi. Okupasi kawasan laut tersebut dilakukan untuk memenuhi kebutuhan ruang masyarakat untuk hidup dengan melakukan usaha penambahan luas daratan secara tradisional dengan membuat tanggul dan membiarkan daerah di dalam tanggul menjadi daratan baik secara alami maupun ditimbun dengan material tertentu Mujiburohman (2019). Kejadian ini membuat keadaan fisik pulau menjadi berubah bertambah luas dan merubah garis pantai semula. Lebih lanjut akibat dari sisi administrasi pertanahan yang muncul adalah masyarakat tidak dapat memperoleh kepastian hak atas tanah hasil okupasinya dikarenakan tidak adanya bukti penguasaan berupa perizinan dan legalitas pemilikan ruang laut. Namun demikian hak asasi untuk hidup layak dan bermukim menjadi kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh pemerintah terhadap warganya (Julius Sembiring, 2018).

Analisis sistem penataan agraria bertujuan untuk menyajikan informasi penatagunaan tanah secara terstruktur dan seragam di seluruh Indonesia, dalam penelitain ini adalah Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) pada Indikasi Tanah Timbul di Pulau Tidung Kecamatan Seribu Selatan Kabupaten Kepulauan Seribu.

## METODE PENELITIAN

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah reinterpretasi citra, *ground check* lahan dan analisis deskriptif sosiologis yuridis menyangkut implikasi-implikasi sosial dan hukum dari praktik penguasaan Indikasi Tanah Timbul di Pulau Tidung Kecamatan Seribu Selatan Kabupaten Kepulauan Seribu. Analisis interpretasi citra yang dilakukan digunakan untuk mengukur perubahan luas lahan yang terjadi dari data terbaru.

### Sumber Data

Dalam penelitian Analisis Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) terdapat dua jenis data yang dibutuhkan, yaitu data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan dengan teknik observasi atau penelitian lapangan yang diperoleh secara langsung dari sumber di lapangan dan wawancara.

Data primer, bersumber dari penelitian lapangan yang diperoleh secara langsung baik dari responden maupun informan, seperti kantor instansi pemerintahan terkait dan masyarakat setempat yang sudah lama berdomisili di daerah tersebut. Sedangkan data sekunder, diperoleh secara tidak langsung melainkan bersumber dari data yang sudah terdokumentasi dalam bentuk bahan-bahan hukum maupun non hukum. Termasuk dalam kelompok ini adalah dokumentasi, peraturan-peraturan pemerintah, literasi dan lain sebagainya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Penataan Aset di Kelurahan Pulau Tidung

Penataan Aset Pulau Tidung dimaksudkan untuk memberikan legalitas hak atas tanah untuk adanya kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan tanah. Dalam kurun waktu terakhir terdapat kegiatan PTSL sebagai salah satu solusi percepatan pendaftaran di Indonesia. PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara sistematis dan lengkap terhadap bidang tanah dalam satuan desa/kelurahan. Output atas kegiatan PTSL idealnya berupa sertifikat Hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya terdapat masalah-masalah dalam proses identifikasi tanah sehingga muncul kategorisasi seperti K1 artinya tanah tersebut statusnya clean dan clear sehingga dapat diterbitkan sertifikat, K2 artinya status tanah tersebut sengketa sehingga hanya dicatat dalam buku tanah, K3 artinya status subjek tanahnya belum memenuhi syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah, dan K4 artinya tanah tersebut sudah memiliki sertifikat namun perlu perbaikan informasi pada peta.

Berdasarkan hasil analisis, rekomendasi penataan aset dapat diarahkan kepada kegiatan Pemenuhan Syarat Pendaftaran Tanah dan Tidak Ada Rekomendasi. Terhadap kategori tidak ada rekomendasi penataan aset, diarahkan pada bidang-bidang tanah indikasi yang sudah terbit sertifikat hak atas tanahnya baik dari hasil non PTSL maupun PTSL yang sudah ditindaklanjuti menjadi sertifikat Hak Atas Tanah (HAT). Sedangkan pada rekomendasi pemenuhan syarat dilaksanakan pada bidang tanah PTSL kategori K3 dan seluruh indikasi tanah

Analisis Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) pada Tanah Timbul di Pulau Tidung Kecamatan Seribu Selatan Kabupaten Kepulauan Seribu

timbul yang belum terdaftar dengan melakukan pemenuhan atas syarat pendaftaran sebagaimana peraturan yang berlaku.

Sebanyak 19 bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan status PTSL tidak teridentifikasi seluas 5.867,91 m<sup>2</sup>, tidak ada rekomendasi penataan aset. Sedangkan 17 bidang tanah Hak Milik dengan status PTSL K3 dan tidak teridentifikasi seluas 8202,25 m<sup>2</sup>, tidak ada rekomendasi penataan aset. Selain itu, 4 bidang tanah bersertifikat Hak Pakai seluas 19.430,14 m<sup>2</sup> dengan status PTSL tidak teridentifikasi tidak ada rekomendasi penataan aset. Sedangkan tanah belum terdaftar yang didaftarkan melalui PTSL K3 sebanyak 7 bidang seluas 1.493,13 m<sup>2</sup> dan Non PTSL/tidak teridentifikasi sebanyak 45 bidang seluas 65.592,08 m<sup>2</sup> dengan rekomendasi harus melakukan pemenuhan syarat pendaftaran tanah, seperti: (1) Pernyataan yang bersangkutan dan dikuatkan oleh 2 orang saksi yang tidak ada hubungan keluarga dan mengetahui riwayat tanah, (2) Keterangan dari kepala desa/lurah, (3) Sesuai dengan RTR, (4) Mendapatkan rekomendasi dari Pemprov/Pemkot, dan (5) Memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait. Sehingga secara sederhana rekomendasi penataan aset Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung disajikan pada tabel 2 berikut ini;

**Tabel 1 Rekomendasi Penataan Aset Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung**

No	Status Pemilikan		Jumlah Bidang	Luas Tanah		Rekomendasi Penataan Aset	Presentase (%)
				Terindikasi Tanah Timbul (m <sup>2</sup> )	Status PTSL (K1,K2,K3)		
1	Hak Bangunan	Guna	19	5.867,91	Tidak Teridentifikasi	Tidak Ada	5,83
2	Hak Milik		6	1.348,03	K3	Tidak Ada	1,34
3	Hak Milik		11	6.854,22	Tidak Teridentifikasi	Tidak Ada	6,81
4	Hak Pakai		4	19.430,14	Tidak Teridentifikasi	Tidak Ada	19,32
5	Tanah Terdaftar	Belum	7	1.493,13	K3	Pemenuhan Syarat Pendaftaran Tanah	1,48
6	Tanah Terdaftar	Belum	45	65.592,08	Tidak Teridentifikasi	Pemenuhan Syarat Pendaftaran Tanah	65,21
<b>Total</b>			<b>92</b>	<b>100.585,50</b>			<b>100,00</b>

*Sumber: Hasil Analisis, 2024*



**Gambar 2**  
**Peta Rekomendasi Penataan Aset Indikasi Tanah Timbul**  
**di Kelurahan Pulau Tidung**

**Penataan Penggunaan Tanah**

**Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah**

Perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang terjadi di lokasi Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung, beberapa di antaranya; perubahan perairan menjadi rumah tinggal pada perumahan padat kepadatan tinggi, guest house, tanah kosong sudah diperuntukan, rumah makan/restoran, dan pelabuhan laut/sungai. Perubahan terbesar dari cemara laut menjadi guest house, dan cemara laut, yakni sekitar 24.730,38 m<sup>2</sup> atau sekitar 24,59%. Perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah lainnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini;

**Tabel 2 Perubahan Penggunaan Lahan Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung**

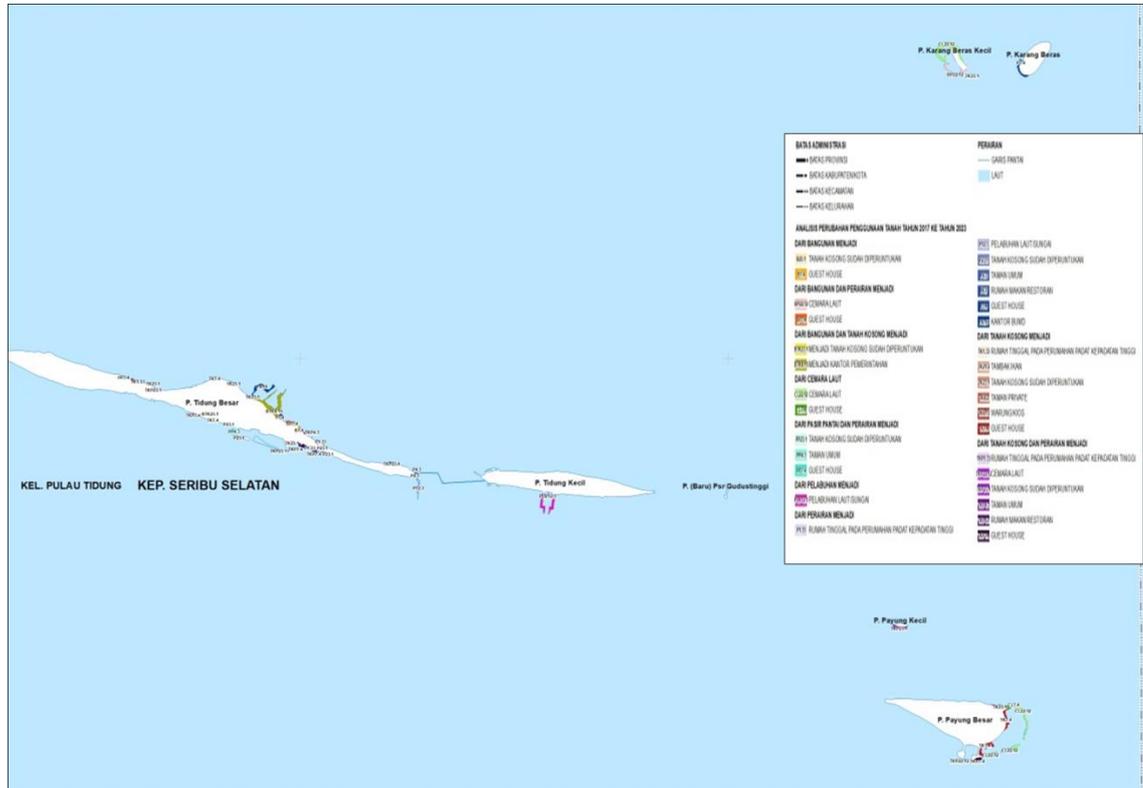
No	Perubahan Lahan		Lahan	Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Presentase (%)
	Penggunaan Lahan Tahun 2017	Penggunaan Tahun 2024				
1	Bangunan	Tanah Kosong Diperuntukan, House	Sudah Guest	3	1.145,50	1,14
2	Bangunan Perairan	dan Guest Laut	House, Cemara	5	6.871,31	6,83

Analisis Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) pada Tanah Timbul di Pulau Tidung Kecamatan Seribu Selatan Kabupaten Kepulauan Seribu

<b>Perubahan Lahan</b>							
<b>No</b>	<b>Penggunaan Lahan 2017</b>	<b>Tahun</b>	<b>Penggunaan Lahan 2024</b>	<b>Lahan</b>	<b>Jumlah Bidang</b>	<b>Luas (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Presentase (%)</b>
3	Bangunan Tanah Kosong	dan	Tanah Kosong Diperuntukan, Pemerintahan	Sudah Kantor	2	14.344,62	14,26
4	Cemara Laut		Guest House, Laut	Cemara	3	24.730,38	24,59
5	Pantai Perairan	dan	Tanah Kosong Diperuntukan	Sudah	1	190,71	0,19
6	Pantai Perairan	dan	Taman Umum, House	Guest	2	3.221,56	3,20
7	Pelabuhan		Pelabuhan Laut/Sungai		1	6.982,71	6,94
8	Perairan		Tanah Kosong Diperuntukan, Pelabuhan Laut/Sungai, Rumah Tinggal Pada Perumahan Padat Kepadatan Tinggi, Guest House, Rumah Makan/Restoran	Sudah	24	11.298,11	11,23
9	Perairan		Kantor BUMD, Taman Umum		2	6.994,71	6,95
10	Tanah Kosong		Rumah Tinggal Pada Perumahan Padat Kepadatan Tinggi, Tanah Kosong Diperuntukan, Guest House	Sudah	27	14.287,31	14,20
11	Tanah Kosong		Tambak Warung/Kios	Ikan,	2	593,78	0,59
12	Tanah Kosong dan Perairan		Rumah Tinggal Pada Perumahan Padat Kepadatan Tinggi, Tanah Kosong Diperuntukan, Guest House, Rumah Makan/Restoran, Taman Umum	Sudah	17	6.750,13	6,71
13	Tanah Kosong dan Perairan		Tanah Kosong Diperuntukan	Sudah	2	1.508,11	1,50

Perubahan Lahan							
No	Penggunaan Lahan 2017	Penggunaan Tahun	Penggunaan Tahun 2024	Lahan	Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Presentase (%)
14	Tanah dan Perairan	Kosong	Guest House		1	1.666,58	1,66
<b>Total</b>					<b>92</b>	<b>100.585,50</b>	<b>100,00</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2024



Gambar 3

Peta Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Lahan di Kelurahan Pulau Tidung

### Kesesuaian Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah

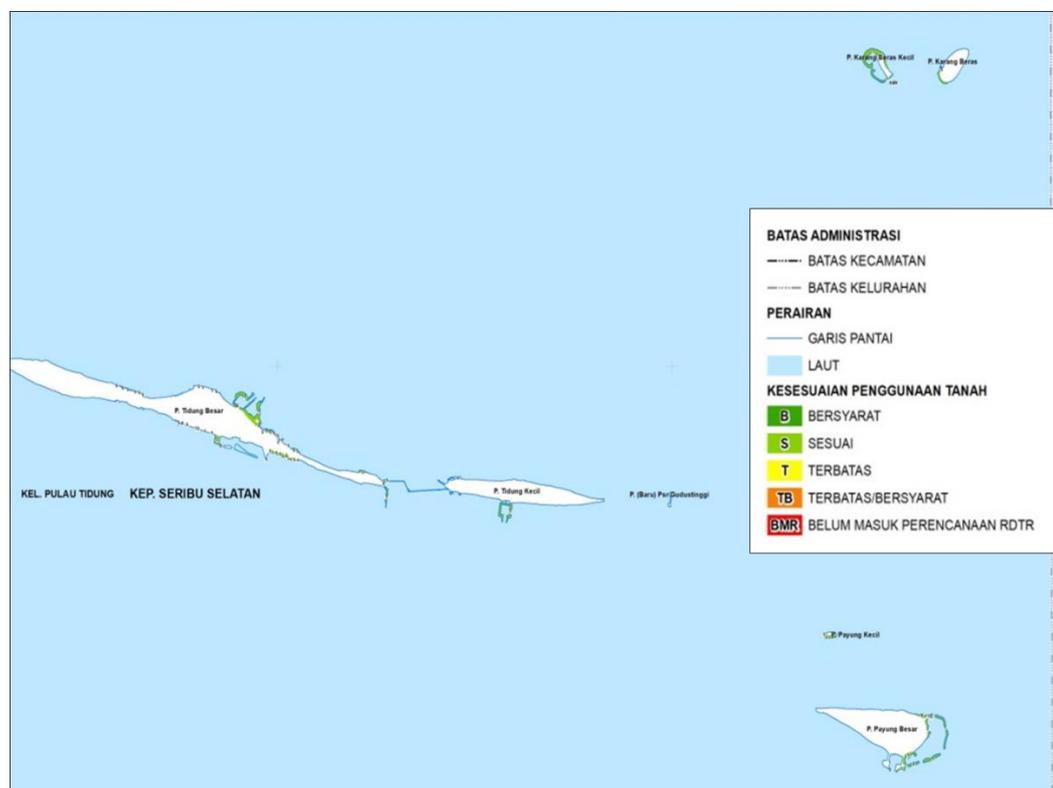
Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.31 Tahun 2022 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, salah satu tujuan penataan WP Provinsi DKI Jakarta untuk mewujudkan penataan pesisir dan Kepulauan Seribu yang berkelanjutan dan berkeadilan.

Berdasarkan data yang diperoleh, penggunaan dan pemanfaatan tanah Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung terdapat 85 bidang dengan luas 88.108,87 m<sup>2</sup> atau sekitar 87,60% sesuai dengan RDTR, dimana sebagian besar bidang-bidang tersebut lebih banyak berada di kawasan perumahan kepadatan sangat tinggi yang telah digunakan dan dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai pendukung pariwisata, tempat tinggal dan aktifitas lainnya.

**Tabel 3 Kesesuaian Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung**

No.	Kesesuaian Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah	Jumlah Bidang	Luas Tanah Terindikasi Tanah Timbul (m <sup>2</sup> )	Presentase (%)
1	Bersyarat	2	3.251,69	3,23
2	Sesuai	85	88.108,87	87,60
3	Terbatas	1	335,14	0,33
4	Terbatas/Bersyarat	4	8.889,80	8,84
<b>Total</b>		<b>92</b>	<b>100.585,50</b>	<b>100,00</b>

*Sumber: Hasil Analisis, 2024*



**Gambar 4**

**Peta Kesesuaian Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah di Kelurahan Pulau Tidung**

### Analisis Kemampuan Tanah

Analisis kemampuan tanah untuk mengetahui potensi sumberdaya tanah dan dapat meminimalisir resiko dalam pemanfaatan tanah apabila akan digunakan sebagai lahan pertanian ataupun pemanfaatan lainnya sehingga dapat merekomendasikan arahan penggunaan lahan berdasarkan kondisi kemampuan lahan eksisting pada kawasan tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut, kemampuan tanah dari Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung sebagian besar merupakan timbunan pasir, batu dan kerikil, dengan kestabilan tanah yang cukup stabil selama hampir kurang dari 5 tahun dan tingkat kelerengan Indikasi Tanah Timbul mencapai 0-2% dengan kedalaman efektif 30-60 cm, drainase tidak tergenang dan tidak ada erosi. Dengan luas terindikasi sekitar 58.829,48 m<sup>2</sup> atau sekitar 58,49%. Penggunaan tanah sebagai tanah kosong sudah diperuntukan, guest house, pelabuhan laut/sungai, rumah tinggal pada perumahan padat kepadatan tinggi, taman umum, warung/kios, rumah makan/restoran, dan kantor dengan rekomendasi arahan kawasan berdasar kemampuan tanah non pertanian.

**Tabel 4 Analisis Kemampuan Tanah Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung**

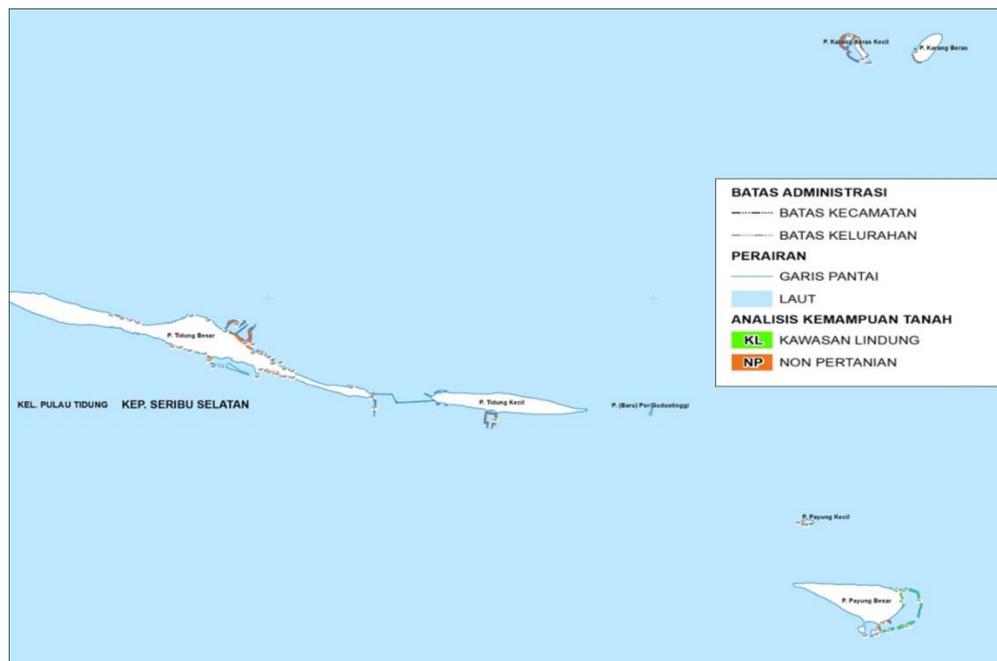
Kelas No. Kemampuan Tanah	Kemampuan Tanah	Kemampuan Tanah	Luas Tanah		Rekomendasi Arahan Kawasan Berdasar Kemampuan Tanah
			Jumlah Terindikasi Bidang Tanah Timbul (m <sup>2</sup> )	Presentase Penggunaan (%) Tanah	
1 IC3aT	Lereng 0-2%, 4 Kedalaman Tanah 30-60 cm, Tekstur Tanah Kasar, Tidak Tergenang, Tidak Ada Erosi	6.457,05	6,42	Tanah Kosong Sudah Diperuntukan, Guest House	Kawasan Lindung
2 IC3aT	Lereng 0-2%, 64 Kedalaman Tanah 30-60 cm, Tekstur Tanah Kasar, Tidak Tergenang, Tidak Ada Erosi	58.829,48	58,49	Tanah Kosong Sudah Diperuntukan, Guest House, Pelabuhan Laut/Sungai, Rumah Tinggal Pada Perumahan Padat Kepadatan Tinggi, Tamaan Umum, Warung/ Kios, Rumah Makan/ Restoran, Kantor	Non Pertanian
3 IC3bT	Lereng 0-2%, 5 Kedalaman	1.692,99	1,68	Tambak Tanah	Ikan, Non Pertanian Kosong

Analisis Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) pada Tanah Timbul di Pulau Tidung Kecamatan Seribu Selatan Kabupaten Kepulauan Seribu

Kelas No. Kemampuan Tanah	Kemampuan Tanah	Luas Tanah		Presentase (%)	Penggunaan Tanah	Rekomendasi Arahan Kawasan Berdasar Kemampuan Tanah
		Jumlah Bidang Tanah Timbul (m <sup>2</sup> )	Terindikasi			
	Tanah 30-60 cm, Tekstur Tanah Kasar, Tergenang Periodik, Tidak Ada Erosi				Sudah Diperuntukan, Rumah Makan/Restoran, Taman Umum	
4 ID3aT	Lereng Kedalaman Tanah < 30 cm, Tekstur Tanah Kasar, Tergenang, Tidak Ada Erosi	0-2%, 6	2.618,71	2,60	Tanah Kosong Sudah Diperuntukan, Taman Private	Non Pertanian
5 ID3bT	Lereng Kedalaman Tanah < 30 cm, Tekstur Tanah Kasar, Tergenang Periodik, Tidak Ada Erosi	0-2%, 3	796,09	0,79	Rumah Tinggal Pada Perumahan Padat Tinggi, Kosong Sudah Diperuntukan	Non Pertanian
6 IIC3aT	Lereng Kedalaman Tanah 30-60 cm, Tekstur Tanah Kasar, Tidak Pernah Tergenang, Tidak Ada Erosi	2-15%, 1	11.558,10	11,49	Cemara laut	Kawasan Lindung
7 IIC3aT	Lereng Kedalaman Tanah 30-60 cm, Tekstur Tanah Kasar, Tidak Pernah	2-15%, 6	18.018,60	17,91	Tanah Kosong Sudah Diperuntukan, Cemara Laut	Non Pertanian

Kelas No. Kemampuan Tanah	Kemampuan Tanah	Luas Tanah		Presentase Penggunaan Tanah	Rekomendasi Arahan Kawasan Berdasar Kemampuan Tanah
		Jumlah Bidang Timbul (m <sup>2</sup> )	Terindikasi (%)		
8 IID3aT	Tergenang, Tidak Ada Erosi Lereng 2-15%, 3 Kedalaman Tanah < 30 cm, Tekstur Tanah Sedang, Tidak Pernah Tergenang, Tidak Ada Erosi	614,49	0,61	Rumah Tinggal Non Pertanian Pada Perumahan Padat Kepadatan Tinggi, Tanah Kosong Sudah Diperuntukan, Guest House	
<b>Total</b>		<b>92</b>	<b>100.585,50</b>	<b>100,00</b>	

Sumber: Hasil Analisis, 2024



**Gambar 5**  
**Peta Analisis Kemampuan Tanah Indikasi Tanah Timbul**  
**di Kelurahan Pulau Tidung**

### Rekomendasi Kebijakan Penatagunaan Tanah

Perubahan penggunaan dan pemanfaatan ruang memungkinkan terjadinya ketidaksesuaian dalam pemanfaatan ruang tersebut. Ditinjau dari Peraturan Gubernur DKI Jakarta No.31 Tahun 2022 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, terjadi perubahan

Analisis Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) pada Tanah Timbul di Pulau Tidung Kecamatan Seribu Selatan Kabupaten Kepulauan Seribu

penatagunaan tanah di lokasi Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung, beberapa diantaranya; perubahan perairan menjadi rumah tinggal pada perumahan padat kepadatan tinggi, guest house, tanah kosong sudah diperuntukan, rumah makan/restoran, dan pelabuhan laut/sungai. Perubahan terbesar terjadi pada cemara laut menjadi guest house yakni sekitar 24.730,38 m<sup>2</sup> atau sekitar 24,59% dengan arahan rencana tata ruang sebagai perlindungan setempat, taman pulau kecil dan pariwisata. Rekomendasi kebijakan yang dapat diambil adalah optimalisasi guna lahan.

Selain itu, rekomendasi kebijakan perubahan penggunaan lahan pantai dan perairan berubah menjadi taman umum dan guest house untuk disesuaikan dengan arahan fungsi ruang berdasarkan RDTR yang berada di kawasan perlindungan setempat dengan luas 3.221,56 m<sup>2</sup> atau 3,20% sebanyak 2 bidang. Sedangkan, kantor pemerintahan milik daerah atau BUMD di Kelurahan Pulau Tidung seluas 6.994,71 m<sup>2</sup> rekomendasi kebijakan yang diusulkan yakni disesuaikan dengan arahan fungsi ruang berdasarkan RDTR, mengingat lahan tersebut awalnya merupakan kawasan perairan sebelum terjadi perubahan penggunaan lahan yang terjadi pada saat ini.

**Tabel 5 Rekomendasi Kebijakan Penatagunaan Tanah di Kelurahan Pulau Tidung**

No.	Perubahan Lahan			Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Presentase (%)	Arahan RTR	Rekomendasi Kebijakan
	Penggunaan Lahan Tahun 2017	Penggunaan Lahan Tahun 2023						
1	Bangunan	Tanah Kosong	Sudah Diperuntukan, Guest House	3	1.145,50	1,14	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	Optimalisasi Guna Lahan
2	Bangunan dan Perairan	Guest House	Cemara Laut	5	6.871,31	6,83	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi, Pariwisata	Optimalisasi Guna Lahan
3	Bangunan dan Tanah Kosong	Tanah Kosong	Sudah Diperuntukan, Kantor Pemerintahan	2	14.344,62	14,26	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi, Transportasi	Optimalisasi Guna Lahan
4	Cemara Laut	Guest House	Cemara Laut	3	24.730,38	24,59	Perlindungan Setempat, Taman Pulau	Optimalisasi Guna Lahan

No.	Perubahan Lahan		Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Presentase (%)	Arahan RTR	Rekomendasi Kebijakan
	Penggunaan Lahan Tahun 2017	Penggunaan Lahan Tahun 2023					
						Kecil, Pariwisata	
5	Pantai Perairan	Tanah Sudah Diperuntukan	Kosong 1	190,71	0,19	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	Optimalisasi Guna Lahan
6	Pantai Perairan	Taman Guest House	Umum, 2	3.221,56	3,20	Perlindungan Setempat, Transpportasi	Disesuaikan Dengan Arahan Fungsi Ruang Berdasarkan RDTR
7	Pelabuhan	Pelabuhan Laut/Sungai	1	6.982,71	6,94	Transportasi	Optimalisasi Guna Lahan
8	Perairan	Tanah Sudah Diperuntukan, Pelabuhan Laut/Sungai, Rumah Tinggal Pada Perumahan Padat Kepadatan Tinggi, Guest House, Rumah Makan/Restoran	Kosong 24	11.298,11	11,23	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi, Pariwisata, Transportasi	Optimalisasi Guna Lahan
9	Perairan	Kantor BUMD, Taman Umum	2	6.994,71	6,95	Transportasi	Disesuaikan Dengan Arahan Fungsi Ruang Berdasarkan RDTR
10	Tanah Kosong	Rumah Tinggal Pada Perumahan Padat Kepadatan Tinggi, Tanah Kosong Sudah Diperuntukan, Guest House	27	14.287,31	14,20	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi, Transportasi, Pariwisata, Perlindungan Setempat	Optimalisasi Guna Lahan

Analisis Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) pada Tanah Timbul di Pulau Tidung Kecamatan Seribu Selatan Kabupaten Kepulauan Seribu

No.	Perubahan Lahan			Luas (m <sup>2</sup> )	Presentase (%)	Arahan RTR	Rekomendasi Kebijakan
	Penggunaan Lahan Tahun 2017	Penggunaan Lahan Tahun 2023	Jumlah Bidang				
11	Tanah Kosong	Tambak Warung/Kios	2	593,78	0,59	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi, Transportasi	Disesuaikan Dengan Arahan Fungsi Ruang Berdasarkan RDTR
12	Tanah Kosong Perairan	Rumah Tinggal dan Pada Perumahan Padat Tinggi, Tanah Kosong Sudah Diperuntukan, Guest House, Rumah Makan/Restoran, Taman Umum	17	6.750,13	6,71	Rumah Tinggal Perumahan Padat Kepadatan Tinggi, Taman Pulau Kecil, Transportasi	Optimalisasi Guna Lahan
13	Tanah Kosong Perairan	Tanah Kosong dan Sudah Diperuntukan	2	1.508,11	1,50	Perlindungan Setempat	Pengembalian Fungsi
14	Tanah Kosong dan Perairan	Guest House	1	1.666,58	1,66	Transportasi	Disesuaikan Dengan Arahan Fungsi Ruang Berdasarkan RDTR
<b>Total</b>			<b>92</b>	<b>100.585,50</b>	<b>100,00</b>		

Sumber: Hasil Analisis, 2024



**Gambar 6**  
**Peta Rekomendasi Kebijakan Penatagunaan Tanah di Kelurahan Pulau Tidung**

Optimalisasi guna lahan dilakukan sebagai kebijakan penatagunaan tanah apabila perubahan guna lahan Indikasi Tanah Timbul tersebut telah sesuai dengan peruntukannya. Penggunaan lahan yang dikembangkan secara optimal berdasarkan kesesuaian lahan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi setempat sehingga dapat memberikan efek terhadap kesejahteraan penduduk. Sebagai contoh, bangunan/gedung guest house yang dibangun di lokasi tanah kosong yang berada di arahan fungsi kawasan perumahan dapat memberikan pendapatan tambahan bagi penduduk setempat.

Sementara itu, kebijakan penatagunaan tanah untuk pengembalian fungsi kawasan dan penatagunaan tanah yang disesuaikan dengan arahan fungsi ruang berdasarkan RDTR bertujuan untuk menjaga fungsi lingkungan hidup dan keseimbangan pemanfaatan ruang. Penataan yang terarah sesuai pemanfaatannya akan memiliki potensi dalam memenuhi dinamika kebutuhan masyarakat terhadap fasilitas publik, salah satunya untuk mendukung kegiatan sosial dan ekonomi. Sebagai contoh, guest house yang dibangun di kawasan perlindungan setempat, disarankan untuk di kembalikan kepada fungsi sebenarnya. Bangunan yang berada di kawasan perlindungan setempat dikhawatirkan akan mengurangi fungsi kawasan tersebut sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan sebagai daerah resapan air. Kemudian tanah kosong yang berada di kawasan perlindungan setempat digunakan sebagai ruang terbuka hijau untuk mendukung fungsi kawasan tersebut disesuaikan dengan arahan fungsi ruang berdasarkan RDTR.

Kebijakan penatagunaan tanah lainnya adalah penetapan fungsi kawasan dalam peruntukan rencana tata ruang, hal ini sebagai salah satu rekomendasi untuk revisi RDTR. Perubahan perairan menjadi daratan membuat perubahan bentuk fisik bumi di kawasan tersebut. Daratan yang sebelumnya tidak ada diharapkan dapat dijaga fungsi lingkungan hidupnya dan menjadi salah satu pertimbangan dalam revisi rencana tata ruang guna mendukung pemanfaatan ruang yang berkelanjutan.

### Penataan Akses Indikasi Tanah Timbul

Dari 100.585,50 m<sup>2</sup> Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung, hanya setengahnya atau 53.442,58 m<sup>2</sup> yakni sekitar 53,13% yang mendapatkan penataan akses non infrastruktur sebagai pengembangan Sumber Daya Manusia (SDM) dan pemberdayaan ekonomi. Terdapat 25 orang sebagai pengguna lahan untuk kegiatan guest house dengan total luas 20.101,44 m<sup>2</sup> di kawasan perumahan kepadatan sangat tinggi. Penataan akses non infrastruktur yang dapat diberikan antara lain: pelatihan dan bimbingan teknis kepariwisataan, pengembangan kemitraan dan akses pemasaran akomodasi wisata, pelatihan kepariwisataan, pelatihan mitigasi bencana, pelatihan peningkatan akses pembiayaan dan penataan manajemen koperasi, bantuan modal dan pelatihan kewirausahaan.

Sementara itu hanya 1 orang sebagai pengguna lahan dengan kegiatan tambak ikan yang memiliki luas 335,14 m<sup>2</sup> di kawasan perumahan kepadatan sangat tinggi, penataan akses non infrastruktur yang dapat diberikan antara lain: pelatihan dan bimbingan teknis budidaya hasil ikan tambak, pengembangan kemitraan dan akses pemasaran komoditas hasil budidaya ikan, pelatihan mitigasi bencana dan pelatihan peningkatan akses pembiayaan. Selain itu, terdapat 16 orang dengan kegiatan beragam berada pada kawasan fungsi perumahan kepadatan sangat tinggi, penataan akses non infrastruktur yang dapat diberikan berdasarkan rekomendasi pengembangan Sumber Daya Manusia (SDM) dan pemberdayaan ekonomi adalah pelatihan mitigasi bencana.

**Tabel 6 Penataan Akses Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung**

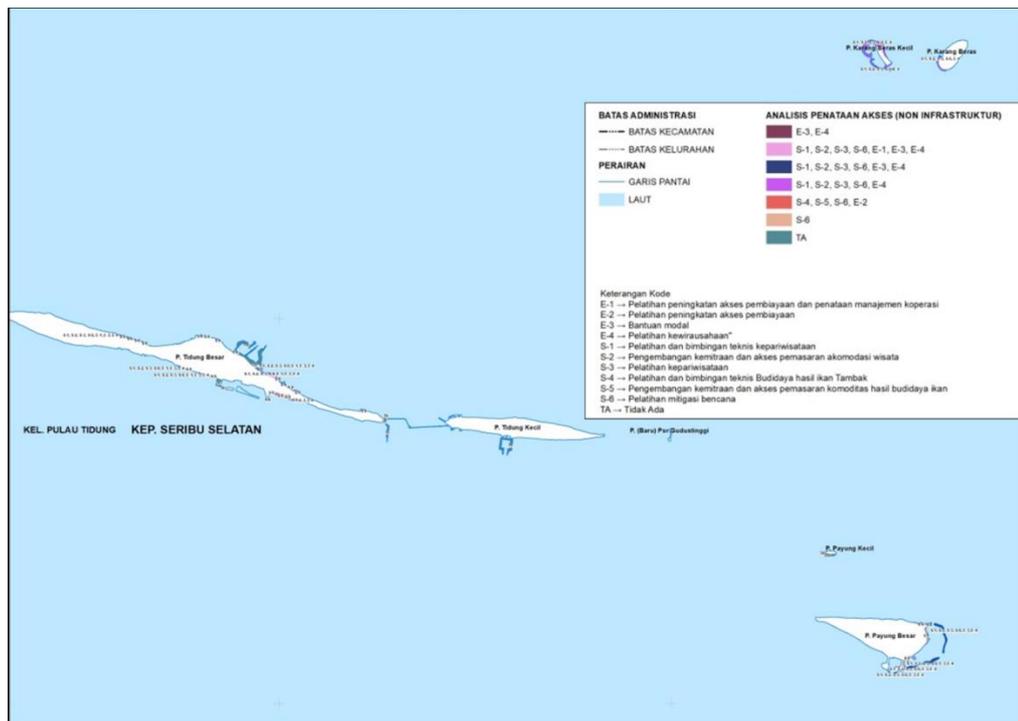
No.	Jumlah Penggunaa n Lahan (orang)	Arahan Fungsi Kawasan (RDTR)	Penataan Akses Non Infrastruktur	Luas Tanah Terindikasi Tanah Timbul (m <sup>2</sup> )
1	1	Cemara laut Taman Pulau Kecil, Pariwisata	S-1 → Pelatihan dan bimbingan teknis kepariwisataan S-2 → Pengembangan kemitraan dan akses pemasaran akomodasi wisata S-3 → Pelatihan	28.447,49

No.	Jumlah (orang)	Penggunaan Lahan	Arahan Fungsi Kawasan (RDTR)	Penataan Akses Non Infrastruktur	Luas Tanah Terindikasi Tanah Timbul (m <sup>2</sup> )
				kepariwisataan S-6 → Pelatihan mitigasi bencana E-3 → Bantuan modal E-4 → Pelatihan kewirausahaan	
2	25	Guest House	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi, Pariwisata, Transportasi, perlindungan setempat	S-1 → Pelatihan dan bimbingan teknis kepariwisataan S-2 → Pengembangan kemitraan dan akses pemasaran akomodasi wisata S-3 → Pelatihan kepariwisataan S-6 → Pelatihan mitigasi bencana E-1 → Pelatihan peningkatan akses pembiayaan dan penataan manajemen koperasi E-3 → Bantuan modal E-4 → Pelatihan kewirausahaan	20.101,44
3	1	Rumah Makan/Restoran	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	S-6 → Pelatihan mitigasi bencana	556,37
4	8	Rumah Tinggal Pada Perumahan Padat Kepadatan Tinggi	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	S-6 → Pelatihan mitigasi bencana	2.120,99
5	1	Taman Private	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	S-6 → Pelatihan mitigasi bencana	63,61

Analisis Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) pada Tanah Timbul di Pulau Tidung Kecamatan Seribu Selatan Kabupaten Kepulauan Seribu

No.	Jumlah (orang)	Penggunaan Lahan	Arahan Fungsi Kawasan (RDTR)	Penataan Akses Non Infrastruktur	Luas Tanah Terindikasi Tanah Timbul (m <sup>2</sup> )
6	1	Taman Umum	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	S-6 → Pelatihan mitigasi bencana	293,98
7	1	Tambak Ikan	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	S-4 → Pelatihan dan bimbingan teknis Budidaya hasil ikan Tambak S-5 → Pengembangan kemitraan dan akses pemasaran komoditas hasil budidaya ikan S-6 → Pelatihan mitigasi bencana E-2 → Pelatihan peningkatan akses pembiayaan.	335,14
8	5	Tanah Kosong Sudah Diperuntukkan	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	S-6 → Pelatihan mitigasi bencana	1.093,76
9	2	Warung/Kios	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi, Transportasi	E-3 → Bantuan modal E-4 → Pelatihan kewirausahaan	429,82
<b>Total</b>					<b>53.442,58</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2024



Gambar 7

Peta Penataan Akses Indikasi Tanah Timbul di Kelurahan Pulau Tidung.

## KESIMPULAN

Keselarasan Pertanahan dan Tata Ruang yang di implementasikan melalui Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) dimaksudkan agar pemanfaatan tanah dalam kegiatan usaha sesuai dengan perencanaan tata ruang wilayahnya, sehingga tanah dan ruang yang digunakan untuk kegiatan usaha mampu berdaya guna dan berhasil guna bagi masyarakat dan pelaku usaha untuk tercapainya tujuan sumber daya agraria yang berkeadilan dan berkelanjutan, khususnya bagi masyarakat di Pulau Tidung Kecamatan Seribu Selatan Kabupaten Kepulauan Seribu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Asyiwati, Y., & Akliyah, L. S. (2014). Identifikasi dampak perubahan fungsi ekosistem pesisir terhadap lingkungan di wilayah pesisir kecamatan muaragembong. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 14(1).
- Efendy, M. (2009). Pengelolaan wilayah pesisir secara terpadu: solusi pemanfaatan ruang, pemanfaatan sumberdaya dan pemanfaatan kapasitas asimilasi wilayah pesisir yang optimal dan berkelanjutan. *Jurnal Kelautan: Indonesian Journal of Marine Science and Technology*, 2(1), 81–86.
- Julius Sembiring, S. H. (2018). *Pengertian, pengaturan, dan permasalahan tanah negara*. Kencana.
- Mujiburohman, D. A., & Soetarto, E. (2019). *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Yogyakarta: STPN Press.
- Rufaida, A. I. (2024). *Perancangan Resort dengan Pendekatan Arsitektur Ekologi di Pulau Cemara Kabupaten Brebes*. Universitas Islam Indonesia.

Analisis Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) pada Tanah Timbul di Pulau Tidung Kecamatan Seribu Selatan Kabupaten Kepulauan Seribu

- Ina Revayanti (2023), “Penyusunan Inventarisasi Tanah Timbul di Kepulauan Seribu (Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) yang Terindikasi Tanah Timbul Melalui Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan (SPAB) di Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan)”, *Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta*
- Endang Condro Hastuti, Tjaturahono Budi Sanjoto, Puji Hardati (2018), “Perubahan Garis Pantai dan Pengaruhnya Terhadap Status Kepemilikan dan Penguasaan Tanah Timbul di Muara Sungai Wulan Tahun 1986-2016”, *Jurusan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang, Indonesia*
- Irsal Marsudi Sam, Setiowati, Rakhmat Riyadi (2020), “Analisis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Di Sempadan Pantai Di Kelurahan Bintarore”, *Jurnal Tunas Agraria Vol. 3 No.2*
- Andi Yusriandi, Asmadin dan Amadhan Takwir (2022), “Tingkat Kestabilan Pantai Berdasarkan Kondisi Hidro Oseanografi Perairan Kecamatan Sawa, Konawe Utara, Sulawesi Tenggara”, *Sapa Laut November 2022. Vol.7(4): 187-192*
- Risti Rahmawati, Devi Siti Hamzah Marpaung (2023), “Perlindungan Hukum Atas Status Kepemilikan dan Penguasaan Tanah Timbul di Desa Muarabaru Kabupaten Karawang”, *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Mei 2023, 9(10), 500-511*
- Struktur Data Indikasi Tanah Timbul Direktorat Jenderal Penataan Agraria Kementerian ATR/BPN
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah
- Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)