

ASPEK TATA GUNA TANAH DALAM PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN UNTUK MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN

Hepi Ratna Wulan Nur Habibah, Suharno, Slamet Muryono

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX 1216 Kode Pos 55293 Yogyakarta

Abstract: The rapid development in Tasikmalaya City can make people prosperous or miserable. Therefore, planned development should be a sustainable development. Land Technical Consideration plays an important role in realizing sustainable development so that in its implementation it is necessary to pay attention to the aspects of land use. The purpose of this research is to know and describe how land use aspect in giving technical consideration of land in order to realize sustainable development. The method used in this research is descriptive qualitative method with spatial approach. Aspects of land use that need to be considered in the Land Technical Consideration are land Capability, land availability, spatial planning, and area of Food Sustainable Agriculture. Tasikmalaya City Region according to the land use aspect which is suitable for 20,529 km² of housing directive intended for Land Technical Consideration in the framework of Permit for Housing Location, while for food agriculture area of 7.584 km² is intended to not be given Land Technical Consideration for Land Use Change Permit. In order to realize sustainable development, Land Technical Consideration can be used as a means of controlling land use.

Keywords: *land use, sustainable development*

Intisari: Pesatnya pembangunan di Kota Tasikmalaya dapat mensejahterakan atau menyengsarakan masyarakat. Oleh karena itu, pembangunan yang direncanakan hendaknya merupakan pembangunan berkelanjutan. Pertimbangan Teknis Pertanahan memegang peranan penting dalam mewujudkan pembangunan berkelanjutan sehingga dalam pelaksanaannya perlu memperhatikan aspek-aspek tata guna tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mendiskripsikan bagaimana aspek tata guna tanah dalam pemberian pertimbangan teknis pertanahan agar dapat mewujudkan pembangunan berkelanjutan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan keruangan (*Spatial Approach*). Aspek tata guna tanah yang perlu diperhatikan dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan diantaranya adalah kemampuan tanah, ketersediaan tanah, tata ruang, dan lahan pertanian pangan berkelanjutan. Wilayah Kota Tasikmalaya menurut aspek tata guna tanah yang sesuai untuk arahan perumahan seluas 20,529 km² ditujukan untuk Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Lokasi Perumahan sedangkan untuk pertanian pangan seluas 7,584 km² ditujukan agar tidak diberikan Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan, Pertimbangan Teknis Pertanahan dapat dijadikan sebagai alat pengendalian pemanfaatan tanah.

Kata Kunci: tata guna tanah, pembangunan berkelanjutan

A. Pendahuluan

Saat ini berbagai pihak baik pemerintah maupun swasta sedang gencar-gencarnya melakukan pembangunan di segala sektor. Kota Tasikmalaya merupakan salah satu kota yang pembangunannya menjadi prioritas pemerintah Provinsi Jawa Barat. Pada hakekatnya pembangunan bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat, akan tetapi pada implementasinya masih ditemukan pembangunan-pembangunan yang merugikan masyarakat. Pembangunan itu ibarat dua sisi mata pisau, apabila pembangunan dilakukan dengan baik dan benar serta dengan memperhatikan aspek-aspek

penting yang mendukung kehidupan manusia maka pembangunan dapat mensejahterakan masyarakat. Namun sebaliknya, apabila pembangunan tidak dilakukan dengan baik dan benar maka pembangunan dapat menjadi bumerang yang dapat menimbulkan malapetaka bagi masyarakat. Oleh karena itu, pembangunan yang direncanakan hendaknya merupakan pembangunan berkelanjutan yang memperhatikan pemanfaatan dan kelestarian lingkungan hidup.

Pembangunan tanpa tanah tidak akan dapat terlaksana. Pembangunan membutuhkan tanah sebagai sumber daya sekaligus sebagai ruang untuk melaksanakan pembangunan itu sendiri. Pertanyaan yang timbul dalam pelaksanaan pembangunan berkelanjutan adalah bagaimana memperlakukan lingkungan alam yang dalam hal ini adalah tanah dengan kapasitasnya terbatas agar tetap dapat mengalokasikan sumber dayanya secara adil, lestari, dan menjamin kesejahteraan masyarakat antar generasi. Oleh karena itu, diperlukan adanya pengaturan dan pengendalian struktur ruang dan pola ruang yang ada sehingga tanah dapat digunakan dan dimanfaatkan secara optimal dan pelaksanaan pembangunan dapat mengarah ke pembangunan berkelanjutan. Salah satu wujud pengaturan dan pengendalian tersebut yaitu dengan Tata Guna Tanah. Tata Guna Tanah ini mempunyai peran penting dalam pembangunan berkelanjutan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu mewajibkan pemerintah untuk menyusun rancangan umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai macam keperluan pembangunan.

Salah satu kegiatan di bidang pertanahan yang terkait dengan penyelenggaraan Tata Guna Tanah adalah Pertimbangan Teknis Pertanahan. Dalam penyusunan Pertimbangan Teknis Pertanahan tidak boleh sembarangan karena nantinya akan berdampak pada lingkungan sekitar. Selain itu, terdapat aspek-aspek tata guna tanah yang sangat penting untuk diperhatikan sebagai bahan pertimbangan sebelum dikeluarkannya Pertimbangan Teknis Pertanahan. Sehubungan hal tersebut, dapat ditarik secara garis besar permasalahannya yaitu bagaimana aspek tata guna tanah dalam pemberian pertimbangan teknis pertanahan di Kota Tasikmalaya agar nantinya dapat mewujudkan pembangunan berkelanjutan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan keruangan (*Spatial Approach*). Metode deskriptif kualitatif digunakan untuk mengupas secara mendalam mengenai fenomena dengan menggunakan informasi kualitatif agar memperoleh kesimpulan yang secara ilmiah dapat dipertanggungjawabkan (Yunus 2010, 312). Sedangkan pendekatan keruangan didefinisikan sebagai suatu

metode untuk memahami gejala tertentu agar mempunyai pengetahuan yang lebih mendalam melalui media ruang yang dalam hal ini variable ruang mendapat posisi utama dalam setiap analisis (Yunus 2010, 44). Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu:

1. Observasi

Observasi dalam penelitian ini dilakukan dengan cara *ground check* yaitu dengan membandingkan apa yang ada di peta dan apa yang ada di lapangan. Tujuan dari *ground check* ini adalah untuk mengetahui penggunaan tanah terbaru (*update*) sesuai dengan yang ada di lapangan.

2. Wawancara

Teknik pemilihan informan wawancara dalam penelitian ini ditentukan dengan teknik *purposive sampling*. Pemilihan teknik dengan menggunakan *purposive sampling* ini dikarenakan pemilihan informan dipilih berdasarkan pertimbangan tertentu yang dalam hal ini adalah orang yang dianggap paling mengetahui tentang pokok bahasan yang akan diteliti. Informan tersebut meliputi Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, Kepala Seksi Penataan Pertanahan, Kepala Subseksi Penatagunaan tanah dan Kawasan Tertentu, salah satu staf subseksi Penatagunaan tanah dan Kawasan Tertentu, dan Kepala BAPELITBANGDA Kota Tasikmalaya.

3. Studi Dokumen

Studi dokumen dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang berupa peraturan, tabel, catatan maupun peta yang sesuai dengan pokok bahasan penelitian. Peta yang dimaksud meliputi Peta Administrasi, Peta Penggunaan Tanah, Peta RTRW dan Peta Kemampuan Tanah.

Analisis data dalam penelitian ini terdiri dari Analisis Data Spasial dan Analisis Data Non Spasial

1. Analisis Data Spasial

Dalam penelitian ini, data spasial dianalisis dengan cara melakukan *overlay* (tumpang susun) peta-peta Tata Guna Tanah dan Peta RTRW. Peta Penggunaan Tanah dan Peta Sifat-Sifat Fisik Tanah (Peta Kelerengan Tanah, Peta Kedalaman Efektif Tanah, Peta Tekstur Tanah, Peta Drainase, Peta Tingkat Erosi Tanah) di-*overlay* hasilnya akan dijadikan sebagai bahan untuk analisis Arahan Penggunaan Tanah berdasarkan Kemampuan Tanah. Analisis Data Spasial selanjutnya adalah meng-*overlay*-kan Peta Arahan Penggunaan Tanah berdasarkan Kemampuan Tanah dan Peta Ketersediaan Tanah untuk

Program Prioritas Kota Tasikmalaya menghasilkan Peta Arahan Penggunaan Tanah berdasarkan Kemampuan dan Ketersediaan Tanah. Peta tersebut kemudian di-*overlay*-kan dengan Peta RTRW menjadi Peta Arahan Penggunaan Tanah berdasarkan Kemampuan Tanah, Ketersediaan Tanah dan RTRW. *Overlay* yang terakhir dilakukan antara Peta Arahan Penggunaan Tanah berdasarkan Kemampuan Tanah, Ketersediaan Tanah dan RTRW dengan lahan-lahan yang berpotensi menjadi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) yang terdapat pada Peta RDTR Kota Tasikmalaya yang menghasilkan Peta Arahan Penggunaan Tanah berdasarkan Aspek Tata Guna Tanah. Informasi tentang aspek-aspek tata guna tanah yang disajikan dalam peta tersebut yang akan dijadikan sebagai bahan analisis dalam pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan. Pertimbangan Teknis Pertanahan diberikan untuk menuju kepada Pembangunan Berkelanjutan.

2. Analisis Data Non Spasial

Data non spasial seperti data dari hasil wawancara ataupun studi dokumen dianalisis secara kualitatif. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini secara garis besar dilakukan dalam empat tahapan yaitu:

- a. Penelitian awal menyeluruh yang dilakukan dengan menghimpun data dan informasi yang relevan dengan rumusan masalah.
- b. Reduksi data dengan membuat abstraksi yang dilakukan dengan merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting. Hasil wawancara akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah untuk mencari data-data tersebut apabila diperlukan.
- c. Pengelompokan satuan-satuan informasi ke dalam kategori-kategori.
- d. Penyusunan pernyataan proporsional dari masing-masing kategori.

Dalam penelitian ini perlu dipahami terlebih dahulu konsep-konsep tentang Aspek Tata Guna Tanah, Pertimbangan Teknis Pertanahan, dan Pembangunan Berkelanjutan. Konsep-konsep tersebut dijelaskan sebagai berikut:

1. Aspek Tata Guna Tanah

Menurut Sarwono Hardjowigeno dan Widiatmoko (2011, 275), tata guna tanah adalah struktur dan pola pemanfaatan tanah, baik yang direncanakan maupun tidak yang meliputi persediaan, peruntukan, dan penggunaan serta pemeliharannya. Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, prinsip tata gunatanah didasarkan pada empat aspek (Sarwono Hardjowigeno dan Widiatmaka 2011, 269) yaitu:

a. Aspek Pembangunan

Tata guna tanah merupakan bagian dari pembangunan nasional sehingga kebijakan pembangunan dan pilihan jenis penggunaan tanah harus ditentukan terlebih dahulu kemudian dicarikan tanah yang sesuai persyaratan untuk jenis penggunaan tanah tersebut.

b. Aspek Hukum

Undang-Undang yang berkaitan dengan perencanaan tata guna tanah:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara.
- 4) Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian.
- 5) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air.
- 6) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pelindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- 7) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian.
- 8) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumberdaya Hayati dan Ekosistem.
- 9) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 yang diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

c. Aspek Organisasi

Tata guna tanah tidak dapat dipisahkan dari administrasi pertanahan. Oleh karena itu, pihak-pihak yang memerlukan tanah tidak diperbolehkan memilih tanah sendiri-sendiri karena dapat mengakibatkan tumpang tindih. Dalam pelaksanaannya di daerah harus melewati satu pintu yaitu Kepala Daerah sehingga instansi-instansi yang terkait harus duduk bersama untuk saling koordinasi.

d. Aspek Teknis

Tata guna tanah harus didasarkan pada ketentuan-ketentuan teknis seperti kemampuan atau kesesuaian tanah untuk penggunaan tertentu dan analisis sosial ekonominya agar dapat memberi hasil atau pendapat yang maksimal serta analisis dampak lingkungan agar penggunaan tanah tersebut dapat lestari dan tidak merusak lingkungan.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa bahasan tata guna tanah mencakup:

- a. Seluk beluk mengenai evaluasi tanah dalam rangka menyusun perencanaan penggunaan dan pemanfaatan tanah (*land use planning*) sebagai penjabaran dari tata ruang.
- b. Alokasi tanah dalam rangka penyediaan tanah dan penataan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
- c. Bagaimana membangun dan mengembangkan tanah (*land development*). Maka untuk melakukannya diperlukan landasan pemahaman mengenai:
 - a. Sifat-sifat dasar tanah (*soil nature*) yang meliputi profil tanah, tekstur, struktur, konsistensi, kesuburan tanah, dsb.
 - b. Sifat geografis tanah (*landform*) yang meliputi kemiringan tanah, geomorfologi, kepekaan erosi, iklim, dsb.
 - c. Seluk beluk penggunaan tanah, yang meliputi jenis penggunaan tanah, pola dan struktur penggunaan tanah, dan teori-teori yang berkaitan dengan dinamika/perubahan penggunaan tanah.
 - d. Seluk beluk mengenai administrasi pertanahan yang menjelaskan mengenai hubungan hukum antara manusia dengan tanah, hubungan hukum antara manusia berkaitan dengan perbuatannya terhadap tanah, serta perencanaan persediaan peruntukan dan penggunaan tanah (Sadyohutomo 2016, 4).

2. Pertimbangan Teknis Pertanahan

Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah menyatakan bahwa Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan tanah. Namun dalam penelitian ini Pertimbangan Teknis Pertanahan yang akan diteliti adalah Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Hal ini karena Penetapan Lokasi adalah rangkaian kegiatan yang merupakan cakupan dari pengadaan tanah sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan terdapat ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan, yaitu:

- a. Tidak boleh mengorbankan kepentingan umum
- b. Tidak boleh saling mengganggu penggunaan tanah sekitarnya
- c. Memenuhi azas keberlanjutan

- d. Memperhatikan azas keadilan
- e. Memenuhi ketentuan peraturan perundangan

Secara garis besar Pertimbangan Teknis Pertanahan meliputi:

- a. Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan yang berisi (1) persetujuan atau penolakan terhadap seluruh atau sebagian tanah yang akan digunakan untuk jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah tertentu yang diajukan pemohon melalui Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah, dan (2) ketentuan dan syarat-syarat dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi seluruh atau sebagian tanah yang akan digunakan untuk jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah tertentu yang disetujui.
- b. Peta-Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan yang paling sedikit terdiri:
 - 1) Petunjuk Letak Lokasi;
 - 2) Penggunaan Tanah;
 - 3) Gambaran Umum Penguasaan Tanah;
 - 4) Kemampuan Tanah;
 - 5) Kesesuaian Penggunaan Tanah;
 - 6) Ketersediaan Tanah; dan
 - 7) Pertimbangan Teknis Pertanahan.

3. Pembangunan Berkelanjutan

Terdapat beberapa pengertian tentang pembangunan berkelanjutan yang diajukan oleh beberapa pihak. Menurut Komisi Dunia untuk Lingkungan dan Pembangunan (*World Commission on Environment and Development/WCED* dalam Sudharto P (2001, 2) mendefinisikan pembangunan berkelanjutan sebagai pembangunan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan generasi sekarang tanpa mengorbankan kemampuan generasi yang akan datang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Dalam pembangunan berkelanjutan, faktor kualitas lebih diutamakan dari pada kuantitas, dan lebih ditujukan pada perbaikan dan peningkatan seluruh aspek kehidupan manusia untuk hari ini dan di masa mendatang. Dengan demikian pembangunan berkelanjutan dapat juga diartikan sebagai perbaikan mutu kehidupan manusia dengan tetap berusaha tidak melampaui kemampuan daya dukung ekosistem yang mendukung kehidupannya, sehingga keberadaan ekosistem akan tetap terjaga dan kualitas lingkungan tidak akan mengalami penurunan.

Menurut Kinandika (wordpress.com) pembangunan berkelanjutan mempunyai tiga aspek yaitu:

a. Aspek Ekonomi

Aspek ekonomi ini berkaitan dengan tingkat efisiensi, daya saing, pertumbuhan, dan stabilitas ekonomi. Aspek ekonomi lebih menekankan kepada pemenuhan kebutuhan ekonomi (material) manusia baik untuk generasi sekarang maupun generasi mendatang.

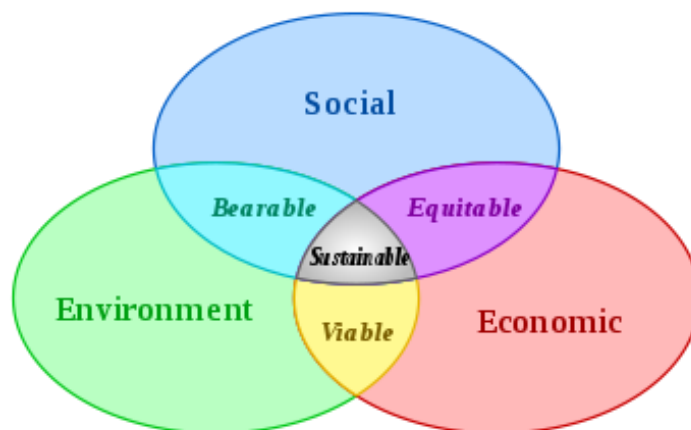
b. Aspek Sosial

Aspek sosial berkaitan dengan kebutuhan akan kesejahteraan sosial yang dicerminkan oleh kehidupan sosial yang harmonis. Untuk itu, pengentasan kemiskinan, pemerataan kesempatan berusaha dan pendapatan, partisipasi sosial politik dan stabilitas sosial-budaya merupakan indikator-indikator penting yang perlu dipertimbangkan dalam pelaksanaan pembangunan.

c. Aspek ekologi/lingkungan

Aspek ekologi/lingkungan lebih menekankan kebutuhan akan stabilitas ekosistem alam yang mencakup sistem kehidupan biologis, termasuk didalamnya ialah terpeliharanya keragaman hayati, kesehatan dan kenyamanan lingkungan.

Gambar 1. Tiga Aspek Utama Pembentuk Pembangunan Berkelanjutan



Sumber: Laporan KTT Dunia 2005

Menurut KTT Dunia 2005 ketiga aspek tersebut tidak dapat dipisahkan satu sama lain, karena ketiganya menimbulkan hubungan sebab-akibat. Aspek yang satu akan mengakibatkan aspek yang lainnya terpengaruh. Hubungan ekonomi dan sosial diharapkan dapat menciptakan hubungan yang adil (*equitable*). Hubungan antara ekonomi dan lingkungan diharapkan dapat terus berjalan (*viable*). Sedangkan hubungan antara sosial dan lingkungan bertujuan agar dapat terus bertahan (*bearable*). Ketiga aspek tersebut (aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan) akan menciptakan kondisi berkelanjutan (*sustainable*).

Menurut Pinuji proses pembangunan berkelanjutan sendiri menjamin adanya keberlanjutan, keadilan, dan efisiensi. Keberlanjutan disini berarti generasi yang akan datang masih mampu menikmati Sumber Daya Alam (SDA) yang ada seperti generasi masa kini. Keadilan dimaksud adalah adanya kesamaan hak yang dimiliki oleh berbagai lapisan masyarakat dalam menikmati SDA (*intra generation*) dan perhatian pada hak generasi mendatang (*inter generation*). Efisiensi artinya pembangunan yang mampu memaksimalkan hasil (*output*) dari SDA yang terbatas jumlahnya. Untuk itu agar ketiga aspek dalam pembangunan berkelanjutan ini dapat terpenuhi dan prosesnya dapat menjamin keberlanjutan, keadilan, dan efisiensi maka diperlukan pengaturan struktur dan pola ruang yang ada, salah satunya adalah dengan penatagunaan tanah.

B. Aspek Tata Guna Tanah Dalam Pertimbangan Teknis Pertanian

1. Kemampuan Tanah

Sebagaimana dijelaskan diawal bahwa tata guna tanah merupakan struktur dan pola pemanfaatan tanah yang meliputi persediaan tanah, peruntukan tanah dan penggunaan tanah serta pemeliharannya. Dalam pemeliharaan, aspek terpenting yang harus diketahui adalah kemampuan tanah. Kemampuan tanah menggambarkan potensi fisik tanah sehingga dengan mengetahuinya maka dapat disesuaikan jenis penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan yang cocok untuk memperoleh manfaat yang maksimal.

Dalam rangka mewujudkan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang sesuai dengan kemampuan tanah maka diperlukan adanya evaluasi tanah. Evaluasi tanah merupakan upaya untuk menilai potensi tanah yang ditujukan untuk penggunaan tanah yang terbaik. Hasil evaluasi tanah tersebut memberikan gambaran jenis-jenis penggunaan tanah terbaik secara fisik yang kemudian dapat dianalisis dampak lingkungannya. Pelaksanaan dalam melakukan evaluasi tanah dapat dilihat pada gambar berikut ini:

Gambar 2. Tahapan Evaluasi Tanah



Sumber: Mulyono Sadyohutomo, 2016

Langkah awal dalam evaluasi tanah adalah mengidentifikasi sifat-sifat tanah yaitu Lereng, Kedalaman Efektif, Tekstur, Drainase, Tingkat Erosi, dan Faktor Pembatas. Sifat-sifat fisik tanah di Kota Tasikmalaya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Sifat-Sifat Fisik Tanah Kota Tasikmalaya

| Simbol Sifat Fisik Tanah | Kedalaman Efektif | Tekstur | Drainase | Tingkat Erosi | Luas |
|--------------------------|-------------------|------------|------------------------|-----------------|-----------------|
| B1aE | 60 - 90 cm | Halus | Tidak pernah tergenang | Ada erosi | 5.083,270 |
| B1aT | 60 - 90 cm | Halus | Tidak pernah tergenang | Tidak ada erosi | 97.248.428,448 |
| C2aT | 30 - 60 cm | Agak halus | Tidak pernah tergenang | Tidak ada erosi | 35.690.919,071 |
| C3aT | 30 - 60 cm | Sedang | Tidak pernah tergenang | Tidak ada erosi | 50.331.109,014 |
| Sungai/Danau | | | | | 702.631,707 |
| Jumlah | | | | | 183.978.171,510 |

Sumber: Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa sebagian besar wilayah Kota Tasikmalaya mempunyai sifat-sifat fisik tanah yang secara umum bagus dan sangat mendukung untuk kegiatan budidaya baik itu budidaya pertanian maupun budidaya nonpertanian. Sedangkan untuk kelerengannya, sebagian besar wilayah Kota Tasikmalaya mempunyai lereng yang datar yaitu 98,6% wilayah berlereng < 15% dan hanya sebagian kecil wilayah yang mempunyai lereng >15 % yang terletak di sepanjang bagian utara Kecamatan Purbaratu yang berbatasan dengan Kabupaten Ciamis. Wilayah yang datar ini sangat mendukung untuk pelaksanaan pembangunan terlebih lagi Kota Tasikmalaya merupakan wilayah perkotaan yang pengembangan pembangunannya pesat.

Langkah selanjutnya adalah menganalisis sifat-sifat fisik tanah tersebut menjadi kemampuan tanah yang menggambarkan potensi fisik tanah secara umum. Setelah selesai maka dilanjutkan menganalisis kemampuan tanah menjadi kesesuaian tanah untuk jenis-jenis penggunaan tanah tertentu. Dalam proses evaluasi tanah, hal yang penting dan patut diingat adalah tidak semua karakter fisik tanah cocok untuk semua jenis penggunaan. Setiap jenis penggunaan tanah membutuhkan tanah dengan spesifikasinya masing-masing dan karakteristik kemampuan tanah yang berbeda satu sama lain. Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Lokasi di Kota Tasikmalaya >90% ditujukan untuk perumahan. Oleh karena itu, peneliti akan menganalisis karakteristik kemampuan tanah untuk jenis penggunaan tanah perumahan terkait Izin Lokasi Perumahan serta jenis penggunaan tanah pertanian pangan yang terkait dengan Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Sifat-sifat fisik tanah yang sesuai untuk perumahan adalah sebagaimana yang tercantum pada tabel berikut:

Tabel 2. Kriteria Kesesuaian Fisik Tanah untuk Perumahan

| No. | Kriteria Fisik Tanah Untuk Pembangunan Perumahan | |
|-----|--|---|
| 1 | Kelerengan | < 25% |
| 2 | Kedalaman efektif | > 30 cm |
| 3 | Tekstur tanah | sedang sampai halus |
| 4 | Drainase | tidak pernah tergenang |
| 5 | Erosi | tingkat erosi rendah atau tidak ada erosi |
| 6 | Penggunaan tanah | kebun campuran atau tegalan |

Sumber: Kriteria Kesesuaian Fisik Tanah untuk Perumahan dari berbagai Sumber

Sedangkan sifat-sifat fisik tanah yang sesuai untuk pertanian pangan adalah sebagaimana yang tercantum pada tabel berikut ini:

Tabel 3. Kriteria Kesesuaian Fisik Tanah untuk Pertanian Pangan

| No. | Kriteria Fisik Tanah Untuk Pembangunan Pertanian Pangan | |
|-----|---|---|
| 1 | Kelerengan | < 15% |
| 2 | Kedalaman efektif | > 60 cm |
| 3 | Tekstur tanah | sedang sampai halus |
| 4 | Drainase | tidak pernah tergenang |
| 5 | Erosi | tingkat erosi rendah atau tidak ada erosi |
| 6 | Penggunaan tanah | sawah |

Sumber: Kriteria Kesesuaian Fisik Tanah untuk Perumahan dari berbagai Sumber

Dari tabel dan keterangan tersebut maka dapat diketahui daerah-daerah di Kota Tasikmalaya yang dapat diarahkan penggunaan tanahnya untuk pembangunan perumahan dan daerah mana saja yang dapat diarahkan penggunaan tanahnya untuk pertanian pangan. Dalam pemberian pertimbangan teknis pertanahan, masing-masing rencana jenis penggunaan tanah memerlukan tanah dengan karakteristik kemampuan tanah yang berbeda-beda sehingga setiap permohonan yang diajukan hendaknya dianalisis terlebih dahulu kemampuan tanah bagaimana yang cocok dengan rencana jenis penggunaan tanah yang dimohon sehingga tanah tersebut dapat digunakan dan dimanfaatkan secara optimal.

Tahapan terakhir dari evaluasi tanah adalah menganalisa berbagai kesesuaian penggunaan tanah untuk mengetahui daya dukung tanah suatu wilayah. Daya dukung tanah merupakan kemampuan tanah untuk menunjang kehidupan manusia secara layak. Dalam kaitannya dengan kemampuan tanah, daya dukung tanah yang dimaksud adalah tentang kemudahan pengolahan tanah, kesuburan tanah, kepekaan erosi dan kestabilan tanah untuk bangunan. Selain itu, daya dukung tanah juga dapat berupa pemilihan jenis penggunaan tanah yang dinilai dapat memberikan manfaat yang optimal dengan memperhatikan kelestarian lingkungan, keserasian antar penggunaan, dan keseimbangan pola penggunaan. Pemberian pertimbangan teknis pertanahan juga harus memperhatikan daya dukung tanah terhadap daya dukung tanah terhadap kelestarian lingkungan karena salah satu substansi yang ditelaah dalam pemberian pertimbangan teknis pertanahan adalah harus memperhatikan lingkungan hidup.

2. Ketersediaan Tanah

Informasi mengenai ketersediaan tanah sangat bermanfaat dan dibutuhkan untuk kegiatan pembangunan ataupun investasi. Ketersediaan tanah memberikan informasi gambaran mengenai pola ketersediaan terkini untuk kegiatan pembangunan. Dalam Diklat Dasar Tata Ruang dan Pertanahan Tahun 2016 dijelaskan bahwa secara umum ketersediaan tanah mengacu pada penggunaan dan penguasaan tanah. Tanah-tanah yang belum digunakan secara intensif dan belum ada penguasaan tanah skala besar dikategorikan sebagai tanah-tanah yang tersedia untuk berbagai kegiatan sesuai dengan tata ruang. Sedangkan untuk tanah-tanah yang sudah dipergunakan secara insentif dan telah ada penguasaan tanah skala besar masih dikategorikan tersediadalam rangka penyesuaian dan optimalisasi penggunaan tanah. Untuk Ketersediaan Tanah secara umum di Kota Tasikmalaya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4. Ketersediaan Tanah Kota Tasikmalaya Tahun 2017

| No. | Ketersediaan | Luas (Km ²) |
|--------|---|-------------------------|
| 1 | Situ/Danau/Waduk | 0,585 |
| 2 | Sungai | 0,733 |
| 3 | Tersedia bersyarat untuk kegiatan berfungsi lindung | 0,974 |
| 4 | Tersedia dalam rangka optimalisasi penggunaan tanah | 82,192 |
| 5 | Tersedia dalam rangka penyesuaian penggunaan tanah | 99,385 |
| 6 | Tersedia untuk kegiatan budidaya sesuai tata ruang | 0,109 |
| Jumlah | | 183,978 |

Sumber: Neraca Penatagunaan Tanah Kota Tasikmalaya Tahun 2017

Dari tabel tersebut dapat dilihat bahwa ketersediaan tanah di Kota Tasikmalaya didominasi oleh “tersedia dalam rangka optimalisasi penggunaan tanah” dan “tersedia dalam rangka penyesuaian penggunaan tanah”. Apabila penggunaan tanahnya sudah sesuai dengan tata ruang, maka dapat dilakukan berbagai kegiatan untuk optimalisasi penggunaan tanahnya. Sedangkan apabila penggunaan tanahnya belum sesuai dengan tata ruang maka perlu dilakukan berbagai kegiatan dalam rangka penyesuaian penggunaan tanah dengan tata ruang. Dengan kata lain, tanah-tanah tersebut masih tersedia untuk berbagai kegiatan dalam rangka penyesuaian dan optimalisasi penggunaan tanah. Ketersediaan Tanah ini juga dapat dispesifikan untuk kegiatan atau komoditas tertentu sesuai hasil penilaian terhadap potensi fisik tanah di suatu wilayah. Untuk Kota Tasikmalaya program prioritas daerahnya lebih difokuskan pada sektor pertanian dan permukiman. Berikut ini adalah ketersediaan tanah untuk program prioritas di Kota Tasikmalaya:

Tabel 5. Ketersediaan Tanah Untuk Program Prioritas Kota Tasikmalaya

| No. | Prioritas | Luas (Km ²) |
|--------|--|-------------------------|
| 1 | Tanah yang tidak tersedia untuk permukiman maupun pertanian | 42,872 |
| 2 | Tersedia untuk permukiman dalam rangka optimalisasi penggunaan tanah | 33,685 |
| 3 | Tersedia untuk permukiman dalam rangka penyesuaian penggunaan tanah | 58,072 |
| 4 | Tersedia untuk pertanian pangan dalam rangka optimalisasi penggunaan tanah | 43,788 |
| 5 | Tersedia untuk pertanian pangan dalam rangka penyesuaian penggunaan tanah | 5,561 |
| Jumlah | | 183,978 |

Sumber: Neraca Penatagunaan Tanah Kota Tasikmalaya Tahun 2017

Dari tabel tersebut dapat dilihat bahwa ketersediaan tanah program prioritas di Kota Tasikmalaya lebih didominasi untuk permukiman. Hal ini tidak mengherankan karena mengingat Kota Tasikmalaya merupakan daerah perkotaan yang memang pada umumnya kegiatan utama bukan pertanian melainkan ditujukan sebagai tempat permukiman. Ketersediaan tanah untuk kegiatan tertentu diprioritaskan pada tanah-tanah yang telah dikuasai namun penggunaan tanahnya belum sesuai dengan tata ruang. Hal ini bertujuan untuk mempercepat penyesuaian penggunaan tanah dengan tata ruang.

Sebelum diajukan permohonan pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan hendaknya pihak yang mengajukan permohonan juga harus memperhatikan ketersediaan tanah terhadap rencana peruntukan yang dimohon agar kedepan tidak terjadi masalah baik dari segi hukum maupun dampak lingkungan. Ketersediaan tanah juga dapat berguna ketika ada masalah tanah yang dimohon ternyata tidak sesuai dengan tata ruang ataupun kemampuan tanahnya. Dengan adanya informasi terhadap ketersediaan tanah maka dapat memberikan alternatif tanah yang lain yang dapat dimohon untuk peruntukan yang dikehendaki.

3. Tata Ruang

Aspek tata ruang yang dijadikan sebagai bahan penyusunan pertimbangan teknis pertanahan adalah RTRW, RTRW merupakan salah satu aspek yang dijadikan sebagai acuan untuk semua kegiatan yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang. RTRW Kota Tasikmalaya telah disusun oleh Pemerintah Daerah Kota Tasikmalaya melalui Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 4 Tahun 2012, Tabel berikut ini merupakan rencana pola ruang wilayah Kota Tasikmalaya:

Tabel 6. Rencana Pola Ruang Wilayah Kota Tasikmalaya

| No. | Rencana Peruntukan pada RTRW | Luas (m ²) | % Luas Wilayah |
|-----|---|------------------------|----------------|
| 1 | Gardu Induk | 86,800 | 0,05 |
| 2 | Jaringan transmisi tegangan extra tinggi (SUTET) 500 KV | 554,752 | 0,30 |
| 3 | Kawasan Evakuasi Bencana | 1,243,944 | 0,68 |
| 4 | Kawasan Hankam | 95,547 | 0,05 |
| 5 | Kawasan Hutan Produksi | 3,731,842 | 2,03 |
| 6 | Kawasan Hutan Rakyat | 8,207,095 | 4,46 |
| 7 | Kawasan pariwisata | 196,940 | 0,11 |
| 8 | Kawasan Perikanan | 3,370,549 | 1,83 |
| 9 | Kawasan Permukiman Kepadatan Rendah | 32,148,945 | 17,47 |
| 10 | Kawasan Permukiman Kepadatan Sedang | 51,720,695 | 28,11 |
| 11 | Kawasan Permukiman Kepadatan Tinggi | 7,121,574 | 3,87 |
| 12 | Kawasan pertanian pangan | 27,329,545 | 14,85 |
| 13 | Kawasan peruntukan industry | 2,584,454 | 1,40 |
| 14 | Kawasan peruntukan pertambangan | 2,138,263 | 1,16 |
| 15 | Kawasan rawan gerakan tanah | 15,713,780 | 8,54 |
| 16 | Kawasan rawan letusan gunung berapi | 7,000,175 | 3,80 |
| 17 | Kawasan resapan air | 358,671 | 0,19 |
| 18 | Kawasan Terpadu | 2,932,492 | 1,59 |
| 19 | Perdagangan dan Jasa | 13,323,933 | 7,24 |
| 20 | Perkantoran | 120,131 | 0,07 |
| 21 | Pertamina | 12 | 0,00 |
| 22 | Sempadan danau/waduk | 880,245 | 0,48 |
| 23 | Sempadan Rel | 473,113 | 0,26 |
| 24 | Sempadan Sungai | 1,058,268 | 0,58 |
| 25 | Situ/Danau/Waduk | 585,042 | 0,32 |
| 26 | Sungai | 732,875 | 0,40 |
| 27 | Taman pemakaman umum | 184,011 | 0,10 |
| 28 | TPPAS | 84,464 | 0,05 |

Sumber: BAPELITBANGDA Kota Tasikmalaya

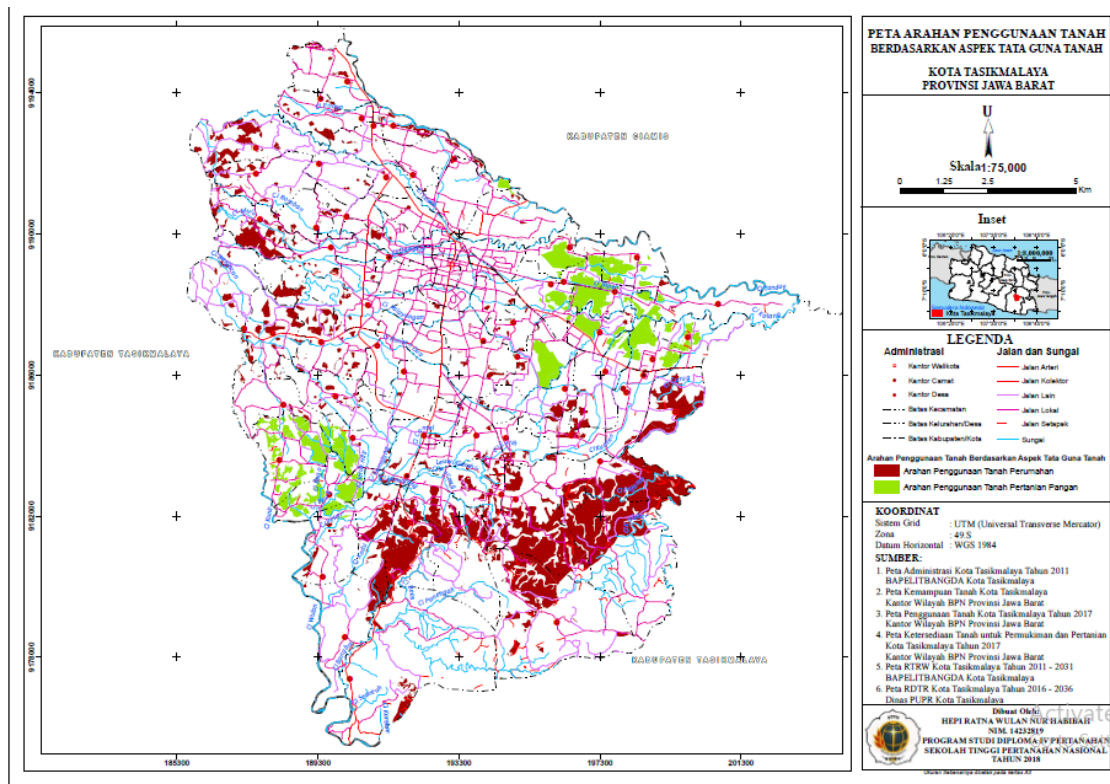
Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa rencana pola ruang Kota Tasikmalaya sebagian besar adalah untuk permukiman dan permohonan pertimbangan teknis pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya juga didominasi untuk izin lokasi perumahan. Dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon tidak boleh bertentangan dengan RTRW, dengan kata lain harus sesuai dengan peruntukan dalam rencana tata ruang. Apabila ada yang tidak sesuai, maka perlu adanya revisi baik itu revisi terhadap luas daerah yang dimohon, rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon ataupun RTRW.

4. Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 5 Tahun 2017 tentang Ketahanan Pangan

Dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan ketahanan pangan daerah, Pemerintah Daerah Kota Tasikmalaya menerbitkan Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 5 Tahun 2017 tentang Ketahanan Pangan. Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa dalam rangka penyelenggaraan ketahanan pangan Pemerintah Daerah dan masyarakat bertanggungjawab meningkatkan produksi dan produktivitas komoditas pangan. Dalam peningkatan produksi dan produktivitas komoditas pangan tersebut salah satunya yaitu dengan menetapkan lahan pertanian pangan berkelanjutan. Sebenarnya Kota Tasikmalaya belum mempunyai peraturan daerah tersendiri yang mengatur tentang penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B). Akan tetapi, penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan sudah tersirat dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Dalam RDTR tidak secara langsung disebutkan LP2B akan tetapi disebutkan sebagai Zona Pertanian Basah. Pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan juga harus mempertimbangkan kelestarian lahan pertanian untuk ketahanan pangan.

Analisis spasial yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan mengoverlaykan Peta Penggunaan Tanah, Peta Kemampuan Tanah, Peta Ketersediaan Tanah, Peta RTRW, dan Peta RDTR dengan hasil akhir yaitu Peta Arahan Penggunaan Tanah Berdasarkan Aspek Tata Guna Tanah.

Gambar 3. Peta Arahan Penggunaan Tanah Berdasarkan Aspek Tata Guna Tanah



Sumber: Pengolahan Data Lapang Tahun 2018

Penjelasan mengenai arahan penggunaan tanah berdasarkan aspek tata guna tanah dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 7. Arahan Penggunaan Tanah Perumahan Berdasarkan Aspek Tata Guna Tanah

| No. | Kecamatan | Arahan Penggunaan Tanah | Luas (m ²) |
|--------|------------|-----------------------------------|------------------------|
| 1 | Bungursari | Arahan Penggunaan Tanah Perumahan | 1.947.664,057 |
| 2 | Cibeureum | Arahan Penggunaan Tanah Perumahan | 1.667.646,662 |
| 3 | Cihideung | Arahan Penggunaan Tanah Perumahan | 21.750,162 |
| 4 | Cipedes | Arahan Penggunaan Tanah Perumahan | 152.475,315 |
| 5 | Indihiang | Arahan Penggunaan Tanah Perumahan | 562.594,112 |
| 6 | Kawalu | Arahan Penggunaan Tanah Perumahan | 4.352.191,633 |
| 7 | Mangkubumi | Arahan Penggunaan Tanah Perumahan | 1.590.896,438 |
| 8 | Purbaratu | Arahan Penggunaan Tanah Perumahan | 69.365,381 |
| 9 | Tamansari | Arahan Penggunaan Tanah Perumahan | 10.043.672,196 |
| 10 | Tawang | Arahan Penggunaan Tanah Perumahan | 120.681,229 |
| Jumlah | | | 20.528.937,186 |

Sumber: Pengolahan Data Lapang Tahun 2018

Dari tabel di atas tanah-tanah yang cocok untuk arahan penggunaan tanah perumahan berdasarkan aspek tata guna tanah yang ada (kemampuan tanah, ketersediaan tanah, RTRW, dan Perda Nomor 5 Tahun 2017 tentang Ketahanan Pangan) seluas 20,529 km², dimana yang terbesar terletak di Kecamatan Tamansari. Wilayah-wilayah yang sesuai arahan tersebut ditujukan untuk Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Lokasi Perumahan. Sedangkan Penjelasan mengenai tanah-tanah untuk arahan penggunaan tanah pertanian pangan berdasarkan aspek tata guna tanah dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 8. Arahan Penggunaan Tanah Pertanian Pangan
Berdasarkan Aspek Tata Guna Tanah

| No. | Kecamatan | Arahan Penggunaan Tanah | Luas (m ²) |
|--------|------------|--|------------------------|
| 1 | Cibeureum | Arahan Penggunaan Tanah Pertanian Pangan | 2.127.732,394 |
| 2 | Cipedes | Arahan Penggunaan Tanah Pertanian Pangan | 81.565,308 |
| 3 | Kawalu | Arahan Penggunaan Tanah Pertanian Pangan | 2.764.587,132 |
| 4 | Mangkubumi | Arahan Penggunaan Tanah Pertanian Pangan | 3.454,168 |
| 5 | Purbaratu | Arahan Penggunaan Tanah Pertanian Pangan | 2.606.712,931 |
| Jumlah | | | 7.584.051,932 |

Sumber: Pengolahan Data Lapang Tahun 2018

Pada tabel tersebut dapat dilihat bahwa tanah-tanah yang arahan penggunaan tanahnya untuk pertanian pangan seluas 7,5844 km² dimana yang terbesar berada di Kecamatan Cibeureum, Kawalu dan Purbaratu. Tanah-tanah ini merupakan tanah-tanah yang diharapkan tidak berubah penggunaannya dengan kata lain tidak diperbolehkan adanya pemberian Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Sehingga dalam pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan tanah tersebut tidak boleh beralih fungsi dari tanah pertanian menjadi nonpertanian.

C. Peran Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan

1. Pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan

Pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan da-

lam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Substansi yang ditelaah dalam pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya diantaranya adalah:

- a. Pemeriksaan berkas permohonan dan kelengkapan data permohonan/perizinan lainnya.
- b. Pemeriksaan lapang untuk melihat *existing* di lapangnya baik itu kondisi penggunaan atau penguasaan tanah yang dimohon maupun tanah-tanah yang berbatasan.
- c. Kesesuaian rencana penggunaan tanah dengan fungsi kawasan dalam RTRW.
- d. Ada/tidaknya overlap dengan masyarakat sekitar, kehutanan maupun perkebunan HGU.
- e. Status penguasaan/pemilikan tanah pada lokasi yang dimohon.
- f. Memperhatikan hak-hak masyarakat yang berada di sekitarnya, khususnya yang terkait akses jalan dan irigasi (fungsi sosial tanah).
- g. Memperhatikan kelestarian lingkungan hidup, terutama untuk daerah dengan kemiringan >15 % disarankan untuk melakukan pengolahan tanah sesuai prinsip-prinsip konservasi.

Langkah – langkah dalam pembuatan Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya:

- a. Pengajuan berkas permohonan (formulir permohonan beserta kelengkapan dokumen lainnya), Kelengkapan dokumen yang disyaratkan diantaranya:
 - 1) Identitas diri pemohon dan/atau identitas perusahaan.
 - 2) NPWP
 - 3) Sketsa letak lokasi yang dimohon.
 - 4) Proposal kegiatan, yang memuat setidaknya:
 - a) Rencana penggunaan tanah dan kebutuhan tanahnya.
 - b) Penggunaan tanah pada lokasi yang dimohon.
 - c) Tahapan kegiatan pembangunan yang akan dilaksanakan pada lokasi yang dimohon.
 - 5) SPPT PBB tahun terakhir.
 - 6) Fatwa Pengarahan Lokasi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
 - 7) Bukti kepemilikan tanah.
- b. Pemeriksaan berkas permohonan. Pemeriksaan ini tidak hanya tentang kelengkapan berkasnya saja tetapi juga sesuai atau tidaknya informasi yang ada di dalamnya. Apabila berkas lengkap dan dokumen-dokumen telah sesuai maka

- permohonan dapat dilanjutkan. Apabila tidak lengkap dan tidak sesuai maka tidak dapat diteruskan dan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi.
- c. Pencatatan permohonan masuk (register), penerbitan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan penerbitan Surat Perintah Setor (SPS).
 - d. Pembayaran biaya pelayanan dan penerimaan bukti pembayaran tersebut.
 - 1) Pemeriksaan lapang oleh petugas yang ditunjuk, Pemeriksaan lapang ini dilaksanakan untuk melihat kondisi *existing*-nya. Aspek yang ditinjau diantaranya:
 - a) Letak lokasi yang dimohon
 - b) Batas-batas lokasi yang dimohon
 - c) Penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang dimohon dan sekitarnya.
 - d) Sarana dan prasarana pada lokasi yang dimohon dan sekitarnya.
 - e) Kondisi fisik tanah yang dimohon dan sekitarnya. Umumnya hal ini berkaitan dengan aspek kemampuan tanah.
 - f) Aspek-aspek lainnya yang sekiranya perlu untuk diperhatikan terkait dengan kegiatan dimohon.
 - 2) Membuat Berita Acara Peninjauan Lokasi dan Peta Konsep berdasarkan hasil peninjauan lokasi.
 - e. Rapat Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan yang membahas tentang analisis terhadap penergunaan tanah, ketersediaan tanah, kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan RTRW, kesesuaian kemampuan tanah, kelayakan usaha terhadap luas tanah yang dimohon, dll yang dituangkan dalam berita acara.
 - f. Menyusun Risalah Pertimbangan Teknis beserta petalampirannya. Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan setidaknya memuat:
 - 1) Ketentuan dan syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah,
 - 2) Pengakuan hak keperdataan masyarakat,
 - 3) Penegasan bahwa Pertimbangan Teknis Pertanahan bukan merupakan alas hak atas tanah dan izin membuka tanah,
 - 4) Apabila tanahnya terletak dalam Kawasan Hutan, penerima Pertimbangan Teknis Pertanahan wajib memperoleh Keputusan Pelepasan Kawasan Hutan dari Menteri Kehutanan,
 - 5) Kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh penerima Pertimbangan Teknis Pertanahan.

- g. Penandatanganan Pertimbangan Teknis Pertanahan oleh pejabat yang berwenang kemudian mengagendakan, menyerahkan ke pemohon, dan mengarsipkan Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Hasil dari Pertimbangan Teknis Pertanahan dapat berupa:

a. Dikabulkan seluruhnya

Dikabulkan seluruhnya apabila penggunaan tanah yang dimohon sesuai dengan fungsi kawasan dan belum terdapat penguasaan pihak lain maupun pihak lain tersebut bersedia melepaskan tanahnya.

b. Dikabulkan sebagian

Dikabulkan sebagian apabila dalam lokasi tersebut terdapat sebagian tanah yang tidak memungkinkan untuk diberikan Izin Lokasi maupun Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Misalkan dilokasi yang dimohon didalamnya terdapat situs sejarah sehingga situs tersebut tidak dapat dimohonkan ke dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan.

c. Ditolak seluruhnya

Ditolak seluruhnya apabila berdasarkan hasil peninjauan lokasi dan rapat koordinasi ternyata lokasi tersebut tidak memenuhi syarat untuk diberikan ijin, misalkan karena kegiatan yang dimohon tidak sesuai dengan arahan fungsi kawasan pada RTRW.

2. Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan

Pembangunan Berkelanjutan apabila dilihat dari segi pertanahan merupakan upaya untuk menyeimbangkan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang jumlahnya terbatas dengan perkembangan kehidupan manusia baik itu dari segi sosial, ekonomi, maupun ekologi. Dalam rangka menyeimbangkannya diperlukan adanya pengendalian pemanfaatan ruang agar penggunaan dan pemanfaatannya dapat menjaga kepentingan publik dan menjamin hak-hak masyarakat baik generasi saat ini maupun generasi yang akan datang untuk mendapatkan perlindungan atas kelangsungan hidupnya.

Menurut Sadyohutomo (2016, 285), pada dasarnya alat yang digunakan untuk mengefektifkan pengendalian penggunaan tanah ada 2 yaitu:

a. Layanan Pemerintah (*Government Services*)

Layanan Pemerintah yang dapat digunakan sebagai alat pengendali pemanfaatan ruang terdiri atas:

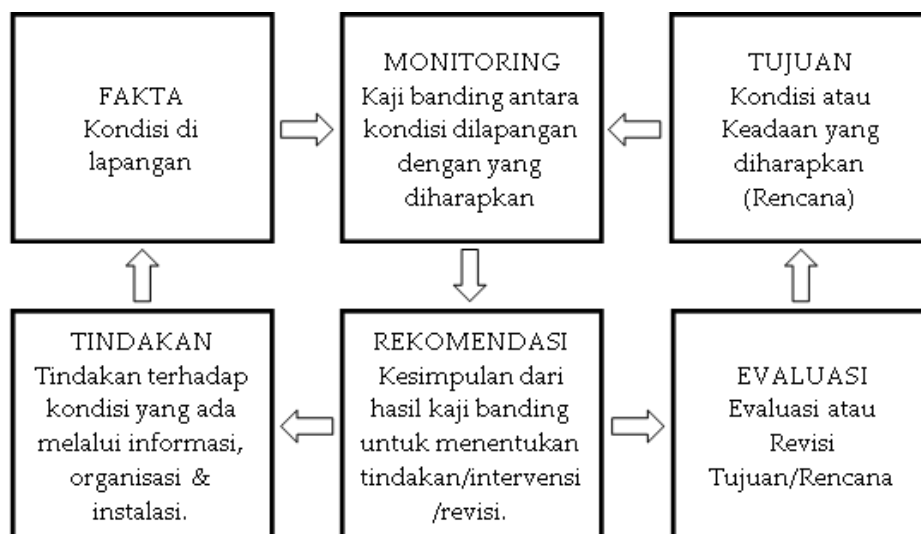
- 1) Investasi Pemerintah Untuk Modal Publik (*Public Capital Investment*)
- 2) Layanan Administrasi Pemerintah

b. Peraturan Perundangan Pemanfaatan Ruang (*Land Use Controls and Regulation*)

Peraturan Perundangan Pemanfaatan Ruang sebagai alat pengendalian mencakup ketentuan-ketentuan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang beserta peraturan teknisnya. Pengaplikasian Peraturan Perundangan Pemanfaatan Ruang di lakukan oleh pemerintah terkait dengan tugas pokok masing-masing instansi pemerintah yang berbentuk perizinan.

Salah satu bentuk perizinan pemanfaatan ruang diantaranya adalah Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Dalam penerbitan kedua izin tersebut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional juga ikut berperan yaitu dengan pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan. Oleh karena itu, Pertimbangan Teknis Pertanahan merupakan salah satu alat yang dapat dijadikan sebagai instrument pengendalian pemanfaatan ruang yang tujuan akhirnya adalah untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan. Mekanisme pengendalian dapat dilihat pada bagan berikut ini:

Gambar 4. Mekanisme Pengendalian



Sumber: Heideman (1992) dalam Wicaksono (2015)

Penjelasan bagan di atas apabila dikaitkan dalam pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah:

- a. Fakta merupakan kondisi riil dilapangan.
- b. Tujuan merupakan kondisi atau keadaan yang diharapkan, dimana dalam hal ini tujuan akhirnya adalah mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang ditinjau dari segala sisi baik dari sisi rencana tata ruang, kemampuan tanah, maupun rencana peruntukan yang dimohon.

- c. Monitoring yang dilakukan dengan mengkaji antara fakta dan tujuan. Dalam Pertimbangan Teknis Pertanahantahap monitoring dilakukan ketika pemeriksaan lapang apakah kondisi *existing* dilapangan sesuai dengan kondisi yang diharapkan sebagai mana yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan kemampuan tanahnya serta apakah kondisi *existing* dilapangan dimungkinkan untuk rancana peruntukan yang dimohon.
- d. Tahap Monitoring tersebut menghasilkan kesimpulan yang berupa rekomendasi bagi tahap selanjutnya. Dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan rekomendasi tersebut berbentuk Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan.
- e. Apabila dari hasil monitoring didapat kesimpulan bahwa rencana pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang dan kemampuan tanahnya serta tidak merugikan kepentingan umum maka dalam Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan, permohonannya dimungkinkan untuk disetujui sehingga dapat dilanjutkan dengan tindakan selanjutnya yaitu permohonan Izin Lokasi maupun Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Tindakan juga dapat berupa syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan sebagaimana tercantum pada Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan.
- f. Namun apabila dalam Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan ada sebagian atau seluruhnya yang tidak diijinkan permohonannya maka dapat dilakukan evaluasi maupun revisi rencana.

Dalam rangka mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan, Pertimbangan Teknis Pertanahan dapat berperan sebagai alat untuk pengendalian pemanfaatan ruang agar penggunaan dan pemanfaatan tanah dapat seimbang dengan dinamika perkembangan kehidupan manusia. Selain itu dalam Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan juga dimuat ketentuan dan syarat-syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon. Ketentuan dan syarat-syarat tersebut merupakan hasil dari analisis dengan mempertimbangkan aspek-aspek tata guna tanah (tata ruang, kemampuan tanah, dan ketersediaan tanah). Apabila pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan tidak mengesampingkan aspek-aspek tersebut maka akan terwujud penggunaan dan pemanfaatan yang sesuai dengan tujuan penataan ruang sehingga akan terwujud pembangunan berkelanjutan.

D. Kesimpulan dan Saran/Rekomendasi

1. Kesimpulan

- a. Pada pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kota Tasikmalaya berdasarkan aspek tata guna tanah dapat diketahui bahwa wilayah Kota Tasikmalaya yang menurut aspek tata guna tanah sesuai untuk arahan perumahan seluas 20,529 km²

sedangkan untuk pertanian pangan seluas 7,584 km². Arah penggunaan tanah untuk perumahan ditujukan untuk Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Lokasi Perumahan dan arahan penggunaan untuk pertanian pangan ditujukan agar tidak diberikan Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

- b. Pertimbangan Teknis Pertanahan dapat dijadikan sebagai alat pengendalian pemanfaatan tanah. Pengendalian pemanfaatan tanah tersebut dilaksanakan dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan.

2. Saran

- a. Pertimbangan Teknis Pertanahan merupakan salah satu produk pelayanan administrasi pertanahan yang dipakai sebagai dasar pertimbangan Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah, yang mempunyai dampak langsung pada lingkungan baik itu dampak positif maupun negatif. Oleh karena itu agar dalam pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan dapat mensejahterakan masyarakat dan tidak memberikan dampak negative pada lingkungan, maka disarankan dalam pelaksanaannya harus memperhatikan aspek-aspek tata guna tanah dengan seksama sehingga produk pertanahan tersebut dapat memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat.
- b. Mengingat pentingnya peran Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam pembangunan wilayah, akan lebih baik apabila Pertimbangan Teknis Pertanahan tersebut mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang memohon Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dengan kata lain Pertimbangan Teknis Pertanahan secara mutlak sebagai salah satu syarat dalam kedua izin tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Arba 2017, *'Hukum tata ruang dan tata guna tanah'*, Sinar Grafika, Jakarta.

Hadi, SP 2001, *Dimensi lingkungan perencanaan pembangunan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

Hasni 2008, *'Hukum penataan ruang dan penatagunaan tanah'*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Jayadinata, JT 1999, *'Tata guna tanah dalam perencanaan pedesaan perkotaan & wilayah'*, Institut Pertanian Bogor Press, Bandung.

Kinandika 2012, 'Review RTRW Kota Salatiga', diposting pada 24 September 2012, dilihat pada 11 Januari 2018', www.kinandika.wordpress.com.

Moleong, L.J. 2008, *'Metodologi penelitian kualitatif'*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.

Sadyohutomo, M. 2016, *Tata guna tanah dan penyerasian tata ruang*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Pinuji, S. 2017, 'Mengevaluasi Pembangunan Infrastruktur Pemerintahan Jokowi-JK', *Kompasiana*, diposting pada 15 November 2017, dilihat pada 11 Januari 2018, www.kompasiana.com.

Widiatmaka, S.H. 2015, *Evaluasi kesesuaian lahan & perencanaan tata guna lahan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Yunus, H.S. 2010, *Metodologi penelitian wilayah kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 10 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Tasikmalaya Tahun 2016-2036