

1. Pemanfaatan pengendalian pertanahan dan tata ruang dalam Pemberian Hak Atas Tanah

Penyusunan tata ruang bertujuan untuk mencapai pemanfaatan sumber daya alam yang optimal sehingga dimaksudkan agar mengurangi konflik antarsektor terhadap pemanfaatan sumber daya alam sehingga mampu mencegah terjadinya kerusakan lahan dan degradasi lingkungan. Pengendalian pemanfaatan ruang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam penataan ruang dimaksudkan untuk mewujudkan tertib tata ruang, di dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan berbagai tindakan agar pemanfaatan ruang yang dimaksud memiliki kesesuaian dengan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya dengan mengutamakan kelestarian lingkungan.

Di dalam proses pemberian hak atas tanah khususnya untuk pemberian hak atas tanah pada skala luas dengan melibatkan banyak sektor serta berdampak secara masif kepada masyarakat luas tentunya diperlukan proses pengendalian pertanahan dan pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang dan pengendalian pertanahan ini berfungsi agar lokasi lahan yang diajukan permohonan hak atas tanah dikemudian hari tidak menimbulkan dampak buruk terhadap keberlanjutan lingkungan ataupun berdampak terhadap ketimpangan kesenjangan tingkat kesejahteraan masyarakat.

Perluasan usaha baik usaha di bidang perumahan/industri, usaha di sektor perkebunan maupun pertambangan terus terjadi di berbagai lokasi baik di pedesaan maupun pada kawasan perkotaan. Kondisi ini apabila dibiarkan terus terjadi dapat berdampak terhadap ketimpangan kepemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan lahan. Pengusaha yang

memiliki modal skala besar tentunya akan semakin menguasai lahan masyarakat yang mengakibatkan pemilikan lahan masyarakat semakin terbatas. Pengajuan permohonan hak yang dilakukan oleh pemodal apabila tidak mengindahkan aspek tata ruang tentunya dapat menimbulkan dampak buruk terhadap lingkungan. Dan fungsi pengendalian pertanahan dan tata ruang melalui pertimbangan teknis pertanahan, penerbitan izin lokasi menjadi salah satu mekanisme untuk mengontrol dan mengendalikan agar pemberian hak atas tanah dapat diberikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta selaras dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

1. Pemanfaatan pengendalian pertanahan dan tata ruang dalam Perizinan Pertanahan

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal. Izin lokasi merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk mengendalikan pertanahan dan pemanfaatan ruang. Izin lokasi ini menjadi instrumen kunci bagi perusahaan/penanam modal yang hendak melakukan sebuah usaha. Setelah mendapatkan izin maka perusahaan/penanam modal baru dapat melakukan pembebasan lahan dan pelepasan hak atas tanah guna memproses usahanya. Izin lokasi akan dikeluarkan dan diberikan kepada pemohon apabila tanah/lahan yang diajukan tersebut sesuai dengan RTRW yang telah ditetapkan.

Sebagaimana diatur didalam peraturan nomor 5 tahun 2015 tentang izin lokasi pada pasal 4 diatur pembatasan luas lahan yang diajukan untuk usaha perumahan, perhotelan, industri, perkebunan, tambak dan usaha lainnya dalam satuan luas yang berbeda-beda. Pengaturan tersebut dimaksudkan agar dalam 1 provinsi penggunaan lahannya dapat

dimanfaatkan untuk berbagai kepentingan dan terjadi keadilan terhadap penggunaan tanah agar tidak terjadi monopoli penguasaan lahan.

Di dalam izin lokasi memuat pertimbangan teknis pertanahan yang di dalamnya terdapat aspek penguasaan tanah dan teknis penatagunaan tanah meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah serta memuat bagaimana tentang kemampuan tanahnya. Perizinan ini menjadi satu syarat penting dalam proses pengajuan hak atas tanah. Pihak yang berwenang menetapkan penerbitan izin lokasi adalah Bupati/walikota apabila permohonan pengajuan izin diajukan pada tingkat Kabupaten/Kota dalam artian hanya mencakup satu Kabupaten/Kota, sementara untuk penetapan pada tingkat provinsi dalam artian pengajuan izin lokasi mencakup lintas kabupaten/kota maka ditetapkan oleh gubernur. Selanjutnya untuk penetapan izin lokasi apabila mencakup lintas provinsi maka ditetapkan dan ditandatangani oleh Menteri ATR/BPN.

Setelah izin lokasi ditetapkan maka pihak pemohon dapat melakukan proses pembebasan tanah/perolehan hak atas tanah/pengalihan hak atas tanah melalui proses jual-beli, proses ganti rugi, konsolidasi tanah, tukar menukar tanah ataupun cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Di dalam proses peralihan tersebut maka pihak pemodal/pemohon harus menghormati dan menghargai pemilik hak apabila proses belum terselesaikan, dan pemohon juga harus menghargai serta memberikan akses jalan kepada pemilik tanah di sekelilingnya. Dan setelah proses tersebut terselesaikan maka pemohon izin lokasi tersebut dapat memperoleh hak atas tanah dan dapat menjalankan proses penanaman modal.

Pengendalian pertanahan dalam konteks ini dapat dilaksanakan pada saat proses pengajuan permohonan izin, dimana ketika pemohon mengajukan lahan usaha harus dicek terlebih dahulu apakah lokasi yang diajukan tersebut sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dengan mendasarkan pada lampiran lokasi yang diajukan oleh pemohon. Apabila

peta pengajuan lokasi tidak sesuai dengan arahan penggunaan lahan pada tata ruang yang telah ditetapkan maka proses pengajuan izin tersebut tentunya tidak dapat diproses lebih lanjut. Sementara apabila lokasi yang diajukan telah sesuai maka dapat diproses untuk dilakukan analisis lebih lanjut apakah pemohon mengajukan lahan dengan luas yang sesuai dengan peraturan perundangan yang telah ditetapkan. Dimana luas lahan untuk usaha perumahan dan usaha industri yang diajukan oleh perusahaan dalam satu grup tidak diperkenankan apabila luasnya melebihi 400 Ha dalam 1 provinsi, sementara untuk pengajuan usaha perhotelan luas yang diajukan oleh satu group perusahaan tidak melebihi 200 Ha dalam satu provinsi.

2. Pemanfaatan pengendalian pertanahan dan tata ruang dalam

Pertimbangan Teknis Pertanahan

Pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan izin lokasi merupakan pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar penerbitan Izin Lokasi yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Lebih lanjut diatur bahwa pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Penetapan Lokasi adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar pemberian keputusan penetapan lokasi tanah yang akan digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah (Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2011).

Pertimbangan teknis pertanahan sebagai syarat dapat ditetapkannya izin lokasi, penetapan lokasi dan izin perubahan penggunaan lahan dimana dengan penerbitan izin tersebut maka pemohon dapat melakukan perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah di dalamnya memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah. Beberapa syarat tersebut yakni di dalam lahan yang diajukan permohonan tersebut tidak

boleh mengorbankan kepentingan umum; tidak boleh saling mengganggu penggunaan tanah sekitarnya; memenuhi azas keberlanjutan; memperhatikan azas keadilan; dan memenuhi ketentuan peraturan perundangan. Di dalam mengajukan pertimbangan teknis pertanahan dua hal yang perlu dilengkapi sebagai persyaratan memuat risalah pertimbangan teknis pertanahan dan peta lampiran yang berisi pertimbangan teknis pertanahan. Dikarenakan pertimbangan teknis pertanahan menjadi dokumen penting yang dapat memberikan pertimbangan apakah izin dapat diterbitkan atau tidak maka lampiran peta menjadi dokumen penting yang harus dilampirkan. Adapun lampiran peta yang harus ada dalam dokumen lampiran pengajuan pertimbangan teknis pertanahan meliputi: Petunjuk Letak Lokasi; Penggunaan Tanah; Gambaran Umum Penguasaan Tanah; Kemampuan Tanah; Kesesuaian Penggunaan Tanah; Ketersediaan Tanah; dan Pertimbangan Teknis Pertanahan. Untuk mendapatkan data-data sebagaimana tersebut di atas baik risalah pertanahan maupun lampiran peta maka dapat diperoleh dari data neraca penatagunaan tanah, kegiatan survei di lapangan serta sumber lainnya. Pengaturan terhadap pertimbangan teknis pertanahan ini tentunya memiliki korelasi dengan peraturan pemerintah nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan tanah dan peraturan PMNA Nomor 5 Tahun 2015 tentang izin lokasi.

Daftar Pustaka

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi

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 Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2017 tentang Pedoman
Audit Tata Ruang

Ringkasan

Pengendalian pemanfaatan ruang dan pengendalian pertanahan dalam konteks pendaftaran hak atas tanah berfungsi agar lokasi lahan yang diajukan permohonan hak atas tanah dikemudian hari tidak menimbulkan dampak buruk terhadap keberlanjutan lingkungan ataupun berdampak terhadap ketimpangan kesenjangan tingkat kesejahteraan masyarakat. Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal. Izin lokasi merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk mengendalikan pertanahan dan pemanfaatan ruang. Pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan izin lokasi merupakan pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar penerbitan Izin Lokasi yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya

Tes Formatif

1. Jelaskan keterkaitan antara pengendalian pertanahan dan tata ruang dengan pemberian hak atas tanah.
2. Jelaskan apa yang dimaksud dengan pertimbangan teknis pertanahan.
3. Sebutkan dokumen yang harus dilengkapi dalam pertimbangan teknis pertanahan.
4. Jelaskan yang dimaksud dengan izin lokasi!
5. Mengapa perlu dilakukan izin lokasi?

