

PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN DALAM PENATAGUNAAN TANAH UNTUK KEGIATAN PERIZINAN BERUSAHA

Anak Agung Ayu Intan Puspawati ¹⁾, Kadek Julia Mahadewi ²⁾, Ni Putu Sawitri Nandari ⁴⁾

Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Nasional, Denpasar, Indonesia ^{1,2,3,4)}

Corresponding Author:

intanpuspadewi@undiknas.ac.id ¹⁾, juliamahadewi@undiknas.ac.id ²⁾,

sawitrinandari@undiknas.ac.id ³⁾

Abstrak

Pelaku usaha dalam menjalankan bisnisnya wajib memenuhi izin usaha, hal ini untuk mengatur dan mengontrol aktivitas usaha agar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta untuk melindungi kepentingan masyarakat, lingkungan, dan ekonomi secara keseluruhan. Untuk mengontrol hal tersebut dalam kegiatan usaha, maka pertimbangan teknis sebagai salah satu syarat izin usaha. Terdapat aturan terbaru yaitu pada tahun 2021 peraturan Menteri ATR/BPN tentang pertimbangan teknis pertanahan. Adapun rumusan masalahnya yaitu bagaimana pengaturan pertimbangan teknis pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan dan bagaimanakah pengaturan pertimbangan teknis sebagai salah satu syarat izin berusaha. Untuk menjawab permasalahan menggunakan metode penelitian normatif, pendekatan perundang-undangan, konsep dan analitis. Kesimpulan dalam artikel ini yaitu Pertimbangan teknis pertanahan dilakukan untuk mengetahui pengelolaan dan penggunaan lahan secara berkelanjutan dan sesuai dengan tujuan yang diinginkan dan pertimbangan teknis pertanahan untuk izin usaha agar memastikan bahwa izin usaha dapat diterbitkan dan kegiatan usaha dapat berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Kata Kunci: Pertimbangan Teknis Pertanahan, Pelaku Usaha, Izin Usaha

Abstract

Business actors in carrying out their business are required to fulfill a business permit, this is to regulate and control business activities so that they comply with applicable legal provisions, as well as to protect the interests of society, the environment and the economy as a whole. To control this in business activities, technical considerations are one of the requirements for a business permit. There is a new regulation, namely in 2021 the Minister of ATR/BPN regulation regarding technical land considerations. The formulation of the problem is how to regulate land technical considerations based on the 2021 ATR/BPN Ministerial Regulation concerning Land Technical Considerations and how to regulate technical considerations as one of the conditions for the permit being sought. To answer these problems using normative research methods, statutory, conceptual and analytical approaches. The conclusion in this article is that land technical considerations are carried out to determine the management and use of land in a sustainable manner and in accordance with the desired objectives and land technical considerations for business permits to ensure that business permits can be issued and business activities can run in accordance with applicable regulations.

Keywords: Technical Land Considerations, Business Actors, Business Permits

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat memiliki peran penting bagi bangsa Indonesia, selain itu tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang dalam pemanfaatannya harus secara bijaksana untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia secara adil. Upaya untuk memastikan bahwa pemanfaatan tanah dilakukan secara berkeadilan adalah langkah penting dalam menciptakan kesetaraan dan mengurangi kesenjangan sosial di Indonesia.

Penataan ruang sangat penting untuk mengelola pertumbuhan dan perkembangan wilayah secara teratur dan berkelanjutan. Penatagunaan tanah adalah suatu proses perencanaan, pengelolaan, dan pengaturan penggunaan tanah yang bertujuan untuk mencapai pemanfaatan tanah yang optimal, berkelanjutan, dan sesuai dengan kepentingan

History:

Received : 25 Februari 2024

Revised : 10 Mei 2024

Accepted : 23 Juni 2024

Published : 16 Oktober 2024

Publisher: LPPM Universitas Darma Agung

Licensed: This work is licensed under

Attribution-NonCommercial-No

Derivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)



umum. Proses ini melibatkan berbagai aspek, termasuk aspek hukum, teknis, ekonomi, sosial, dan lingkungan, serta memerlukan koordinasi antar berbagai pihak. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan ruang, Penatagunaan tanah pada ruang yang direncanakan untuk pembangunan prasarana dan sarana bagi kepentingan umum memberikan hak prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah.

Penataan tanah yang baik, diharapkan dapat tercipta pemanfaatan lahan yang efisien, berkelanjutan, dan sesuai dengan kebutuhan dan potensi setempat. Mengatur Persediaan Tanah bagi Berbagai Kegiatan Pembangunan. Tujuan ini berfokus pada pengaturan persediaan tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, dengan upaya untuk menghindari salah urus dalam penatagunaan tanah. Mewujudkan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup. Melalui implementasi tujuan ini, diharapkan dapat menciptakan lingkungan yang sehat dan berkelanjutan bagi masyarakat serta generasi mendatang, sambil tetap memenuhi kebutuhan akan penggunaan lahan yang produktif dan ekonomis. Selain itu dari sisi kepastian hukum, dapat menjamin kepastian hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah, sehingga mereka memiliki jaminan legal atas kepemilikan dan penggunaan tanah yang mereka miliki. (Haryanto, 2009)

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. Menurut peraturan tersebut pertimbangan teknis pertanahan digunakan untuk menganalisis terkuat penggunaan tanah secara optimal. Selain itu dapat sebagai syarat perizinan berusaha untuk pelaku usaha dalam menjalankan usahanya. Pertimbangan teknis pertanahan merupakan aspek penting dalam tata kelola yang memerlukan pembenahan. Pembenahan ini sangat berpengaruh terhadap daya saing Indonesia, khususnya dalam hal kemudahan investasi. (Mayasari, 2019). Oleh karena itu berdasarkan pembahasan di atas adapun rumusan masalah yang dapat ditarik yaitu bagaimanakah pengaturan pertimbangan teknis dalam Permen ATR/BPN 2021 tentang pertimbangan teknis dan bagaimanakah pertimbangan teknis dalam kegiatan perizinan berusaha.

Penulisan terdahulu dalam artikel yang berjudul Evaluasi Kebijakan Izin Lokasi dan Pertimbangan Teknis Pertanahan Pasca Penerapan *Online Single Submission*, yang ditulis oleh Ima Mayasari, dalam artikelnya membahas mengenai pemahaman yang lebih baik tentang efek dari penerapan pelayanan perizinan terintegrasi secara elektronik dalam manajemen izin lokasi dan pertimbangan teknis pertanahan. Evaluasi ini penting untuk memastikan bahwa kebijakan yang diambil sesuai dengan tujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepatuhan dalam pengelolaan lahan dan lingkungan hidup. Pada artikel tersebut belum membahas terkait aturan baru tentang pertimbangan teknis. Sedangkan dalam artikel yang akan dibahas saat ini menjelaskan Pertimbangan teknis untuk kegiatan izin usaha berdasarkan Permen ATR/BPN terbaru terkait pertimbangan teknis pertanahan. Adapun rumusan permasalahan dalam artikel ini yaitu apakah yang dimaksud pengaturan pertimbangan teknis pertanahan dan bagaimanakah pengaturan pertimbangan teknis sebagai salah satu syarat izin berusaha di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif, yang berfokus pada pengumpulan dan analisis informasi dari standar-standar hukum yang berlaku dan relevan. Penelitian hukum normatif bertujuan untuk memahami, menjelaskan, dan mengevaluasi aturan-aturan hukum serta prinsip-prinsip yang mendasarinya. Dalam konteks ini, sumber utama inspirasi dan informasi adalah berbagai peraturan

perundang-undangan, doktrin hukum, dan literatur hukum yang mengatur dan mempengaruhi isu yang sedang diteliti (Soerjono Soekanto, 2021).

Penelitian ini mengkaji Pertimbangan Teknis sebagai syarat izin usaha di Indonesia. Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan berbeda, yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan analitis. Pendekatan peraturan perundang-undangan mencakup pemahaman asas dan hierarki yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan kedua pendekatan konseptual harus terlebih dahulu melepaskan diri dari teori dan cara pandang yang tumbuh dalam ilmu hukum. Pendekatan analitis, yang mengkaji hukum dan gagasan yang relevan, merupakan metode terakhir yang digunakan. Sumber bahan hukum yang digunakan sumber bahan hukum primer yaitu aturan hukum yang berkaitan dengan Pertimbangan Teknis pertanahan. Sumber bahan hukum sekunder yaitu buku, artikel dan bahan yang lebih menjelaskan terhadap bahan hukum primer.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pertimbangan Teknis Pertanahan

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Permen agraria Nomor 12/2021 Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah pertimbangan yang memuat hasil analisis teknis penatagunaan Tanah yang meliputi ketentuan dan syarat penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan Tanah dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang, sifat dan jenis hak, kemampuan Tanah, ketersediaan Tanah serta kondisi permasalahan pertanahan. Pertimbangan teknis pertanahan diberikan untuk kegiatan-kegiatan yaitu, Pertama penerbitan KKPR memastikan bahwa penggunaan lahan dan pengembangan wilayah dilakukan secara teratur, terpadu, dan sesuai dengan perencanaan jangka panjang yang telah ditetapkan. Ini juga membantu dalam mencegah konflik penggunaan lahan yang dapat merugikan lingkungan hidup dan masyarakat secara umum. Kedua, Penegasan status dan rekomendasi penguasaan Tanah Timbul. Tanah timbul adalah tanah yang muncul secara alami atau buatan di perairan, dan status penguasaannya perlu ditegaskan. Pertimbangan teknis diberikan untuk menentukan status tanah timbul tersebut dan memberikan rekomendasi terkait pengelolaannya agar sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dan ketiga adalah Penyelenggaraan kebijakan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Kebijakan penggunaan dan pemanfaatan tanah perlu diselaraskan dengan pertimbangan teknis untuk memastikan bahwa penggunaan tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan berpotensi memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat serta lingkungan. Dengan demikian, pertimbangan teknis pertanahan penting dalam menjaga keabsahan hukum dan efisiensi pengelolaan serta pemanfaatan tanah dalam kegiatan-kegiatan tersebut.

Pertimbangan teknis pertanahan untuk kegiatan penerbitan KKPR diberikan kepada pemohon yang terdiri atas:

- a. Pelaku usaha: Penerbitan KKPR untuk pelaku usaha bertujuan untuk memfasilitasi kepemilikan atau pengelolaan tanah yang digunakan untuk kegiatan usaha mereka. Pertimbangan teknis akan menyangkut legalitas kepemilikan, zonasi, dan persyaratan lain yang relevan dengan aktivitas usaha yang dilakukan.
- b. Masyarakat: Masyarakat yang mengajukan KKPR biasanya terkait dengan kepemilikan atau pengelolaan tanah tempat tinggal mereka. Pertimbangan teknis dalam hal ini meliputi aspek hukum tanah, zonasi, serta peraturan yang berlaku di wilayah tersebut untuk memastikan bahwa penerbitan KKPR tidak bertentangan dengan hak-hak pihak lain dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Kementerian/Lembaga: Kementerian atau lembaga pemerintah dapat mengajukan KKPR untuk kepemilikan atau pengelolaan tanah yang digunakan untuk kepentingan publik atau administrasi pemerintahan. Pertimbangan teknis akan

menjamin bahwa penggunaan tanah tersebut mendukung tujuan pemerintahan dan tidak melanggar hukum atau hak-hak pihak lain.

Dengan demikian, pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan KKPR harus memastikan bahwa semua pihak yang mengajukan memiliki keabsahan hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak menimbulkan konflik dengan pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut. Sedangkan pertimbangan ini penting untuk memastikan bahwa kegiatan penggunaan dan pemanfaatan tanah dilakukan secara berkelanjutan, efisien, dan sesuai dengan hukum serta kepentingan masyarakat luas. Proses evaluasi ini juga membantu dalam mengurangi potensi konflik penggunaan lahan dan memastikan bahwa pengembangan wilayah dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat dan lingkungan sekitar.

Pertimbangan Teknis Pertanahan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan, memiliki tugas-tugas yaitu, pertama, melakukan pemeriksaan data subjek dan objek dengan cara melakukan verifikasi jumlah dan luas bidang tanah. Kedua, mempersiapkan data pertanahan terkait objek yang dimohonkan dengan menyusun data yang relevan. Ketiga, kunjungan ke lokasi objek tanah tersebut. Keempat, data diproses berdasarkan data yang dikumpulkan. Kelima, Memberikan masukan dan pertimbangan mengenai aspek fisik dan aspek yuridis. Keenam, Menyusun risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan, Menyusun dokumen formal yang berisi analisis, pertimbangan, dan rekomendasi dari tim terkait dengan permohonan KKPR yang telah diajukan. Ketujuh tanda tangan yang dilakukan oleh kepala kantor pertanahan terkait konsep hasil pertimbangan teknis pertanahan.

Berdasarkan Pasal 11 Permen agraria Nomor 12/2021 terdapat 5 tahap Pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan. Tahap permohonan, hal ini dilakukan di kantor pertanahan melalui loket yang telah disediakan. Adapun dokumen yang perlu dipersiapkan yaitu . sertipikat tanah, surat kuasa jika dikuasakan, KTP, akta pendirian dan pengesaha badan hukum, keterangan terkait rencana penggunaan tanah, NIB dan proposal rencana berusaha. Jika permohonan sudah diajukan maka selanjutnya Peninjauan lapangan, dilakukan oleh tim Pertimbangan Teknis Pertanahan dapat memastikan bahwa semua aspek terkait dengan permohonan pertanahan dievaluasi secara holistik dan akurat, sehingga keputusan yang diambil dapat didasarkan pada informasi yang valid dan representatif dari kondisi lapangan yang sebenarnya. Selanjutnya dilakukan pengolahan data, dimana proses yang sistematis dan terstruktur dalam menangani evaluasi teknis terkait dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Setiap langkah memastikan bahwa keputusan yang diambil didasarkan pada analisis yang cermat dan berdasarkan data yang valid, sehingga dapat mencapai keputusan yang adil dan berkelanjutan dalam pengelolaan tanah.

B. Pertimbangan Teknis Sebagai Salah Satu Syarat Izin Berusaha

Kegiatan investasi memainkan peran penting dalam pembangunan ekonomi nasional. Investasi yang didukung oleh fasilitasi pemerintah tidak hanya memberikan manfaat ekonomi yang langsung, tetapi juga berpotensi untuk memberikan sumbangsih yang signifikan bagi pembangunan nasional dalam jangka panjang. Oleh karena itu, peran aktif pemerintah dalam mendorong investasi melalui kebijakan yang kondusif dan fasilitasi yang tepat sangat penting untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan bisnis nasional dengan lingkungan yang kondusif. (Al Huzni & Susanto, 2021). Pemerintah dalam menata ulang sistem perizinan melalui deregulasi dan debirokratisasi merupakan langkah yang strategis untuk menciptakan lingkungan bisnis yang lebih kondusif, meningkatkan daya saing ekonomi, serta mempercepat pembangunan nasional secara menyeluruh.

Pelaku usaha wajib melakukan kesesuaian kegiatan atas ruang yaitu dengan menyesuaikan antara pemanfaatan tata ruang. Dalam penyusunan pertimbangan teknis ada beberapa pertimbangan yang harus diperhatikan. Hal ini penting karena keputusan

yang diambil akan berdampak langsung pada lingkungan sekitar serta penggunaan dan pemanfaatan tanah secara keseluruhan. Pertimbangan teknis yang matang dalam hal ini akan membantu meminimalkan risiko dampak negatif terhadap lingkungan sekitar dan masyarakat, serta memastikan bahwa penggunaan tanah dilakukan secara berkelanjutan dan berdasarkan pada konsep pembangunan berkelanjutan. Oleh karena itu, dalam penyusunan Pertimbangan Teknis Pertanahan, semua penataan objek pertanahan harus diperhatikan secara komprehensif agar keputusan yang diambil dapat memberikan manfaat maksimal dengan risiko minimal terhadap lingkungan dan masyarakat. (Habibah et al., 2019).

Pertimbangan teknis pertanahan memiliki peran penting dalam upaya pembenahan dalam tata Kelola, terutama dalam konteks perubahan yang berkaitan dengan aturan investasi dan bisnis di Indonesia. Reformasi regulasi adalah langkah kunci untuk meningkatkan kemudahan berusaha di Indonesia, yang pada gilirannya akan memperkuat daya saing ekonomi negara. Untuk pelaku usaha yang memerlukan prasarana perlu mengurus izin usaha biasanya diterbitkan setelah lembaga OSS (Otoritas Sertifikasi Elektronik), izin-usaha tersebut diterbitkan berupa (1) Izin Lokasi; (2) Izin Lokasi Perairan; (3) Izin Lingkungan; (4) Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Terkait izin lokasi diproses berdasarkan Permen ATR/BPN Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. Pertimbangan teknis dalam izin usaha merupakan proses evaluasi yang memperhatikan berbagai aspek teknis yang relevan dengan jenis kegiatan usaha yang diajukan. Pertimbangan teknis ini dapat memastikan kegiatan usaha tersebut memenuhi persyaratan hukum, dan juga mempertimbangkan aspek-aspek teknis yang relevan untuk melindungi lingkungan, memastikan keselamatan dan kesehatan kerja, serta mendukung pengembangan usaha yang berkelanjutan dan bertanggung jawab.

SIMPULAN

Adapun simpulan dari pembahasan permasalahan diatas yaitu pertimbangan teknis pertanahan memuat hasil analisis teknis penatagunaan Tanah. Pertimbangan teknis pertanahan untuk izin usaha untuk memastikan bahwa izin usaha dapat diterbitkan dan kegiatan usaha dijalankan sesuai dengan aturan yang berlaku, Pertimbangan teknis pertanahan menjadi landasan yang kuat untuk pengelolaan yang berkelanjutan, pemberdayaan ekonomi, perlindungan lingkungan, dan pengembangan infrastruktur berdasarkan kebutuhan. maka, penting bagi pemerintah, lembaga terkait, dan pihak swasta untuk memahami dan mengintegrasikan pertimbangan teknis pertanahan dalam setiap kebijakan dan keputusan yang berkaitan dengan pengelolaan tanah.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis berterimakasih terhadap pihak yang baik berkontribusi secara langsung maupun tidak langsung terhadap keberhasilan penyelesaian penulisan artikel ini. Penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada dewan redaksi Jurnal Darma Agung yang telah memberikan kesempatan untuk publikasi hasil penelitian ini sebagai sarana berbagai ilmu pengetahuan kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Huzni, S., & Susanto, Y. A. (2021). Pelaksanaan Izin Usaha Secara Elektronik Sebagai Upaya Peningkatan Investasi Di Indonesia. *ADLIYA: Jurnal Hukum Dan Kemanusiaan*, 15(1), 101–116. <https://doi.org/10.15575/adliya.v15i1.11850>
- Habibah, H. R. W. N., Suharno, S., & Muryono, S. (2019). Aspek Tata Guna Tanah dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *Tunas Agraria*, 2(1), 70–94. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i1.18>
- Haryanto, T. D. (2009). MODEL PENATAGUNAAN TANAH DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960. *Wacana Hukum*, VIII(2), 44–55.

- Mayasari, I. (2019). Evaluasi Kebijakan Izin Lokasi Dan Pertimbangan Teknis Pertanahan Pasca Penerapan Online Single Submission. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(3), 403.
<https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.348>
- Soerjono Soekanto. (2021). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.