

**ASPEK TATA GUNA TANAH
DALAM PEMBERIAN PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN
UNTUK MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN
(Studi di Kota Tasikmalaya Provinsi Jawa Barat)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Program Studi Diploma IV Pertanahan**



**Oleh :
HEPI RATNA WULAN NUR HABIBAH
NIM. 14232810/P**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2018**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
ABSTRACT	xiii
INTISARI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	4
A. Kerangka Teoritik.....	4
1. Aspek Tata Guna Tanah.....	4
2. Pertimbangan Teknis Pertanahan.....	7
3. Pembangunan Berkelanjutan.....	11
B. Kerangka Pemikiran	15
BAB III METODE PENELITIAN	18
A. Format Penelitian.....	18
B. Lokasi Penelitian.....	18
C. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	18
D. Analisis Data.....	20
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	23
A. Kondisi Geografis Kota Tasikmalaya.....	23
B. Kondisi Topografi Kota Tasikmalaya.....	23
C. Kondisi Pemanfaatan Ruang Kota Tasikmalaya	23
BAB V ASPEK TATA GUNA TANAH DALAM PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN	25
A. Kemampuan Tanah.....	25
B. Ketersediaan Tanah.....	31
C. Tata Ruang.....	35
D. Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 5 Tahun 2017 tentang Ketahanan Pangan.....	40

BAB VI PERAN PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN DALAM MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN	43
A. Pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan	43
B. Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan	48
 BAB VII PENUTUP	 53
A. Kesimpulan	53
B. Saran	53
 DAFTAR PUSTAKA	 55
LAMPIRAN	57

ABSTRACT

Tasikmalaya City is one of the cities whose development becomes a priority in West Java Province, The rapid development of this development raises its own polemic because development is like two sides of the blade that can prosper or misery society. 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 Tasikmalaya City and how to provide the aforementioned technical considerations of the land can realize sustainable development. The method used in this research is qualitative descriptive method with spatial approach. Qualitative descriptive method is used to peel deeply about the phenomenon by using qualitative information to obtain a scientifically accountable conclusion. Meanwhile, spatial approach is used to understand certain symptoms in order to have a more a deeper knowledge through the the medium of deep space in which case the space variable gets the main position in each analysis.

In the provision of Land Technical Considerations there are aspects of land use that need to be considered to use and utilize the land, such as The land capability that is the compatibility of land use with physical properties of land capability; The availability of land, is the land requested legally can be controlled and available for use; Spatial that must be in accordance with the spatial area of the local area; and must pay attention to agricultural land so as not to disturb the food security of the region. Tasikmalaya City area according to the land use aspect is suitable for 20,529 km² of housing directives, while for food agriculture area 7,584 km². Land use directives of housing intended for Land Technical Considerations in the framework of the Housing Location Permit and directives of use for food agriculture are directed to not be granted Land Technical Considerations for Land Use Change Permits. In order to realize sustainable development, Land Technical Consideration can be used as a tool for controlling land use.

Keywords: land use aspect, land technical consideration, sustainable development

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia Emas 2045 merupakan sebuah impian besar bangsa Indonesia tentang Indonesia yang maju, modern, makmur, dan madani. Oleh karena itu, dalam rangka menuju Indonesia Emas, berbagai pihak baik pemerintah maupun swasta sedang gencar-gencarnya melakukan pembangunan disegala sektor. Kota Tasikmalaya merupakan salah satu kota yang pembangunannya menjadi prioritas pemerintah Provinsi Jawa Barat. Pembangunan yang paling disorot di Kota Tasikmalaya diantaranya adalah pembangunan Jalan Lingkar Utara dan Selatan dimulai pada tahun 2017 dan pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Garut-Tasikmalaya (Cigatas) direncanakan pelaksanaannya pada tahun ini. Pembangunan ini berpengaruh besar terhadap pembangunan di sektor lainnya, seperti yang terjadi pada pembangunan Jalan Lingkar Utara dan Selatan Kota Tasikmalaya menyebabkan banyak perumahan dan pertokoan bermunculan di area sekitarnya. Terlebih lagi sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 10 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Tasikmalaya Tahun 2016-2036 sebagian besar wilayah Kota Tasikmalaya diperuntukan untuk kawasan budidaya non pertanian seperti untuk industri, perdagangan dan permukiman yang mengakibatkan pembangunan di wilayah tersebut tumbuh sangat pesat.

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 akan mensejahterakan masyarakat. Namun sebaliknya, apabila pembangunan tidak dilakukan dengan baik dan benar maka pembangunan dapat menjadi bumerang yang akan 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. Sebagaimana yang telah tercantum pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang menyatakan bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang, juga ikut berperan dalam pengaturan dan pengendalian struktur ruang dan pola ruang suatu wilayah. Salah satu wujud pengaturan dan pengendalian tersebut yaitu dengan Tata Guna Tanah. Menurut Johara T. Jayadinata, yang dimaksud Tata Guna Tanah adalah pengaturan penggunaan tanah (1999: 10). 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 (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. Pertimbangan Teknis Pertanahan ini merupakan rekomendasi yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, yang dijadikan

sebagai dasar penerbitan Izin Lokasi/Penetapan Lokasi/Izin Perubahan Penggunaan Tanah. 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. Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“ASPEK TATA GUNA TANAH DALAM PEMBERIAN PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN UNTUK MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN (Studi di Kota Tasikmalaya Provinsi Jawa Barat)”**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana aspek tata guna tanah dalam pemberian pertimbangan teknis pertanahan di Kota Tasikmalaya ?
2. Bagaimana agar pemberian pertimbangan teknis pertanahan dapat mewujudkan pembangunan berkelanjutan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan mendiskripsikan bagaimana aspek tata guna tanah dalam pemberian pertimbangan teknis pertanahan di Kota Tasikmalaya.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan bagaimana agar pemberian pertimbangan teknis pertanahan dapat mewujudkan pembangunan berkelanjutan.

Kegunaan Penelitian

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang pertanahan, khususnya terkait tata guna tanah dan pertimbangan teknis pertanahan.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan bahan masukan untuk kantor pertanahan dalam pengambilan kebijakan pertanahan.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. 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. Arahan 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.
2. Pertimbangan Teknis Pertanahan dapat dijadikan sebagai alat pengendalian pemanfaatan tanah. Pengendalian pemanfaatan tanah tersebut dilaksanakan dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan.

B. Saran

1. 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.
2. 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. Maksudnya apabila dalam Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan permohonannya ditolak/tidak disetujui maka tidak dapat dikeluarkan Izin Lokasi maupun Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba. 2017. *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadi, Sudharto P. 2001. *Dimensi Lingkungan Perencanaan Pembangunan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Hasni, 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah*. Bandung: ITB.
- Koeswahyono, Imam. 2012. *Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang di Indonesia*. Malang: Universitas Brawijaya Press (UB Press).
- Moleong, Lexy J. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung PT. Remaja Rosdakarya.
- Pratama, Arsandi dkk. 2015. *Menata Kota Melalui Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Putri P, Renggalita. 2015. Kajian Kesesuaian Fisik Tanah untuk Pembangunan Perumahan di Kota Serang. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Rahadian. 2016. Strategi Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Prosiding Seminar. Volume III No. 01 Februari 2016*.
- Ridwan, Juniarso dan Achmad Sodik. 2016. *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Nuansa Cendekia.
- Rustiadi, Ernan dkk. 2009. *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta: Crestpent Press dan Yayasan Obor Indonesia.
- Sadyohutomo, Mulyono. 2016. *Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Soegijoko, Budhy T. S. dkk. 2005. *Bunga Rampai Pembangunan Kota Indonesia Dalam Abad 21 (Konsep dan Pendekatan Pembangunan Perkotaan Di Indonesia)*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Sugiyono, 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif. Kualitatif. dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Widiatmaka, Sarwono Hardjowigeno. 2015. *Evaluasi Kesesuaian Lahan & Perencanaan Tata Guna Lahan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Yunus, Hadi Sabari. 2010. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

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

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.

Website

Sridewanto Pinuji. Mengevaluasi Pembangunan Infrastruktur Pemerintahan Jokowi-JK. <https://www.kompasiana.com/dewantoedi/5a0baf934d66913d4072fae4/mengevaluasi-pembangunan-infrastruktur-pemerintahan-jokowi-jk>. Diakses 11 Januari 2018.

Kinandika. Review RTRW Kota Salatiga. <https://kinandika.wordpress.com/category/perencanaan-wilayah/>. Diakses 11 Januari 2018.

Abraham Bhaskara. Metoda Teknik Perencanaan (Analisis Kesesuaian Lahan). https://www.academia.edu/5003099/METODA_TEKNIK_PERENCANAAN_ANALISIS_KESESUAIAN_LAHAN_. Diakses 4 April 2018.