

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran umum lokasi penelitian

4.1.1 Letak Geografis Kabupaten Tangerang

Luas wilayah Kabupaten Tangerang sebesar 959,61 Km² berada di bagian Timur Provinsi Banten pada koordinat 106°20'-106°43' Bujur Timur dan 6°00'-6°20' Lintang Selatan. Kabupaten Tangerang termasuk salah satu daerah yang menjadi bagian dari wilayah Provinsi Banten. Terletak pada posisi geografis cukup strategis dengan batas-batas.

- a. Sebelah utara : berbatasan dengan Laut Jawa
- b. Sebelah timur : berbatasan dengan Kota Tangerang Selatan, Kota Tangerang dan DKI Jakarta
- c. Sebelah selatan : berbatasan dengan Kabupaten Bogor dan Lebak
- d. Sebelah barat : berbatasan dengan Kabupaten Serang dan Lebak

Jarak antara Kabupaten Tangerang dengan pusat pemerintahan Republik Indonesia (DKI Jakarta) sekitar 30 km, keduanya dihubungkan dengan lajur lalu lintas darat bebas hambatan Jakarta-Merak yang menjadi jalur utama lalu lintas perekonomian antara Pulau Jawa dengan Pulau Sumatera. Kabupaten Tangerang mempunyai garis pantai sepanjang 51 km, terdiri dari 29 kecamatan dengan jumlah desa sebanyak 246 desa dan 28 kelurahan.

Kabupaten Tangerang merupakan daerah dengan wilayah terluas di Provinsi Banten yang perkembangan pembangunannya tergolong cepat dengan tersedianya infrastruktur, pusat perbelanjaan, pertokoan, pasar, serta pembangunan perumahan di kawasan baru dan prasarana lainnya sebagai pendukung. Dalam era otonomi daerah, pembangunan diarahkan kepada tercapainya tatanan kehidupan masyarakat yang sejahtera

4.1.2 **Topografi**

Sebagian besar wilayah Kabupaten Tangerang merupakan dataran rendah, yang memiliki topografi relatif datar dengan kemiringan tanah rata-rata 0 - 3%. Ketinggian wilayah antara 0 - 85 m di atas permukaan laut. Secara garis besar terdiri dari 2 (dua) bagian, yaitu:

1. Dataran rendah dibagian utara dengan ketinggian berkisar antara 0-25 meter di atas permukaan laut, yaitu Kecamatan Teluknaga, Mauk, Kemiri, Sukadiri, Kresek, Gunung Kaler, Kronjo, Mekarbaru, Pakuhaji, Sepatan dan Sepatan Timur.
2. Dataran tinggi di bagian tengah ke arah selatan dengan ketinggian antara 25 – 85 meter di atas permukaan laut. Kemiringan tanah rata-rata 0-8 % menurun ke Utara.

4.1.3 **Geologi dan Klimatologi**

Struktur batuan yang terbentuk di Kabupaten Tangerang adalah Alluvium, terdiri dari lempung, kerikil, kerakal. Tuf Banten (Banten Tuff), terdiri dari batu apung dan batu pasir tuffan. Kabupaten Tangerang bagian Utara merupakan daerah yang sedikit bergelombang lemah. Daerah ini termasuk dalam kategori bentuk lahan bentukan asal pengendapan (alluvial).

Jenis tanah Kabupaten Tangerang secara keseluruhan terdiri dari aluvial kelabu, aluvial kelabu tua, asosiasi aluvial kelabu tua dan glei humus rendah, asosiasi glei humus, dan planosol, regosol coklat, asosiasi latosol merah dan latosol merah kecoklatan, padsolic kuning, asosiasi padsolic kuning, asosiasi padsolic kuning dan hidromorf kelabu. Dengan jenis tanah demikian memungkinkan untuk pengembangan pertanian dan budidaya. Proses terjadinya tanah aluvial ini berlangsung karena adanya endapan sungai dan danau di daerah dataran dan daerah cekungan. Di wilayah dataran rendah dijumpai pula jenis tanah glei regosol dan sedikit padsolic yaitu asosiasinya.

Tekstur tanah adalah komposisi fraksi pasir, debu dan tanah liat pada agregat (massa) tanah, sehingga dapat dikelompokkan ke dalam kelas tekstur tanah yaitu : halus, sedang, dan kasar. Luas wilayah Kabupaten Tangerang berdasarkan pengelompokan tersebut terdiri dari : tekstur halus 60.549 Ha (54,53 %), tekstur sedang 46.936 Ha (42,27 %), dan tekstur kasar 3.553 Ha (3,20 %). Tekstur tanah seperti ini sangat cocok untuk pengembangan budidaya pertanian dan tanaman keras.

Kabupaten Tangerang merupakan wilayah dengan suhu yang relatif panas dengan kelembaban yang tinggi. Temperatur udara berdasarkan penelitian di Stasiun Meteorologi Kabupaten Tangerang rata-rata berkisar antara 24,7-32,5⁰C, suhu maksimum tertinggi pada bulan Oktober yaitu 33,5⁰C dan suhu minimum terendah pada bulan Juli-Agustus yaitu 24,2⁰C. Rata-rata kelembaban udara dan intensitas matahari sekitar 80,2 % dan 53,4 %. Keadaan curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Februari sedangkan rata-rata curah hujan dalam setahun adalah 390,4 mm. Hari hujan tertinggi pada bulan Februari dengan hari hujan sebanyak 24 hari.

4.1.4 Penggunaan Tanah

Perkembangan penduduk yang cepat serta melimpahnya kegiatan industri dan permukiman di wilayah Kabupaten Tangerang mengakibatkan banyak terjadi konversi lahan. Kecenderungan yang terjadi adalah beralihnya fungsi lahan, untuk itu perlu mendapatkan perhatian mengenai keseimbangan antara fungsi kawasan lindung dan kawasan budidaya serta aspek kesesuaian lahan.

Penggunaan tanah di Kabupaten Tangerang saat ini meliputi penggunaan untuk kawasan lindung dan penggunaan lahan untuk kawasan budidaya. Penggunaan lahan untuk kegiatan lindung meliputi sempadan pantai, danau/situ, dan sempadan sungai. Sedangkan penggunaan lahan untuk kegiatan budidaya meliputi perumahan perkotaan, perumahan perdesaan, perdagangan dan jasa, zona industri, kawasan industri, pertanian irigasi teknis, pertanian tadah hujan, kebun campuran, tegalan, perikanan (tambak), hutan, dan lain-lain.

Karakter perkembangan kawasan terbangun Kabupaten Tangerang tidak lepas dari keberadaan Kabupaten Tangerang yang berada pada perlintasan pergerakan antar wilayah serta jaringan jalan regional yang menghubungkan kota-kota utama di Provinsi DKI Jakarta, Banten, dan Jawa Barat. Sebagai konsekuensinya kawasan terbangun yang mencakup permukiman perkotaan, permukiman perdesaan, perdagangan dan jasa, zona industri, kawasan industri industri dan fasilitas umum cenderung berkembang mengikuti pola jaringan jalan utama (linier).

Sejalan kondisi tersebut maka perkembangan Kabupaten Tangerang terjadi secara linier dengan titik orientasi perkembangan pada simpul poros jalur Lintas Tengah (poros Serang – Grogol) (terkonsentrasi pada pusat kota), sehingga distribusi kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan tidak merata. Hal ini menyebabkan tidak optimalnya pelayanan kota (kesenjangan perkembangan kegiatan di bagian Tengah (pusat kabupaten) dan selatan dengan bagian utara, terjadi konflik pemanfaatan ruang terbangun dan sebagainya.

4.2 Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang

4.2.1 Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, maka Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang adalah sebagai berikut:

- (1) Kantor Pertanahan, adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
- (2) Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala.

Dalam melaksanakan tugas tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang melaksanakan fungsi:

- a. Penyusunan Rencana, Program, Anggaran dan Pelaporan;
- b. Pelaksanaan Survei dan Pemetaan;

- c. Pelaksanaan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah;
- d. Pelaksanaan Penataan dan Pemberdayaan;
- e. Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan;
- f. Pelaksanaan Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan;
- g. Pelaksanaan Modernisasi Pelayanan Pertanahan Berbasis Elektronik;
- h. Pelaksanaan Reformasi Birokrasi dan Penanganan Pengaduan; dan
- i. Pelaksanaan Pemberian Dukungan Administrasi.

4.2.2 Visi dan misi

Visi dan misi yang dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang merupakan turunan dari visi dan misi kementerian ATR/BPN.

VISI : Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya: “Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong”

MISI :

1. Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Produktif, Berkelanjutan dan Berkeadilan;
2. Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan Ruang yang Berstandar Dunia.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang dalam mewujudkan sasaran strategis tersebut melaksanakan:

1. Penyelenggaraan dukungan manajemen dan pelaksanaan tugas teknis lainnya di daerah;
2. Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;
3. Pengaturan Tanah Komunal , Hubungan Kelembagaan dan PPAT;
4. Penetapan Hak Tanah dan Ruang;
5. Pendaftaran Tanah dan Ruang;
6. Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah;
7. Pengaturan Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah;
8. Penanganan Akses Reforma Agraria (*Acces Reform*);

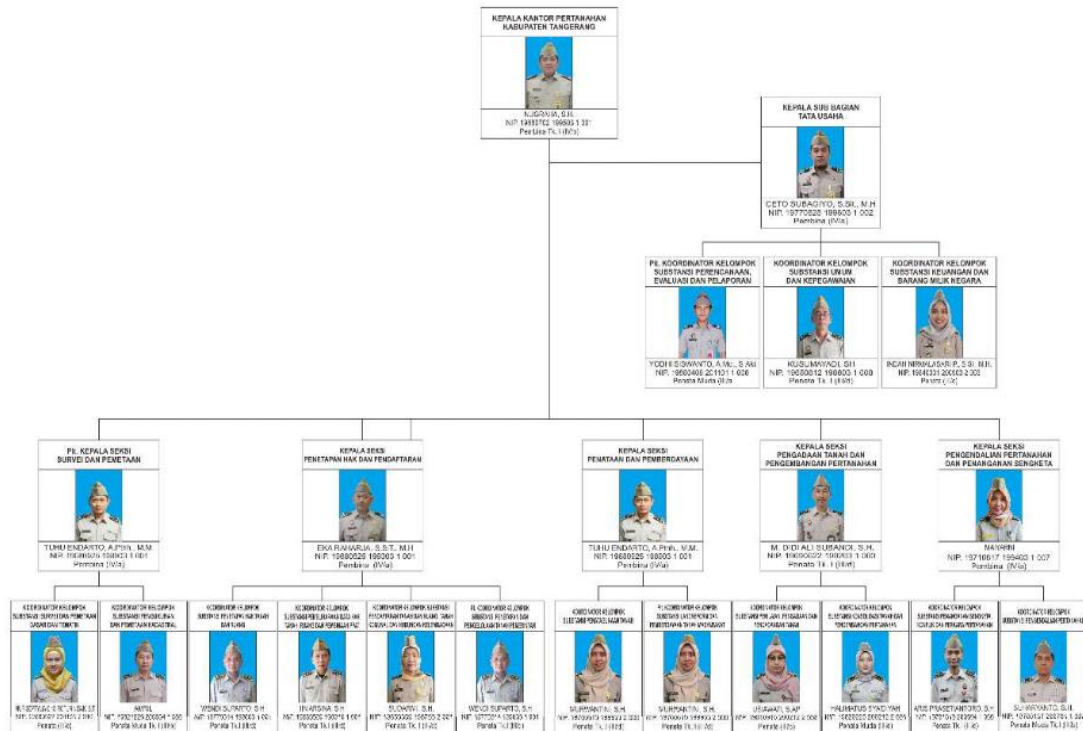
9. Pengadaan Tanah dan Pencadangan Tanah;
10. Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan;
11. Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah dan Pengembangan Pertanahan;
12. Pengendalian dan Pemantauan Pertanahan;
13. Pencegahan dan Penanganan Konflik Pertanahan;
14. Penanganan Sengketa Pertanahan;
15. Penanganan Perkara Pertanahan.

4.2.3 **Struktur organisasi dan sumber daya manusia**

Sesuai dengan ketentuan pasal 46 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020, Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang dipimpin oleh seorang Kepala Kantor yang mempunyai kedudukan sebagai pejabat struktural eselon III A, mempunyai susunan organisasi sesuai di pasal 22 sebagai berikut :

- a. Subbagian Tata Usaha;
- b. Seksi Survei dan Pemetaan;
- c. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;
- d. Seksi Penataan dan Pemberdayaan;
- e. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan; dan
- f. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

STRUKTUR ORGANISASI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG
(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2020 tanggal 02 September 2020)



Gambar 11 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang

Untuk melaksanakan program pertanahan di Kabupaten Tangerang dibutuhkan sumber daya manusia yang profesional. Dalam menjalankan programnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang didukung oleh Pegawai Negeri Sipil sebanyak 32 orang yang terdiri dari :

- Pejabat Struktural sebanyak 6 Orang
- Pejabat Fungsional sebanyak 14 Orang
- Staff Sebanyak 12 orang

Dan ditambah dengan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri sebanyak 125 Orang dan petugas keamanan dan kebersihan sebanyak 31, yang terdiri dari :

- Asisten Verifikator Berkas sebanyak 40 Orang
- Operator Komputer sebanyak 11 Orang
- Pengelola Aplikasi sebanyak 21 Orang
- Petugas Teknis (Mechanical) sebanyak 3 Orang

- Resepsionis sebanyak 2 Orang
- Petugas Administrasi sebanyak 48 Orang
- Petugas Keamanan sebanyak 15 Orang
- Petugas Kebersihan sebanyak 16 Orang

4.3 Evaluasi Penyelenggaraan Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang

4.3.1 *Evaluasi Konteks*

Evaluasi konteks (*context evaluation*) mengakses kebutuhan, asset, dan masalah-masalah dalam lingkungan yang ditentukan. Evaluasi konteks merupakan alat dasar dari evaluasi yang menyediakan alasan-alasan dalam penentuan tujuan. Kegiatan dalam evaluasi konteks ini adalah memberikan gambaran dan rincian terhadap lingkungan kebutuhan serta tujuan (goal). Oleh karena itu peneliti melakukan wawancara dengan beberapa informan terkait dengan latar belakang layanan pertimbangan teknis pertanahan dalam sistem OSS di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

Berdasarkan wawancara dengan narasumber tentang latar belakang layanan PTP melalui OSS mengatakan:

“Latar belakangnya adalah tingkat kemudahan berusaha di Indonesia dianggap masih rendah, berdasarkan peringkat dalam Easy of Doing Business (EoDB) atau kemudahan berusaha 2020 versi World Bank Group, Indonesia berada pada posisi 73 dari 1909 negara.

menurut narasumber yang lainnya mengatakan :

Adanya kesulitan para pelaku usaha dan masyarakat yang mengurus izin ke berbagai instansi yang terpisah dan menjadi sangat berbelit. Dulu sebelum usaha beroperasi, para pengusaha harus dibebani dengan banyaknya prosedur pengurusan izin. Izin awal yang harus diurus sebelum perusahaan berdiri hingga beroperasi dimulai dengan izin primer seperti izin perdagangan, izin perindustrian dan izin usaha kecil serta menengah. Setelah proses pengurusan izin tersebut, maka pengusaha diminta mengurus izin sesuai dengan bidang usahanya, seperti izin optik, izin

makanan, dll. Untuk meningkatkan investasi dan kemudahan berusaha bagi masyarakat, pemerintah memberlakukan OSS. Sistem perizinan berusaha berbasis teknologi informasi ini mengintegrasikan perizinan di pusat dan daerah.

Obyek yang dikaji dalam penelitian ini adalah Layanan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), yang menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 didefinisikan sebagai berikut:

“Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah pertimbangan yang memuat hasil analisis teknis penatagunaan Tanah yang meliputi ketentuan dan syarat penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan Tanah dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang, sifat dan jenis hak, kemampuan Tanah, ketersediaan Tanah serta kondisi permasalahan pertanahan”

Sejak diberlakukannya jenis layanan ini pada tahun 2010, telah terjadi beberapa perubahan sesuai dengan perkembangan pengaturan khususnya yang terkait dengan perizinan berusaha. Perubahan paling signifikan terhadap layanan PTP terjadi pada tahun 2018, yaitu sejak berlakunya norma baru dalam perizinan berusaha, dimana PTP menjadi salah satu faktor penentu dalam pemberian izin usaha yang terintegrasi secara elektronik melalui Portal *Online Single Submission* (Sistem OSS). Secara garis besar masa penyelenggaraan layanan PTP terbagi menjadi 3 era yaitu; sejak 2010 hingga berlakunya Sistem OSS; Era sistem OSS berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2018, dan Era sistem OSS-RBA berdasarkan PP Nomor 5 Tahun 2021.

A Pertimbangan Teknis Pertanahan sebelum era OSS

Pengaturan mengenai layanan PTP pertama kali diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan sebagai acuan bagi pelaksana tugas di Kementerian ATR/BPN untuk berorientasi pada pemenuhan kebutuhan masyarakat dengan mematuhi setiap standar layanan. Peraturan tersebut

hingga saat ini masih digunakan sebagai acuan proses bisnis layanan PTP di dalam sistem elektronik layanan pertanahan yaitu sistem KKPweb (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis web). Pengaturan lebih lanjut secara teknis diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

Latar belakang terbentuknya PTP sebagai layanan baru di bidang pertanahan pada tahun 2010 pada awalnya adalah sebagai layanan pendukung yang digunakan oleh Pemerintah Daerah dalam menerbitkan Izin Lokasi (izin untuk melakukan perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan kegiatan usaha), Penetapan Lokasi (pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum), dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (sebagai dasar pencatatan perubahan penggunaan tanah di dalam Sertipikat Hak Atas Tanah), sebagai penyesuaian atas berlakunya otonomi daerah dimana terdapat 9 (sembilan) kewenangan di bidang pertanahan yang dilimpahkan kepada pemerintah daerah. Untuk mendukung kebijakan-kebijakan pemerintah daerah di bidang pertanahan tersebut, pertimbangan teknis pertanahan berperan untuk memastikan bahwa kegiatan penggunaan dan pemanfaatan tanah baik oleh orang perorangan, badan usaha yang berbadan hukum maupun oleh Instansi Pemerintah memiliki kepastian dari aspek fisik maupun aspek legalitas pada tanah lokasi kegiatan.

B Pertimbangan Teknis Pertanahan pada era OSS

Penyelenggaraan PTP baik dari sisi regulasi maupun dari sisi proses bisnis pelaksanaan layanan mengalami perubahan yang signifikan pada tahun 2018, yaitu pada saat pemerintah membuat terobosan besar dalam penyelenggaraan perizinan berusaha secara nasional melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (PP 24/2018), yang bertujuan untuk memberikan kemudahan dan kecepatan dalam proses pemberian izin usaha melalui portal nasional perizinan terintegrasi, yaitu sistem *Online Single Submission* (Sistem OSS).

Kedudukan PTP di dalam proses perizinan berusaha yang diatur dalam

PP 24/2018 memiliki peran penting dan penentu dalam pemberian Izin Lokasi, yaitu salah satu perizinan dasar yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha yang memerlukan tanah untuk kegiatan usahanya namun belum memiliki/menguasai tanah. Untuk kepentingan penyelenggaraan Sistem OSS khususnya dalam penerbitan izin lokasi dan PTP, Kementerian ATR/BPN melakukan penyesuaian baik dari sisi regulasi maupun dari sisi sistem elektronik penyelenggaraan layanan PTP.

Dari sisi regulasi, Kementerian ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Pada tahun berikutnya, setelah dilakukan evaluasi penyelenggaraan Sistem OSS khususnya Izin Lokasi dan PTP, diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan, sebagai penyempurnaan dari peraturan menteri sebelumnya.

Melalui regulasi yang baru ini, jenis layanan PTP mengalami perubahan menjadi PTP dalam rangka Persetujuan/penolakan Izin Lokasi, PTP dalam rangka Penegasan Status dan Rekomendasi Penguasaan Tanah Timbul, serta PTP dalam rangka Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah.

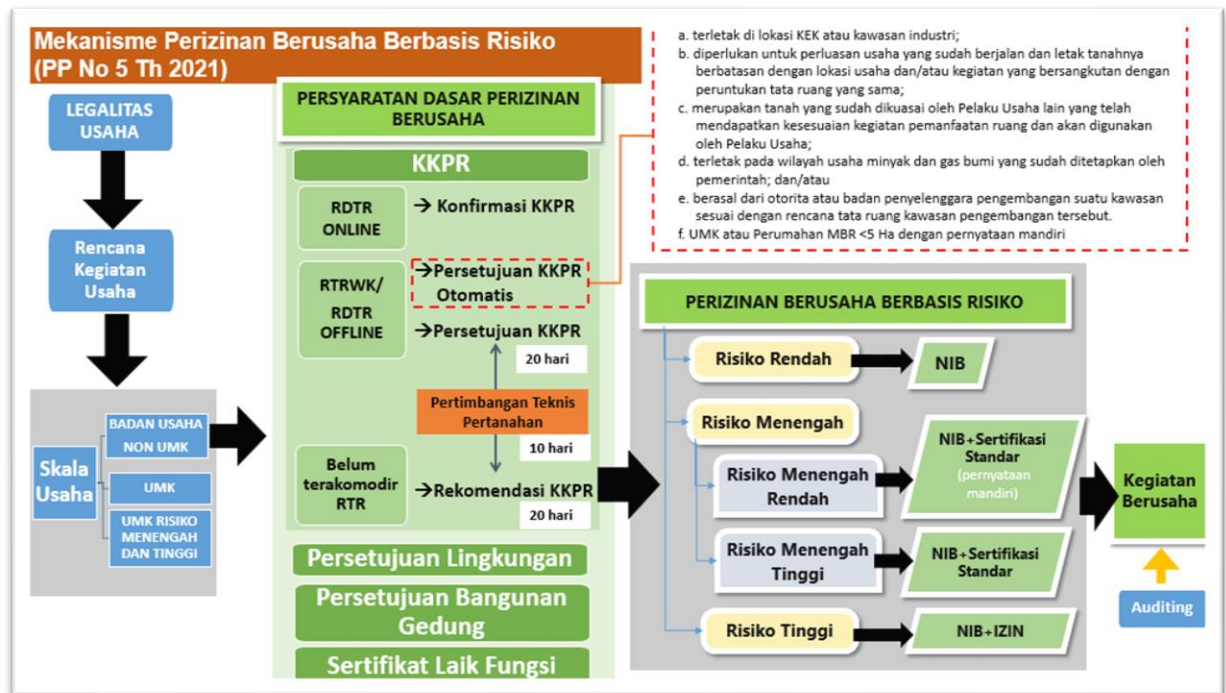
Adapun dari sisi sistem elektronik layanan PTP, Pusdatin Kementerian ATR/BPN telah melakukan penyesuaian sistem layanan PTP pada sistem KKP web, yaitu dengan melakukan integrasi antara subsistem KKP Web layanan PTP dengan Sistem OSS terkait penerbitan Izin Lokasi.

C Pertimbangan Teknis Pertanahan pada era Online Single Submission – Risk Based Approach

Perubahan regulasi secara nasional kembali terjadi pada tahun 2020 dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) dan peraturan-peraturan (PP) pemerintah turunannya.

Beberapa PP turunan UUCK yang berdampak langsung terhadap penyelenggaraan PTP yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (PP5/2021) sebagai pengganti dari PP24/2018 dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (PP5/2021) yang merevisi sebagian substansi terkait pemanfaatan ruang pada PP15/2020. Di dalam pengaturan norma baru tersebut, Izin Lokasi tidak lagi disebut sebagai perizinan dasar, namun digantikan dengan substansi baru yaitu Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Berbeda dengan Izin Lokasi yang merupakan kewenangan di bidang pertanahan yang dilimpahkan kepada kepala daerah, KKPR merupakan produk layanan yang menjadi kewenangan Menteri Agraria dan Tata Ruang. Sejak berlakunya sistem OSS baru ini, yang disebut juga OSS-RBA, terjadi perubahan yang mendasar mulai dari proses bisnis penerbitan izin hingga penyelenggaraan perizinan dasar maupun sektoral, khususnya terkait pemanfaatan ruang sebagai lokasi kegiatan berusaha.

Sebagai amanat dari pengaturan baru mengenai KKPR tersebut, Kementerian ATR/BPN menerbitkan peraturan menteri sebagai pedoman teknis penyelenggaraannya, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan dan Nomor 13 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang. Dengan terbitnya pengaturan baru tersebut, sekali lagi layanan PTP mengalami perubahan terutama dari sisi proses bisnisnya, yang sejak diberlakukannya Sistem OSS-RBA terdapat 1 sistem elektronik lainnya yang terintegrasi, yaitu Sistem GISTARU-KKPR. Gambar 7 berikut ini menunjukkan posisi layanan PTP dalam mekanisme Perizinan Berusaha Berbasis Risiko melalui Sistem OSS-RBA.



Gambar 12 Posisi PTP dalam sistem OSS-RBA

Adapun jenis layanan PTP berdasarkan pengaturan baru ini juga mengalami perubahan menjadi: PTP untuk kegiatan Penerbitan KKPR, PTP untuk kegiatan Penegasan Status dan Rekomendasi Penguasaan Tanah Timbul, dan PTP untuk kegiatan Penyelenggaraan Kebijakan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah.

4.3.2 Evaluasi Input

Pada dasarnya, evaluasi masukan melibatkan identifikasi pendekatan yang relevan dan membantu para pengambil keputusan dalam penyusunan pendekatan yang dipilih untuk dilaksanakan. Metode yang digunakan pada evaluasi masukan meliputi inventarisasi dan menganalisis ketersediaan sumber daya manusia dan material, anggaran dan jadwal yang diusulkan, dan direkomendasikan strategi solusi dan desain prosedural. Kriteria evaluasi masukan utama meliputi relevansi rencana yang diusulkan, kelayakan, keunggulan dengan pendekatan lain, biaya, dan diproyeksikan efektivitas biaya (Zhang, G., Zeller, N., et al., 2011). Dalam evaluasi input pertanyaan mendasarnya adalah “Bagaimana kita melaksanakannya?” (*How should we do it ?*); sumber daya dan langkah-langkah yang diperlukan untuk

mencapai sasaran dan tujuan. Oleh karena itu peneliti melakukan wawancara kepada informan terkait evaluasi input dari segi sumber daya manusia, penilaian program yang dilakukan, anggaran dana, sarana dan prasarana terkait kinerja pelayanan pertimbangan teknis pertanahan yang akan sesuai dengan tujuannya.

Terkait dengan sumber daya manusia, informan selaku kepala seksi penataan dan pemberdayaan yang bertanggungjawab menangani layanan pertimbangan teknis pertanahan mengatakan:

Di sini pegawai yang mengurus layanan pertimbangan teknis pertanahan ada 8 orang, yang terdiri dari 1 kepala seksi, 1 koordinator kelompok substansi yang setara dengan kasubsi, dan 6 orang PPNP. sebenarnya kalau hanya dari PNS sendiri kurang untuk menjalani tujuan-tujuan yang diinginkan, karena memang dari segi kuantitas tidak cukup untuk menutupi semua bagian-bagian. Oleh karena itu ada PPNP yang membantu untuk berjalannya tujuan dari yang ingin kita capai. Apalagi bagian IT kita sangat perlu tenaga ahli yang mengerti tentang IT, mereka PPNP yang sangat kita perlukan karena mereka memiliki kemampuan untuk pengembangan program-program, kemudian juga pegawai front office juga yang langsung melayani masyarakat juga kita butuhkan.

Berdasarkan keterangan dari Tuhu Endarto, Aptnh, MM, Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Jumlah Pegawai pada seksi Penataan dan Pemberdayaan terdiri dari 8 Orang pegawai yang meliputi 1 Kepala Seksi, 1 Kepala Subseksi, dan 6 orang Pegawai Tidak Tetap. Jumlah SDM tersebut menurut Tuhu masih memadai untuk melaksanakan layanan PTP dengan baik dan sesuai standar yang ditentukan. Mengatasi tingginya volume layanan PTP pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, kerap kali dilaksanakan pembahasan secara marathon dengan mengundang beberapa pemohon dalam 1 hari yang sama. Hal ini dimaksudkan untuk mengatasi durasi pelaksanaan layanan, menggunakan SDM secara efisien dan efektif, serta menumbuhkan rasa kepercayaan dan kepastian kepada pemohon. Begitupun halnya dalam pelaksanaan peninjauan lapangan, disiasati dengan melakukan beberapa

kunjungan lapangan ke lokasi pemohon yang berbeda di dalam 1 hari kerja.

Dalam menilai program untuk peningkatan layanan PTP menurut responden mengatakan:

“Salah satu tujuan dari pelayanan PTP melalui OSS adalah agar pelayanan perizinan bagi masyarakat mudah, murah, efisien dan cepat. Sementara jumlah SDM kami belum memadai. Untuk itu harus ada inovasi dalam proses pelayanan, diantaranya adalah pemanfaatan teknologi drone dalam rangka peninjauan lokasi permohonan PTP. Dengan pemakaian drone ini peninjauan lokasi dapat dilakukan dengan lebih mudah, cepat dan efisien, sehingga target waktu yang diberikan dapat tercapai bahkan lebih cepat dari yang telah ditargetkan”.

Berdasarkan hasil wawancara kepada responden bahwa terdapat inisiatif dan inovasi yang dilakukan kantor pertanahan Kabupaten Tangerang untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat. Diantaranya ialah pemanfaatan teknologi drone. Dengan pemakaian drone ini peninjauan lokasi dapat dilakukan dengan lebih mudah, cepat dan efisien, sehingga target waktu yang diberikan dapat tercapai bahkan lebih cepat dari yang telah ditargetkan. Hal ini karena banyak layanan pertimbangan teknis pertanahan yang luasan tanahnya cukup luas. Sementara waktu surat tugas dibatasi hanya 2 hari untuk peninjauan lokasi di lapangan. Pemanfaatan drone ini menurut penulis sangat membantu percepatan pelaksanaan peninjauan lokasi, bisa dibayangkan jika permohonan layanan PTP dengan luasan puluhan hektar bahkan ratusan hektar tidak mungkin bisa ditinjau oleh petugas lapang hanya dengan waktu 2 hari belum lagi dengan variasi medan di lapangan. Dengan adanya drone informasi tentang IP4T yang menjadi syarat dalam dokumen PTP dapat terpenuhi.

Kemudian terkait dengan perencanaan dan anggaran untuk layanan pertimbangan teknis pertanahan di kantor pertanahan kabupaten Tangerang menurut responden mengatakan :

“Untuk mekanisme perencanaan dan penganggaran sama dengan tahun-tahun sebelumnya, kami menyusun rencana dan program kemudian

dianggarkan di dalam DIPA Kantor Pertanahan Kab. Tangerang. Untuk layanan PTP ini sumber dananya dari PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak). Terkait dengan target layanan, kami mengacu pada renstra dan tren jumlah layanan tahun sebelumnya, pada tahun 2021 kami menargetkan 125 layanan PTP untuk izin lokasi dan 125 layanan PTP untuk ijin perubahan penggunaan tanah dengan total anggaran sebesar Rp. 201.875.000, yang terdiri dari PTP untuk izin lokasi sebesar Rp. 166.875.000,- dan PTP untuk izin perubahan penggunaan tanah sebesar Rp. 35.000.000,-.”

Berdasarkan dokumen laporan kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tahun 2021, diketahui bahwa target kegiatan penyelenggaraan penatagunaan tanah sebesar 250 data, yang terdiri dari layanan pertimbangan teknis untuk izin lokasi sebanyak 125 layanan dan layanan pertimbangan teknis pertanahan untuk izin perubahan penggunaan tanah sebesar 125 layanan, dapat dilihat pada gambar 13 di bawah ini

No.	Sasaran Kegiatan	Indikator Kinerja Kegiatan/Rincian Output	Target Fisik	Anggaran (Rp)
7.	Kegiatan Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah	1 Jumlah Data dan Informasi Spasial yang Berbasis Wilayah dalam rangka Menunjang Penyelenggaraan Reforma Agraria	250 Data	
	I. Sasaran Kegiatan Terwujudnya Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah yang Optimal dan Berkelanjutan	a Layanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Ijin Lokasi	125 Layanan	166.875.000
		b Layanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Ijin Perubahan Penggunaan Tanah	125 Layanan	35.000.000

Gambar 13 Target kegiatan layanan pertimbangan teknis kantor pertanahan Kab. Tangerang tahun 2021

Layanan pertimbangan teknis pertanahan adalah layanan kepada masyarakat yang jumlahnya tidak dapat ditetapkan secara pasti, karena tergantung dengan jumlah permohonan layanan dari masyarakat namun dapat diprediksi dari tren layanan tahun sebelumnya.

4.3.3 Evaluasi Proses

Evaluasi proses digunakan untuk memprediksi rancangan prosedur atau rancangan implementasi selama tahap implementasi, menyediakan informasi untuk keputusan program dan sebagai rekaman atau arsip prosedur yang telah terjadi. Evaluasi proses meliputi koleksi data penilaian yang telah ditentukan dan diterapkan dalam praktik pelaksanaan program. Pada dasarnya evaluasi proses mengidentifikasi prosedur pelaksanaan program dan hambatan yang terjadi.

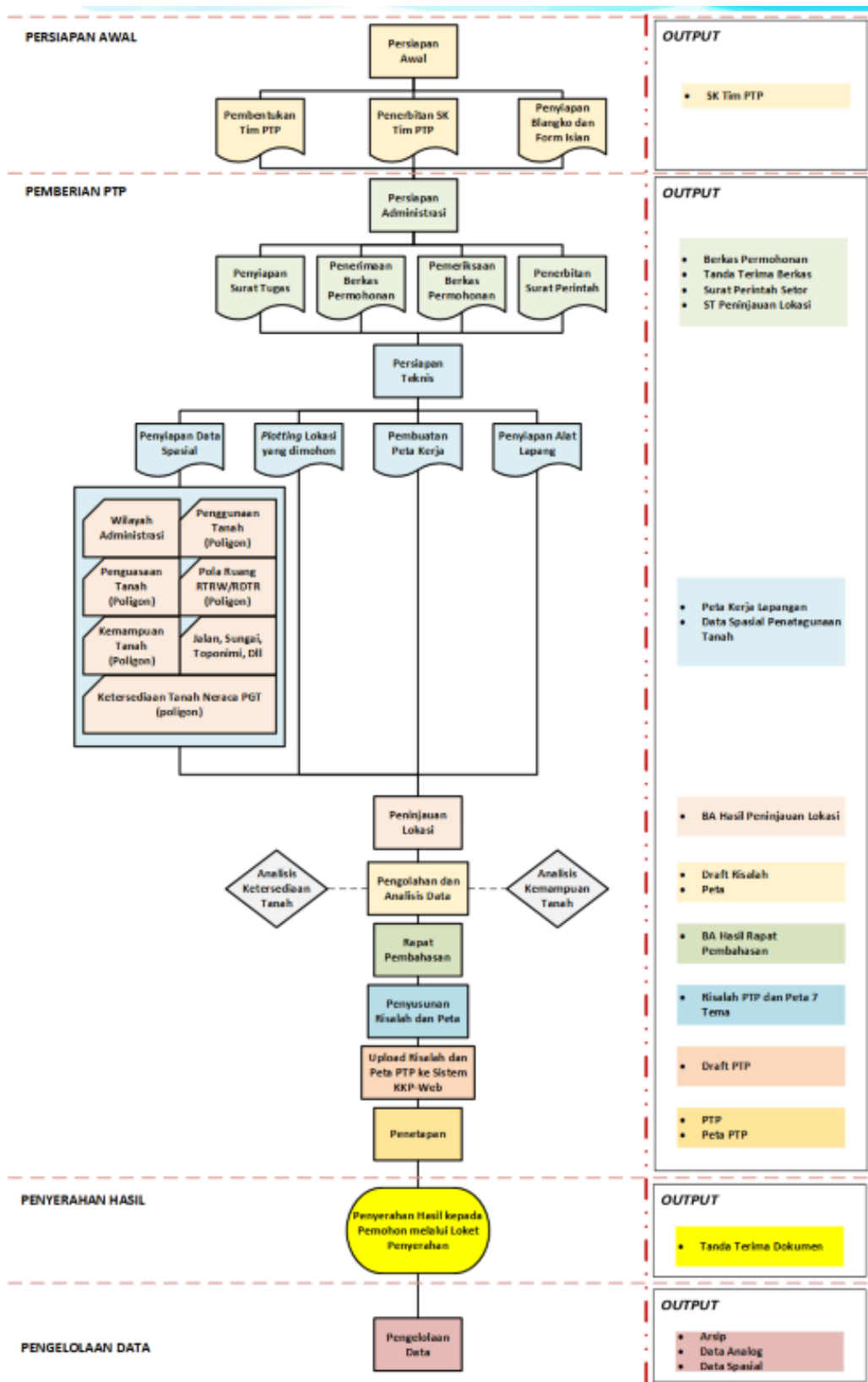
Menurut narasumber mengatakan :

“Semua sudah ada prosedurnya, kami hanya menjalankan sesuai dengan aplikasi yang sudah ada. Sudah ada SOP nya masing-masing sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. Jadi semua bagian tinggal menjalankan tugas fungsinya sesuai dengan tugasnya”

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan Jenis pelayanan PTP dibagi menjadi 3, yaitu :

1. PTP untuk Kegiatan Penerbitan KKPR;
2. PTP untuk Kegiatan Penegasan Status Dan Rekomendasi Penguasaan Tanah Timbul;
3. PTP untuk Kegiatan Penyelenggaraan Kebijakan Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah.

Tahapan pelaksanaan PTP secara umum maupun terinci dapat dilihat pada diagram alur berikut ini :



Gambar 14 Alur Pelaksanaan Pertimbangan Teknis Pertanahan

A Persiapan Awal dan Pembentukan Tim PTP

Tahapan Persiapan Awal meliputi pembentukan tim di awal tahun anggaran, untuk pelaksanaan PTP di tahun anggaran berjalan dan persiapan administrasi.

(1) Pembentukan Tim PTP;

Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan diperbaharui setiap tahun sesuai dengan Tahun anggaran berjalan (FORM JUKNIS PTP – 04). Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan terdiri dari :

- a. Kepala Kantor Pertanahan, selaku penanggungjawab;
 - b. Kepala Seksi yang mempunyai tugas di bidang penataan pertanahan, selaku ketua merangkap anggota;
 - c. Koordinator Kelompok Substansi pada Seksi Penataan dan Pemberdayaan yang mempunyai tugas di bidang penatagunaan tanah dan kawasan tertentu, selaku sekretaris merangkap anggota; dan
 - d. Unsur teknis di lingkungan Kantor Pertanahan selaku anggota.
- (2) Penerbitan SK Tim PTP;
- (3) Penyiapan blangko dan form isian.

B Persiapan Teknis Awal

Persiapan Teknis Awal merupakan penyiapan Data Spasial Tematik Kab/Kota meliputi :

- (1) Data Wilayah Administrasi
- (2) Data Penggunaan Tanah
- (3) Data Penguasaan Tanah
- (4) Data Kemampuan Tanah
- (5) Data Pola Ruang RTRW/RDTR
- (6) Data Ketersediaan Tanah Neraca PGT

(7) Data Jalan, Sungai, Toponimi, dll

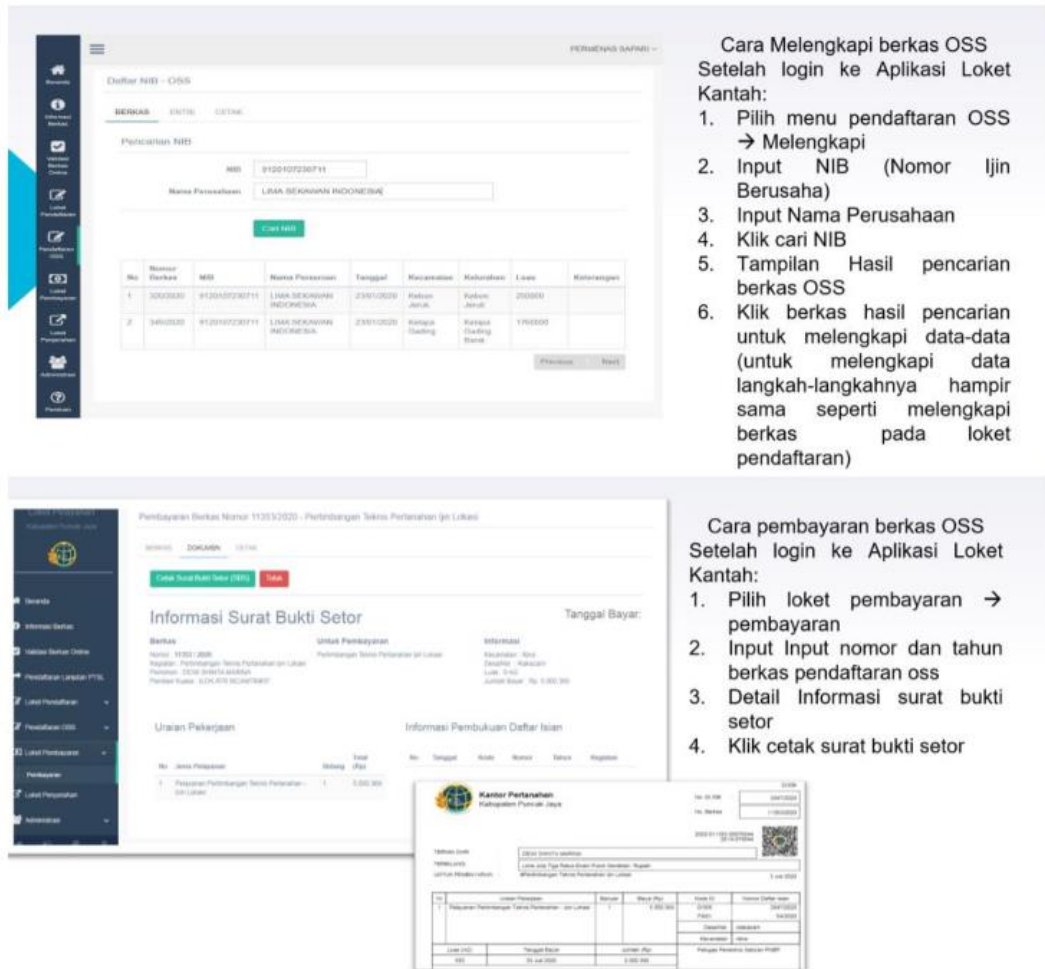
C Pemberian PTP

Tahapan Pemberian PTP meliputi :

1. Persiapan Administrasi, meliputi :

- a. Penerimaan dan Pemeriksaan Dokumen Permohonan;
- b. Pemeriksaan dokumen subjek dan objek PTP;
- c. Pemeriksaan Penerimaan Pembayaran Biaya Pelayanan (PNBP)
 - Apabila PNBP belum dibayar maka permohonan PTP belum bisa ditindaklanjuti;
 - Untuk Pelayanan yang belum diatur dalam Tarif PNBP, pelayanan tetap dilaksanakan dengan biaya transportasi, akomodasi dan konsumsi ditanggung oleh pihak wajib bayar sesuai dengan Pasal 21 PP 128 tahun 2015.
- d. Pendaftaran permohonan dan penyampaian persyaratan Pertimbangan Teknis Pertanahan;

Untuk Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka persetujuan/penolakan Izin Lokasi, Pendaftaran permohonan dan penyampaian persyaratan Pertimbangan Teknis Pertanahan diterima melalui sistem KKP yang terintegrasi dengan sistem OSS. Persyaratan permohonan dapat dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik dan disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari sejak sistem KKP menerima notifikasi Izin Lokasi berdasarkan Komitmen dari sistem OSS. Apabila Pelaku Usaha tidak melengkapi persyaratan dalam rentang waktu di atas, permohonan tidak ditindaklanjuti. Proses Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka persetujuan/penolakan Izin Lokasi dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



Gambar 15 Proses Permohonan PTP dalam rangka

2. Peninjauan Lokasi

Kegiatan yang dilakukan dalam peninjauan lokasi meliputi :

- a. Validasi koordinat lokasi yang dimohon dengan kondisi eksisting;
- b. Inventarisasi kondisi eksisting di sekitar lokasi yang dimohon :
 - (1) Wilayah Administrasi Lokasi yang dimohon
 - (2) Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah
 - (3) Kemampuan Tanah
 - (4) Status Penguasaan dan Kepemilikan Tanah
 - (5) Membuat Berita Acara Hasil Peninjauan Lapangan