

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-undang nomor 26 tahun 2007 mengenai penataan ruang, bertujuan memastikan bahwa pembangunan dilakukan secara terarah, terpadu, serta sesuai dengan rencana detail tata ruang (RDTR). RDTR adalah dokumen yang sangat penting yang berguna dalam menyediakan panduan mengenai pemanfaatan ruang di suatu kawasan. Melalui undang-undang ini, pembangunan diharapkan dapat berlangsung secara berkelanjutan, serta memperhatikan keseimbangan antara pembangunan dan perlindungan lingkungan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, menyatakan bahwa dalam pelaksanaan pembangunan, rencana detail tata ruang (RDTR) harus terintegrasi dengan *Online Sistem Submission – Risk Based Approach* (OSS - RBA) yang dikelola oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional (ATR/BPN). *Online Sistem Submission – Risk Based Approach* (OSS - RBA) merupakan platform yang digunakan untuk mengurus izin usaha di Indonesia.

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan pembangunan kerap kali menghadapi permasalahan, terutama mengenai ketersediaan rencana detail tata ruang (RDTR) di suatu wilayah yang belum terintegrasi dalam *Online Sistem Submission – Risk Based Approach* (OSS - RBA), berdasarkan laporan Kementerian Investasi/BKPM (Badan Koordinasi Penanaman Modal) hanya 27,4% rencana detail tata ruang (RDTR) kabupaten/kota di Indonesia yang sudah terintegrasi *online sistem submission – risk based approach* (OSS - RBA). Akibat hal tersebut, membuat proses perizinan usaha menjadi lebih kompleks dan memerlukan solusi alternatif, untuk memastikan perizinan pembangunan yang diberikan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Kantor cabang PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia yang terletak di Kecamatan Enggal, Kota Bandar Lampung, merupakan perusahaan BUMN yang bergerak di bidang perdagangan umum. Meski memiliki rencana pembangunan yang jelas, lokasi PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia menghadapi permasalahan terkait dengan belum adanya rencana detail tata ruang (RDTR) yang terintegrasi dalam *online sistem submission – risk based approach* (OSS - RBA).

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan pembuatan peta pertimbangan teknis pertanahan (PTP) yang digunakan untuk menilai kelayakan lahan berdasarkan aspek penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, dengan tetap memperhatikan rencana tata ruang, jenis hak, kemampuan fisik tanah, dan kondisi permasalahan pertanahan. Hal tersebut termuat dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021.

Oleh karena itu, pentingnya untuk mengetahui proses pengajuan permohonan dan pembuatan peta pertimbangan teknis pertanahan pada PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia.

1.2 Tujuan

Tujuan dari tugas akhir ini adalah :

- a) Identifikasi proses pengajuan permohonan perizinan Pertimbangan Teknis Pertanahan PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia.
- b) Pembuatan peta Pertimbangan Teknis Pertanahan PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia.

1.3 Kontribusi

Kontribusi yang dihasilkan dari Pembuatan Peta Pertimbangan Teknis Studi Kasus PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia Kecamatan Enggal, Kota Bandar Lampung, yaitu :

- a) Penulis dapat meningkatkan pengetahuan dan keterampilan dalam membuat peta pertimbangan teknis pertanahan.
- b) Bagi Politeknik Negeri Lampung dapat memperbanyak referensi dan literatur yang ada, sehingga mendukung peningkatan mutu pendidikan dan penelitian di bidang pertimbangan teknis pertanahan.
- c) Bagi Masyarakat terkhusus pelaku usaha, dapat menjadi informasi dalam memahami tahapan proses pengajuan permohonan perizinan pertimbangan teknis pertanahan.

II. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintahan non kementerian yang mempunyai peranan penting dalam pengaturan dan penanganan permasalahan pertanahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada presiden melalui menteri agraria dan tata ruang, tugas pokok Badan Pertanahan Nasional antara lain, melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan, seperti pengaturan hak atas tanah, sertifikasi tanah, dan penyelesaian sengketa tanah.

Badan Pertanahan Nasional memiliki kantor wilayah di tingkat provinsi dan kabupaten/kota, untuk melaksanakan tugas dan fungsi terkait dengan pertanahan di daerah tersebut, kantor wilayah provinsi bertanggung jawab atas koordinasi dan pengawasan di tingkat provinsi, sedangkan kantor pertanahan di kabupaten/kota lebih fokus pada pelayanan dan administrasi pertanahan di tingkat kabupaten/kota. Badan Pertanahan Nasional memiliki struktur organisasi yang terdiri dari tata usaha, seksi survei dan pemetaan, seksi penetapan hak dan pendaftaran, seksi penataan dan pemberdayaan, seksi pengadaan tanah dan pengembangan, serta seksi pengendalian dan penanganan sengketa, dengan jabatan tertinggi di pegang oleh kepala kantor.

Kantor Pertanahan dipimpin oleh kepala kantor sebagai jabatan paling tinggi di kantor pertanahan, untuk bagian tata usaha disebut dengan jabatan struktural tingkat III. a, dan bagian seksi disebut dengan jabatan pengawas tingkat IV.a. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung berlokasi Jalan Dokter Warsito No.5, Talang, Kec. Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung.

a) Visi, Misi, dan Motto

Visi Badan Pertanahan Nasional adalah menyediakan pelayanan pertanahan yang cepat, nyaman, terjangkau, aman dan terpercaya bagi pembangunan negara. Misi Badan Pertanahan Nasional yaitu perencanaan wilayah, pengelolaan, penggunaan lahan berkelanjutan, dan penyusunan perencanaan tata ruang sesuai dengan standar kelas dunia, hal ini menunjukkan komitmen Badan Pertanahan

Nasional dalam mengelola dan merencanakan penggunaan lahan secara berkelanjutan dan menata ruang dengan standar internasional.

Motto Badan Pertanahan Nasional "Melayani, Profesional, dan Terpercaya" motto ini mencerminkan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh Badan Pertanahan Nasional, dengan memberikan pelayanan yang baik terhadap masyarakat secara profesional dan dapat dipercaya dalam semua aspek pengelolaan pertanahan dan penataan ruang.

b) Fungsi Dan Tugas Pokok

Tugas dan fungsi kantor pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, yaitu :

- 1) Penyusunan rencana, program, serta penganggaran pelaksanaan tugas pertanahan
- 2) Memberikan pelayanan, perizinan, serta rekomendasi di bidang pertanahan
- 3) Melaksanakan survei dan pengukuran tanah, serta pemetaan dasar dan, pemetaan bidang tanah
- 4) Mengatur penggunaan tanah agar sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan
- 5) Melakukan konsolidasi tanah untuk meningkatkan efisiensi penggunaan tanah
- 6) Mengusulkan dan menetapkan hak atas tanah
- 7) Melakukakan pendaftaran hak atas tanah
- 8) Menangani konflik dan sengketa terkait dengan pertanahan
- 9) Menyelesaikan perkara masalah pertanahan melalui mediasi atau jalur hukum
- 10) Memberikan informasi terkait pertanahan
- 11) Meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya administrasi pertanahan yang baik.

c) Jenis Layanan Dan Struktur Organisasi

Badan Pertanahan Nasional menyediakan berbagai jenis layanan untuk memudahkan masyarakat memperoleh informasi dan kebutuhan terkait pertanahan, antara lain :

- 1) Pendaftaran Tanah

Proses pendaftaran tanah meliputi, pendaftaran tanah Pertama kali adalah jenis pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya, perubahan hak atas tanah yaitu perubahan atas hak kepemilikan tanah, seperti jual beli, hibah, atau pewarisan, dan pemeliharaan data pertanahan yaitu, jenis pelayanan yang bertujuan untuk memastikan data pertanahan tetap akurat dan terkini.

2) Sertifikasi Tanah

Proses ini menghasilkan sertifikat tanah yang merupakan bukti sah kepemilikan atau hak lainnya atas tanah, sertifikat ini diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk menjamin kejelasan dan kepastian status kepemilikan tanah.

3) Pelayanan Informasi Pertanahan

Layanan ini memberikan informasi kepada masyarakat mengenai status tanah, peta tanah, dan data lain yang relevan, yang bertujuan untuk memberikan transparansi dan memfasilitasi akses informasi bagi publik.

4) Layanan Pengukuran dan Pemetaan

Layanan ini meliputi pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah, luas, dan bentuk tanah, pengukuran ini penting untuk proses sertifikasi tanah, penanganan sengketa, perencanaan dan pembangunan.

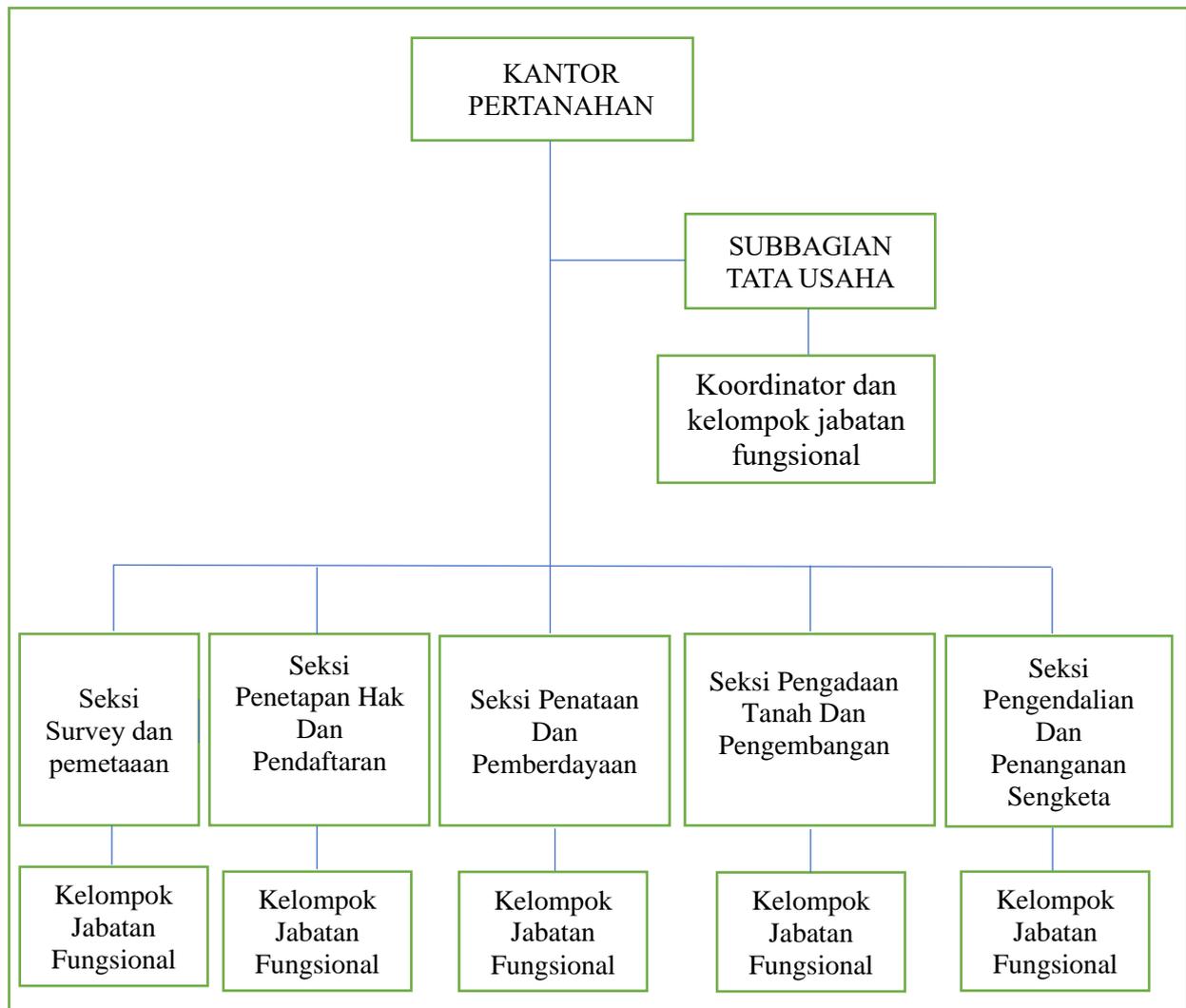


Gambar 2.1 Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung



Gambar 2.2 Letak Lokasi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung

Bagan Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung



Gambar 2.3 Struktur Organisasi

2.2 PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia

PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia (Persero) sebagai anggota BUMN Holding Pangan bergerak pada bisnis perdagangan domestik dan internasional, pergudangan, serta logistik yang merupakan merger dari tiga BUMN Niaga, yaitu PT. Tjipta Niaga (Persero), PT. Dharma Niaga (Persero), dan PT. Pantja Niaga (Persero) yang berlaku efektif sejak tanggal 31 Maret tahun 2003.

Berdasar Peraturan Pemerintah RI No. 22 tahun 2003, Pemerintah Indonesia telah memutuskan untuk menggabungkan sisa tiga Niaga atau perusahaan perdagangan menjadi hanya satu perusahaan perdagangan, yaitu PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia (Persero) atau juga dikenal sebagai Indonesia Trading Company (ITC).

a) Produk Yang Diperdagangkan

Berbagai jenis produk dan komoditi yang diperdagangkan oleh PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia meliputi :

1) Produk Industri

Produk industri yang di perdagangkan PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia berupa Bahan bangunan (semen, aspal, dan produk baja/produk besi), bahan agriculture (rempah-rempah, hasil hutan, dan produk perikanan), bahan kimia (pupuk, pestisida) bahan kimia berbahaya (*potassium chlorate, borax pentahydrate, sodium cyanide*), dan peralatan mesin (alat-alat pertanian, mesin berat, kendaraan bermotor).

2) Produk Konsumen

PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia melakukan penjualan makanan dan minuman baik secara impor maupun ekspor. PT ini mengemban tugas pemerintah dalam pengadaan gula kristal putih untuk pemenuhan kebutuhan dalam negeri, selain itu PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia memiliki komoditi brand ternama, yaitu tepung panganan, beras panganan, dan garam halus panganan.

PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia melakukan kegiatan perdagangan ekspor yaitu rempah-rempah seperti lada hitam, lada putih, dan pala. Selain rempah-rempah PT ini juga melakukan perdagangan ekspor kelapa, minyak kelapa sawit, dan teh.

b) Visi dan Misi PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia

Dalam menjalankan usaha, PT Perusahaan Perdagangan Indonesia mempunyai visi dan misi yang menjadi pedoman dan arahan strategis bagi seluruh aktivitas perusahaan, visi PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia adalah menjadi perusahaan dagang nasional kelas dunia yang terpercaya dan terkemuka.

Misi PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia, yakni melakukan perdagangan umum dan khusus produk pangan dan non pangan dari sabang sampai merauke dengan sasaran pasar dalam negeri dan internasional, menghasilkan produk berkualitas dengan harga kompetitif dan berguna untuk menjamin kepuasan pelanggan, menjamin kemitraan yang berkelanjutan, membangun ekosistem yang terintegrasi untuk mendukung bisnis utama di bidang perdagangan, membangun keunggulan operasional melalui pemanfaatan sistem

teknologi informasi guna mendukung bisnis yang efisien dan inovatif, meningkatkan produktivitas, ketangkasan dan kualitas kinerja sumber daya manusia melalui pengembangan kapabilitas dan kompetensi pegawai.

PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia memiliki 32 kantor cabang yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia salah satunya berlokasi di Jl. Jendral Sudirman, Enggal, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung.



Gambar 2.3 Letak Lokasi PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia