

ANALISIS KETERSEDIAAN TANAH DI KAWASAN PARIWISATA LIKUPANG

LAND AVAILABILITY ANALYSIS IN LIKUPANG TOURISM AREA

Rr. Fitrin Kumalatina⁽¹⁾, Sandra Engelin Pakasi⁽²⁾, Nordy Fritsgerald Lucky Waney⁽²⁾

1) Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara

2) Staf Pengajar dan Peneliti pada PS Ilmu Perencanaan Pembangunan Wilayah, Universitas Sam Ratulangi, Manado

*Penulis untuk korespondensi: fitrinkumalatina@gmail.com

Naskah diterima melalui e-mail jurnal ilmiah agrisocioekonomi@unsrat.ac.id

: Rabu, 19 Januari 2022

Disetujui diterbitkan

: Jumat, 28 Januari 2022

ABSTRACT

This study aims to analyze the location of land availability and the direction of land availability from the aspect of Spatial Designation Plans and land issues. The research was carried out from November 2021 to January 2022 which is located in the Likupang tourism area. The method used in this research is Overlay Analysis with GIS software and descriptive analysis obtained through Indepth Interview. The data used are primary data and secondary data. The results of the research analysis obtained that the availability of land at the location was classified into available and unavailable. The area of available land is 829.47 Ha (17.97%) while the area of land that is not available is 3,716.55 Ha (80.54%). The available land locations consist of available non-agricultural cultivation covering an area of 664.86 Ha (14.41%) and agricultural cultivation covering an area of 164.61 Ha (3.57%). The location of land that is not available is limited to protected activities covering an area of 1,030.06 Ha (22.32%), optimal use of non-agricultural land of 217.33 Ha (4.71 %), optimal use of agricultural land covering an area of 2,145.78 Ha (46.5%) and land use adjustment of 323.38 Ha (7.01%). The direction of land availability, namely the location of the available land is directed based on the allotment of space so that it is obtained for investment activities covering an area of 664.86 hectares and commodity activities covering an area of 164.61 hectares. At the location of the available land, there is a potential land dispute of 2 hectares. So that the availability of clean and clear land (no dispute) is (827.47%).

Keywords : availability of land; spatial; tourist

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis lokasi ketersediaan tanah dan arahan ketersediaan tanah dari aspek Rencana Peruntukan Ruang dan masalah Pertanahan. Penelitian dilaksanakan pada bulan November 2021 sampai Januari 2022 yang berlokasi di kawasan pariwisata Likupang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis *Overlay* dengan *software* GIS dan analisis deskriptif yang diperoleh melalui *Indepth Interview*. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Hasil analisis penelitian diperoleh ketersediaan tanah di lokasi diklasifikasi menjadi tersedia dan tidak tersedia. Untuk lokasi tanah yang tersedia luasnya 829,47 Ha (17,97%) sedangkan lokasi tanah yang tidak tersedia luasnya 3.716,55 Ha (80,54%). Lokasi tanah yang tersedia terdiri dari tersedia budidaya non pertanian seluas 664,86 Ha (14,41%) dan budidaya pertanian seluas 164,61 Ha (3,57%). Lokasi tanah yang tidak tersedia terbatas untuk kegiatan lindung seluas 1.030,06 Ha (22,32%), penggunaan tanah non pertanian secara optimal seluas 217,33 Ha (4,71%), penggunaan tanah pertanian secara optimal seluas 2.145,78 Ha (46,5%) dan penyesuaian penggunaan tanah seluas 323,38 Ha (7,01%). Arahan ketersediaan tanah, yaitu pada lokasi tanah yang tersedia diarahkan berdasarkan peruntukan ruang sehingga diperoleh untuk kegiatan investasi seluas 664,86 Ha dan kegiatan komoditas seluas 164,61 Ha. Pada lokasi tanah yang tersedia, terdapat potensi sengketa pertanahan seluas 2 Ha. Sehingga ketersediaan tanah yang *clean and clear* (tidak bersengketa) seluas (827,47%).

Kata kunci : ketersediaan tanah; tata ruang; pariwisata

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia. Kebutuhan tanah selalu berjalan ‘asimetris’ dengan ketersediaan tanah, artinya kebutuhan tanah selalu meningkat seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, disatu sisi ketersediaan tanah semakin terbatas yang disebabkan luas tanah relatif tidak pernah bertambah. Kebutuhan penduduk terhadap tanah tentunya tidak hanya terjadi di kota-kota besar saja, kebutuhan terhadap tanah yang terus meningkat juga terjadi pada kota-kota kecil bahkan pedesaan (Permatasari dan Mardiatno, 2016).

Percepatan pembangunan di bidang ekonomi diperlukan berbagai strategi guna mengoptimalkan sumber daya manusia maupun sumber daya alam yang dimiliki. Salah satu strategi Pemerintah Indonesia melalui kebijakan penerapan kawasan ekonomi khusus (KEK). KEK adalah kawasan yang dirancang untuk mempersiapkan kawasan yang mempunyai keunggulan baik geoekonomi maupun geostrategis (Masnun dkk, 2021).

Peraturan Pemerintah Nomor. 84 Tahun 2019 telah menetapkan Likupang sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata. KEK Likupang terletak di Desa Pulisan Kecamatan Likupang Timur Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara. Wilayah Likupang Timur dipandang memiliki potensi dan keunggulan secara geoekonomi dan geostrategis. Keunggulan geoekonomi bertumpu pada lokasi Likupang Timur di Kabupaten Minahasa Utara memiliki orientasi geografis wilayah berdekatan dengan Bandara Internasional Sam Ratulangi dan pelabuhan Bitung. Keunggulan geostrategis wilayah yang dimiliki Likupang Timur yaitu sektor pariwisata dengan tema resort dan wisata budaya. Tema tersebut didukung oleh kawasan sekitar yang memiliki pantai dan dekat dengan *Wallace Conservation Center*.

Peraturan Presiden RI Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024, telah menetapkan KEK Likupang menjadi salah satu Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) *super* prioritas. Pembangunan KSPN ini merupakan strategi pemerintah dalam menggerakkan pertumbuhan ekonomi daerah.

KEK Likupang direncanakan dapat mendorong perkembangan kawasan investasi baru dan mampu mendorong peningkatan kesejahteraan masyarakat melalui penciptaan lapangan kerja. KEK Likupang dikembangkan di lahan seluas 197,4 Ha dengan status lahan yang sudah *clean and clear* yaitu telah dikuasai oleh pelaku usaha yang terdiri dari tanah Hak Guna Bangunan seluas 155 Ha dan tanah Hak Milik seluas 42,4 Ha. KEK Likupang saat ini sedang dalam tahap pembangunan dan direncanakan akan selesai di tahun 2023.

KEK Likupang telah ditetapkan menjadi salah satu Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN), oleh karena itu pada tahun 2020 Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memberikan bantuan teknis penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di Kawasan Pariwisata Likupang dan sekitarnya. RDTR tersebut disusun dengan tujuan mendukung seluruh kegiatan inti dari KEK Likupang dan menjadikan pusat-pusat perkenomian baru yang nantinya akan menarik investasi. Delineasi kawasan perencanaan berada di Kecamatan Likupang Timur meliputi Desa Maen, Desa Wineru, Desa Kampung Ambon, Desa Likupang Satu, Desa Likupang Dua, dan Desa Sarawet. Delineasi kawasan perencanaan tersebut ditetapkan karena wilayah pesisir dinilai menjadi daya tarik para investor.

Bahlil dalam Antara (2021), mengungkapkan, satu diantara persoalan yang menjadi kendala investasi bagi pelaku usaha di daerah yakni ketidakpastian ketersediaan tanah. Masalah pertanahan baik sengketa, konflik dan perkara pertanahan juga menjadi salah satu penyebab terhambatnya investasi. Malisa (2015), menyatakan hampir semua aspek pertanahan dapat menjadi sumber sengketa pertanahan mulai dari riwayat perolehan tanah, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan lain sebagainya.

Pelaku Usaha yang akan berinvestasi, diwajibkan mengurus izin lokasi untuk proses perolehan tanah. Izin lokasi merupakan upaya pengendalian pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh pemerintah dengan tujuan mengendalikan pelaku usaha dalam memperoleh tanah (Hastuti, 2020). Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan menyebutkan bahwa : Izin lokasi yang saat ini disebut sebagai Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan oleh menteri. Apabila pelaku usaha belum memiliki/menguasai tanah maka perolehan tanah dilakukan dalam jangka waktu sesuai masa berlakunya KKPR.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang menyebutkan bahwa : apabila jangka waktu 3 tahun perolehan tanah belum selesai maka dapat diperpanjang dengan syarat telah memperoleh tanah minimal 30 persen dari luas yang telah dimohon. KKPR dapat diperpanjang selama jangka waktu dua tahun dan apabila telah berakhir tidak dapat kembali diperpanjang.

Perpanjangan KKPR tersebut dipandang tidak efektif dan efisien bagi pelaku usaha, karena akan kembali membutuhkan waktu dan biaya dalam proses penerbitan KKPR. Solusi untuk mengatasi kendala perolehan tanah sebaiknya diperhatikan kondisi ketersediaan tanah dan potensi sengketa konflik di lokasi yang akan dimohon oleh pelaku usaha. Analisis ketersediaan tanah ini penting dilakukan agar diharapkan para pelaku usaha bisa menyelesaikan perolehan tanah sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan.

Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Ketersediaan Tanah di Kawasan Pariwisata Likupang?
2. Bagaimana arahan ketersediaan tanah dilihat dari Rencana Peruntukan Ruang di Kawasan Pariwisata Likupang?
3. Bagaimana Ketersediaan Tanah berdasarkan Potensi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan di Kawasan Pariwisata Likupang?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Menganalisis lokasi ketersediaan tanah di Kawasan Pariwisata Likupang.

2. Menganalisis Arahan Ketersediaan Tanah dari aspek Rencana Peruntukan Ruang di Kawasan Pariwisata Likupang.
3. Menganalisis Ketersediaan Tanah berdasarkan Potensi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan di Kawasan Pariwisata Likupang.

Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi kepada :

1. Pengambil Kebijakan dan Pelaku Usaha
Informasi ketersediaan tanah dapat menjadi informasi awal bagi pemerintah maupun pelaku usaha dalam melaksanakan pembangunan investasi di suatu wilayah. Selain itu juga, memberikan rekomendasi arahan kegiatan yang dapat menunjang pengembangan wilayah yang sesuai dengan karakteristik wilayah dan arahan pembangunan di Kawasan Pariwisata Likupang dan sekitarnya.
2. Akademisi
Informasi ketersediaan tanah bisa menjadi bahan kajian untuk memberikan referensi penelitian di bidang perencanaan wilayah; dan memberikan gambaran umum perkembangan pembangunan wilayah khususnya sektor pertanian dan non pertanian.
3. Masyarakat
Informasi ketersediaan tanah dapat memberikan gambaran umum tentang arah perkembangan pembangunan suatu wilayah.

METODE PENELITIAN

Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian dilaksanakan selama 3 bulan yaitu pada bulan November 2021 sampai Januari 2022. Lokasi penelitian adalah sesuai dengan deliniasi lokasi Rancangan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pariwisata Likupang dan sekitarnya yaitu di Desa Maen, Wineru, Likupang Satu, Likupang Kampung Ambong, Likupang Dua dan Serawet Kecamatan Likupang Timur Kabupaten Minahasa Utara.

Jenis Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari :

1. Data Spasial Penggunaan Tanah;
2. Data Spasial Potensi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. Data Hasil Indept Interview.

Data sekunder terdiri dari :

1. Data Spasial Pendaftaran Tanah;
2. Data Spasial Kawasan Hutan;
3. Data Spasial Rancangan RDTR;
4. Data Statistik Kecamatan Dalam Angka.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Observasi
Observasi/*groundcheck* lapang yaitu pengambilan data secara langsung di lapangan. Seperti data penggunaan tanah dan data potensi sengketa konflik pertanahan yang diambil dengan acuan peta kerja berupa citra satelit.
2. Wawancara Mendalam/*Indepth Interview*
Wawancara mendalam merupakan proses menggali informasi secara mendalam, terbuka, dan bebas dengan masalah dan fokus penelitian dan diarahkan pada pusat penelitian. Dalam hal ini metode wawancara mendalam yang dilakukan dengan adanya daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya. *Indepth Interview* dilakukan untuk menggali riwayat tanah atau kronologi kasus tentang sengketa konflik pertanahan. Selain hal tersebut, *Indepth Interview* juga dilaksanakan terhadap pemangku kepentingan terhadap hasil analisis penelitian.
3. Telaah Pustaka
Cara Pengumpulan data dan informasi melalui telaah pustaka dilakukan dengan cara studi literatur seperti membaca jurnal, buku, dan sumber-sumber bacaan lainnya yang terkait dengan penelitian ini.
4. Studi Dokumen
Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan mengandalkan dokumen sebagai salah satu sumber data yang digunakan untuk melengkapi penelitian. Dokumen yang digunakan dapat berupa sumber tertulis, peta, film, dan gambar atau foto.

5. Studi Dokumentasi

Dokumentasi dilaksanakan untuk melengkapi data dan informasi yang ada hubungannya dengan obyek yang menjadi studi. Dokumentasi dilakukan dengan cara mengambil gambar, dan dokumentasi foto.

Metode Pengelolaan Data

Pengolahan data dilakukan dengan *software* pengolahan data spasial yaitu ArcGIS. Pengolahan data meliputi digitalisasi data hasil survei lapang dan data pendukung.

1. Digitalisasi Data

Data hasil delineasi dan survei lapang dibuat dalam bentuk *shapefile* (.shp) selanjutnya diproses dengan menggunakan *software* ArcGIS untuk membuat peta-peta yang dibutuhkan.

2. Standarisasi Data

Standarisasi data dilakukan untuk mempermudah dalam kegiatan analisis. Semua data harus sudah menggunakan system file yang sama yang sudah ditetapkan baik penulisan atribut dan sistem penamaannya.

3. Koreksi Peta dan Data

Koreksi peta dan data dilakukan terhadap semua jenis peta yang dihasilkan. Koreksi dilakukan dengan membandingkan hasil pengolahan terhadap hasil pendataan lapangan serta kaidah-kaidah kartografis.

Analisa Data

Analisis data menggunakan analisis *overlay* dengan Sistem Informasi Geografis dan analisis deskriptif yang diperoleh dari *Indepth Interview*. Analisis *overlay* meliputi analisis kesesuaian penggunaan tanah terhadap Rancangan RDTR; klasifikasi kesesuaian penggunaan tanah terhadap peraturan zonasi dikelompokkan menjadi sesuai dan tidak sesuai; analisis ketersediaan tanah; dan analisis arahan ketersediaan tanah.

Analisis juga akan dilakukan secara deskriptif melalui metode wawancara mendalam (*indepth interview*) untuk memperoleh data tentang riwayat tanah/kronologi kasus terhadap sengketa, konflik dan perkara pertanahan beserta informasi dan arahan hasil analisis penelitian. Responden yang akan diwawancara adalah pihak yang menangani Penataan Ruang dan Masalah Pertanahan di Kantor Pertanahan maupun di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan perangkat desa lokasi penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penggunaan Tanah

Kondisi penggunaan tanah disuatu wilayah dapat menggambarkan tingkat perkembangan sosial ekonomi masyarakat. Semakin intensif penggunaan tanah disuatu wilayah, dapat mengindikasikan bahwa tingkat sosial dan perekonomiannya semakin tinggi demikian juga sebaliknya. Artinya semakin luas tanah yang digunakan untuk kegiatan non pertanian, maka wilayah tersebut dapat diindikasikan masyarakatnya banyak bergerak dibidang jasa sebaliknya apabila penggunaan tanahnya dominan dibidang pertanian, maka masyarakat disekitarnya diindikasikan lebih banyak bergerak dibidang pertanian.

Hasil interpretasi citra *Google Earth* tahun 2020 dengan skala 1 : 5000 dan *ground check* lapang tahun 2021, penggunaan tanah di lokasi penelitian di klasifikasi menjadi 37 jenis (Standarisasi Basis Data Penatagunaan Tanah, 2019). Dari hasil identifikasi, penggunaan tanah yang mendominasi adalah penggunaan kebun campuran yang meliputi 2.342,42 Ha (50,76 %). Kebun Campuran tersebut terdiri dari tanaman kelapa, tanaman semusim (jagung) serta buah-buahan (rambutan dan pisang).

Penggunaan tanah non pertanian seperti kampung, pariwisata dan sarana fasilitas umum luasnya hanya sebagian kecil. Sehingga dari penggunaan tanah tersebut dapat dilihat bahwa perekonomian masyarakat bertumpu pada sektor pertanian.

Tabel 1. Penggunaan Tanah

No	Penggunaan Tanah	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Bank	0,06	0.001
2	Dermaga	0,21	0.005
3	Fasilitas Kesehatan	0,55	0.012
4	Fasilitas Pemerintah	1,46	0.032
5	Fasilitas Pendidikan	5,33	0.116
6	Fasilitas Peribadatan	2,23	0.048
7	Hutan Sejenis Alami	467,98	10.142
8	Industri Pertanian	0,20	0.004
9	Instalasi Listrik	29,80	0.646
10	Instalasi Telekomunikasi	0,16	0.004
11	Jalan	20,51	0.444
12	Kampung Jarang	20,58	0.446
13	Kampung Padat	81,13	1.758
14	Kebun Campuran	2.342,42	50.764
15	Lembaga Keuangan Bukan Bank	0,05	0.001
16	Pemakaman	2,17	0.047
17	Padang Rumput	184,47	3.998
18	Pariwisata	0,02	0.001
19	Pasar	0,29	0.006

20	Pelabuhan	0,53	0.011
21	Perbengkelan	0,10	0.002
22	Pergudangan	0,98	0.021
23	Perkebunan Rakyat	154,34	3.345
24	Pertambangan Terbuka	1,74	0.038
25	Pertokoan	3,22	0.070
26	Perumahan Jarang	0,74	0.016
27	Peternakan	2,46	0.053
28	Rawa	131,06	2.840
29	Resort	92,52	2.005
30	Rumah Makan	0,12	0.003
31	Semak	865,13	18.749
32	SPBU	0,08	0.002
33	Sungai	47,79	1.036
34	Tambak	96,33	2.088
35	Tanah Terbuka	11,74	0.254
36	Tegalan	45,57	0.988
37	Terminal	0,22	0.005
Total		4.614,32	100

Sumber : Interpretasi Citra dan *Ground check* Lapang 2021

Rancangan Rencana Detail Tata Ruang

Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pariwisata Likupang dan Sekitarnya disusun untuk mendukung Kawasan Ekonomi Khusus Likupang. Diharapkan dengan adalah KEK Likupang mampu memberikan *trickle down effect* untuk wilayah disekitarnya. Sehingga Rancangan RDTR diharapkan mampu mengarahkan pembangunan di wilayah tersebut.

Kementerian ATR/BPN tahun 2020 memberikan bantuan teknis dalam proses penyusunan RDTR tersebut. Saat ini Rancangan RDTR tersebut berada di tahap finalisasi dan akan dilanjutkan sampai proses penetapan di tahun 2022. Dari hasil analisis, diketahui bahwa zona peruntukan terluas adalah zona perkebunan meliputi 1.861,81 Ha (40.35%). Hal ini masih sejalan dengan kondisi penggunaan tanah eksisting yang sebagian besar adalah kebun. Sehingga dapat disimpulkan bahwa salah satu arah pembangunan di lokasi tersebut adalah budidaya sektor pertanian.

Zona peruntukan yang mendominasi dari sektor non pertanian adalah pariwisata yaitu seluas 441,72 Ha (9.57%). Hal ini dapat dilihat bahwa selain pertanian, arah pembangunan yang direncanakan di lokasi penelitian adalah sektor pariwisata.

Tabel 2. Peruntukan Rancangan RDTR

No	Peruntukan Rancangan RDTR	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Ekosistem Mangrove	93,93	2.04
2	Hutan Lindung	371,53	8.05
3	Hutan Produksi Terbatas	381,68	8.27
4	Jalan	20,51	0.44
5	Pariwisata	441,72	9.57
6	Pemakaman	2,46	0.05

7	Pembangkit Tenaga Listrik	42,57	0.92
8	Perdagangan dan Jasa Skala BWP	40,52	0.88
9	Perdagangan dan Jasa Skala Kota	22,11	0.48
10	Perdagangan dan Jasa Skala Sub BWP	25,49	0.55
11	Perikanan Budidaya	201,59	4.37
12	Perkebunan	1.861,81	40.35
13	Perkebunan Rakyat	71,50	1.55
14	Perumahan Kepadatan Rendah	168,73	3.66
15	Perumahan Kepadatan Sedang	389,78	8.45
16	Perumahan Kepadatan Tinggi	21,05	0.46
17	Sarana Pelayanan Umum	19,38	0.42
18	Sekitar Mata Air	12,44	0.27
19	Sempadan Pantai	59,74	1.29
20	Sempadan Sungai	34,62	0.75
21	Sungai	47,79	1.04
22	Taman Kelurahan	37,20	0.81
23	Taman Kota	19,43	0.42
24	Taman RW	19,49	0.42
25	Tanaman Pangan	207,03	4.49
26	Transportasi	0,22	0.005
Total		4.614,32	100

Sumber : Kementerian ATR/BPN, 2020

Kesesuaian Penggunaan Tanah

Kesesuaian penggunaan tanah terhadap Rancangan Rencana Detail Tata Ruang adalah untuk melihat kondisi pemanfaatan ruang yang ada sudah sesuai dengan yang direncanakan. Klasifikasi kesesuaian penggunaan tanah terhadap Rancangan RDTR dikelompokkan menjadi :

1. Sesuai, apabila penggunaan tanah saat ini sesuai dengan zonasi pada RDTR (Penggunaan tanah budidaya pertanian diperuntukan zona budidaya pertanian, penggunaan tanah budidaya non pertanian diperuntukan zona budidaya non pertanian, penggunaan tanah hutan diperuntukan lindung);
2. Tidak Sesuai, apabila penggunaan tanah saat ini tidak sesuai dengan subzonasi pada RDTR (Penggunaan tanah budidaya pertanian diperuntukan zona budidaya non pertanian, penggunaan tanah budidaya non pertanian diperuntukan zona budidaya pertanian, penggunaan tanah hutan diperuntukan lindung, penggunaan tanah budidaya diperuntukan lindung).

Zonasi Peruntukan Rancangan Rencana Detail Tata Ruang dibagi menjadi tiga yaitu Zona Budidaya Pertanian, Zona Budidaya Non Pertanian dan Zona Lindung. Dari hasil perhitungan diketahui bahwa luas Zona Budidaya Pertanian adalah 2.723,61 Ha (59.03%), Luas Zona Budidaya Non Pertanian adalah 1.174,03 Ha (25.44%), Zona Lindung seluas 648,38 Ha (14.05%) dan sisanya 68,30 Ha (1.48%) adalah jalan dan sungai.

a. Reklas Penggunaan Tanah

Reklas penggunaan tanah diklasifikasi menjadi tiga yang terdiri dari Budidaya Pertanian, Budidaya Non Pertanian dan Kawasan Lindung. Dari hasil perhitungan didapat bahwa luas penggunaan tanah budidaya pertanian adalah 3.309,45 Ha (71.71%), Budidaya Non Pertanian seluas 637,93 Ha (13.82%), Kawasan Lindung seluas 599,05 Ha (12.98%) dan sisanya 68,30 Ha (1.48%) adalah jalan dan sungai.

b. Analisis Kesesuaian Penggunaan Tanah

Dari hasil analisis *overlay* Zona Peruntukan Rancangan RDTR dan Reklas Penggunaan tanah, diperoleh bahwa penggunaan tanah yang sesuai dengan peruntukan Rancangan Rencana Detail Tata Ruang adalah 3.132,1 Ha (67.88%), yang didominasi oleh penggunaan tanah Kebun Campuran yang meliputi 1.511,73 Ha (32.76%). Penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan Rancangan Rencana Detail Tata Ruang adalah 1.413,93 Ha (30.64%) dan didominasi oleh penggunaan tanah Kebun Campuran meliputi 830,7 Ha (18%). Sisanya seluas 68,30 Ha (1.48 %) adalah jalan dan sungai.

Ketidaksesuaian kebun campuran juga mendominasi dikarenakan pembangunan akan diarahkan untuk alih fungsi dari kebun campuran menjadi budidaya non pertanian. Hal ini mengindikasikan bahwa selain pertanian kebun masih menjadi sektor terkemuka, pembangunan juga akan diarahkan untuk sektor jasa yang berupa pariwisata, perdagangan dan perumahan.

Sesuai hasil *Indepth Interview* terhadap Kepala Bidang Penataan dan Pemberdayaan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara, bahwa Rancangan RDTR nantinya akan ditetapkan dengan Peraturan Daerah sehingga lokasi-lokasi penggunaan tanah yang sudah sesuai dengan RDTR yang sudah mempunyai ketetapan hukum harus tetap dipertahankan penggunaan tanahnya dan perlu dioptimalisasi. Untuk tanah-tanah yang tidak sesuai dengan Peruntukan Rancangan RDTR, nantinya jika Rancangan RDTR tersebut sudah disahkan, maka untuk masyarakat/pelaku usaha yang penggunaan tanahnya tidak sesuai dengan peruntukan ruang, termasuk dalam pelanggaran tata ruang. Hal ini termuat sesuai Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang bahwa setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan, bisa dikenai sanksi administrasi bahkan sanksi pidana.

Kawasan Hutan

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2013 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan hutan, disebutkan bahwa perusakan hutan, terutama berupa pembalakan liar, penambangan tanpa izin, dan perkebunan tanpa izin telah menimbulkan kerugian negara, kerusakan kehidupan sosial budaya dan lingkungan hidup, serta meningkatkan pemanasan global yang telah menjadi isu nasional, regional, internasional dan bisa dikenai sanksi pidana. Sehingga dalam perencanaan pembangunan suatu wilayah perlu diperhatikan agar tidak merambah areal kawasan hutan.

Hasil pengumpulan data yang didapat dari Balai Pemantapan Kawasan Hutan Wilayah VI Manado, didapat bahwa di lokasi penelitian terdapat areal kawasan hutan yang berupa Hutan Lindung Bakau Likupang seluas 379,03 Ha (8.21%) dan Hutan Produksi Terbatas Gunung Wiau seluas 381,68 Ha (8.27%) sedangkan sisanya seluas 3.853,61 Ha (83.51%) adalah areal penggunaan lain.

Gambaran Umum Penguasaan Tanah

Gambaran Umum Penguasaan Tanah (GUPT) adalah areal pada suatu wilayah yang sudah dan/atau belum dilekati sesuatu hak atas tanah yang berada di luar kawasan hutan. Hasil pengumpulan data dari peta pendaftaran tanah di kantor pertanahan dan hasil analisis *overlay* dengan peta kawasan hutan, didapat bahwa tanah perorangan belum terdaftar (pasini) merupakan penguasaan tanah yang mendominasi yaitu seluas 2.871,69 Ha (62.23%). Sedangkan tanah-tanah yang sudah terdaftar didominasi oleh Hak Guna Bangunan Badan Hukum yaitu seluas 492,77 Ha (10.68%). Tingginya angka tanah yang belum terdaftar diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat untuk segera melegalisasi tanah-tanah tersebut karena nantinya lokasi tersebut akan menjadi kawasan yang berkembang. Dengan adanya legalitas hak atas tanah maka kedepan dapat mengurangi resiko terjadinya sengketa konflik dan perkara pertanahan.

Ketersediaan Tanah

Analisis ketersediaan tanah dilakukan untuk memberikan informasi mengenai lokasi yang dapat digunakan untuk kegiatan pengembangan budidaya berdasarkan kesesuaian penggunaan tanah terhadap Rancangan RDTR dan

penguasaan/pemilikan tanah. Analisis ketersediaan tanah dikelompokkan menjadi 2 yaitu tersedia dan tidak tersedia.

1. Tersedia, apabila tanah bukan kawasan hutan, penggunaan tanah tidak sesuai dengan Rancangan RDTR, dan status penguasaan kepemilikan tanahnya berupa Hak Milik Perorangan, Hak Pakai Perorangan dan Tanah Milik Adat/pasini (penguasaan tanah skala kecil).

Hal ini sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2017 Tentang Izin Lokasi, bahwa izin lokasi wajib dilaksanakan oleh para pelaku usaha sebelum memperoleh tanah, hal ini dikarenakan izin lokasi cenderung dengan perubahan penggunaan tanah, dengan asumsi bahwa jika kondisi penggunaan tanah saat ini tidak sesuai dengan Rancangan RDTR maka bisa dilaksanakan perubahan penggunaan tanahnya. Untuk penguasaan tanah skala kecil seperti Hak Milik Perorangan, Hak Guna Bangunan Perorangan dan tanah milik adat belum terdaftar (pasini), untuk proses perolehan tanahnya cenderung lebih mudah.

2. Tidak Tersedia, apabila tanah kawasan hutan, penggunaan tanah sesuai dengan RDTR dan status penguasaan/kepemilikan tanahnya merupakan penguasaan tanah skala besar (HGU Badan Hukum, HGB Badan Hukum, Hak Pakai Instansi Pemerintah, Hak Pengelolaan dan Tanah Penguasaan Skala Kecil) dan Tanah Instansi Pemerintah belum terdaftar.

Tanah-tanah yang sudah sesuai dengan Rancangan RDTR adalah tanah yang tidak tersedia, konsep ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2017 Tentang Izin Lokasi, bahwa pelaku usaha dianggap sudah mempunyai izin lokasi jika tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana investasi merupakan tanah yang sudah mempunyai oleh perusahaan/pelaku usaha yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana usaha yang bersangkutan. Kedua, tanah yang sudah dianggap mempunyai izin lokasi adalah tanah yang direncanakan untuk investasi dengan luasan maksimal 25 Ha (pertanian), 10.000 m²

(non pertanian) dan 50.000 m² untuk pembangunan MBR.

Tanah-tanah tidak tersedia terbatas pada :

1. Kegiatan lindung, yaitu hanya kegiatan-kegiatan yang terbatas berfungsi lindung yang bisa dilaksanakan di zona ini seperti untuk sempadan sungai, sempadan pantai, hutan lindung dan hutan produksi terbatas.
2. Penggunaan tanah dimanfaatkan secara optimal, yaitu tanah yang sudah ada penguasaan dan penggunaan tanahnya sesuai dengan Peruntukan Rancangan RDTR, dilarang dialih fungsi dan tetap dipertahankan penggunaan tanahnya. Agar penggunaan tanah tidak beralih fungsi maka perlu dimanfaatkan secara optimal.
3. Penyesuaian penggunaan tanah, yaitu tanah yang sudah ada penguasaan tanah skala besar tetapi penggunaan tanahnya tidak sesuai dengan Peruntukan Rancangan RDTR sehingga perlu adanya penyesuaian penggunaan tanah agar sesuai dengan peruntukan.

Untuk lebih jelasnya matriks analisis ketersediaan tanah dapat dilihat dari Tabel 3.

Tabel 3. Matriks Analisis Ketersediaan Tanah

Gambaran Umum Penguasaan Tanah	Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap rancangan RDTR	
	Sesuai	Tidak Sesuai
Penguasaan Tanah Skala Besar	Tidak Tersedia (Penggunaan tanah dimanfaatkan secara optimal)	Tidak Tersedia (Penyesuaian penggunaan tanah)
Penguasaan Tanah Skala Kecil	Tidak Tersedia (Penggunaan tanah dimanfaatkan secara optimal)	Tersedia (Budidaya pertanian dan non pertanian)
Kawasan Lindung	Tidak Tersedia (Kegiatan lindung)	Tidak Tersedia (Kegiatan lindung)

Sumber : TCK Neraca Penatagunaan Tanah Direktorat Penatagunaan Tanah Kementerian ATR/ BPN Provinsi Sulawesi Utara

Hasil analisis didapat bahwa tanah-tanah yang masih tersedia seluas 829,47 Ha (17.98%), tanah tidak tersedia seluas 3.716,55 Ha (80.54%) dan sisanya 68,30 Ha (1.48%) adalah jalan dan sungai. Lokasi tanah yang tersedia dapat dirinci sebagai berikut :

1. Tanah tersedia terdiri dari :
 - a. Tersedia budidaya pertanian 164,61 Ha (3.57%)
 Pada lokasi-lokasi tanah tersebut diperoleh dari faktor penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rancangan RDTR dan Peruntukan ruang

direncanakan untuk kegiatan pertanian dengan penguasaan tanah skala kecil (Tanah Milik Adat/Pasini dan Hak Milik). Lokasi terbesar budidaya pertanian terletak di Desa Wineru seluas 75,56 Ha dan lokasi terkecil terletak di Desa Likupang Dua seluas 1,3 Ha.

- b. Tersedia budidaya non pertanian seluas 664,86 Ha (14.41%).
 Lokasi tanah tersedia budidaya pertanian diperoleh dari faktor penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rancangan RDTR dan Peruntukan ruang direncanakan untuk kegiatan non pertanian dengan penguasaan tanah skala kecil. Hal ini sesuai informasi yang diperoleh dari Kepala Desa Sarawet bahwa sebagian besar tanah di lokasi penelitian merupakan tanah Milik Adat/Pasini dengan bukti kepemilikan berupa surat register desa, surat waris dan kuitansi jual beli, dan untuk sertifikat hak milik yang diperoleh masyarakat dari Prona (Proyek Operasi Nasional Agraria). Besarnya lokasi tanah yang tersedia untuk kegiatan non pertanian, dapat memberikan gambaran kepada para calon pelaku usaha/investor bahwa di lokasi tersebut berpeluang terhadap kegiatan investasi non pertanian.
 Lokasi terbesar budidaya non pertanian terletak di Desa Wineru seluas 313,12 Ha, sedangkan luas terkecil terdapat di Desa Likupang Dua seluas 8,73 Ha.

2. Tanah yang tidak tersedia terbatas pada kegiatan :
 - a. Kegiatan Lindung
 Hasil analisis kegiatan lindung berada di areal seluas 1.030,06 Ha (22.32%) yang sebagian besar terletak di Desa Wineru yaitu seluas 551,61 Ha (11.95%). Hal ini disebabkan sesuai dengan peta kawasan hutan, sebagian besar wilayah Desa Wineru terdapat hutan lindung bakau Likupang dan hutan produksi terbatas Gunung Wiau. Ketersediaan tanah untuk kegiatan lindung terkecil berada di Desa Kampung Ambong seluas 15,92 Ha. Hal ini dikarenakan luas desa relatif kecil dan sebagian besar lahan sudah terbangun.
 - b. Penggunaan Tanah dimanfaatkan secara optimal

Penggunaan tanah secara optimal dapat dicapai dengan meningkatkan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah. Tingginya produktivitas tanah akan berdampak pada pengurangan alih fungsi tanah. Penggunaan tanah secara optimal dalam penelitian ini dibagi menjadi penggunaan tanah non pertanian dan pertanian.

Pada lokasi-lokasi tanah tersebut diperoleh dari faktor penggunaan tanah sudah sesuai dengan Rancangan RDTR dan sudah ada penguasaan tanah skala besar dan skala kecil. Untuk tanah-tanah perusahaan besar dan tanah untuk calon lokasi usaha luas skala kecil yang sudah sesuai dengan Peruntukan ruang di Rancangan RDTR dianggap sudah memiliki izin lokasi. Untuk tanah-tanah perusahaan skala besar yang usahanya sudah sesuai dengan rencana peruntukan ruang dianggap sudah mempunyai izin lokasi, hal ini dikarenakan sewaktu perusahaan tersebut bermohon hak atas tanah dengan penguasaan tanah skala besar, terdapat kegiatan risalah pertimbangan teknis yang disusun oleh instansi terkait (Kantor Wilayah BPN) yang salah satunya berisi tentang kesesuaian penggunaan tanah dan ketersediaan tanah.

Klasifikasi penggunaan tanah pertanian maupun non pertanian yang dimanfaatkan secara optimal, dianalisis dengan melihat peruntukan ruang yang termuat di Rancangan RDTR. Hasil analisis didapat bahwa lokasi penggunaan tanah non pertanian yang dimanfaatkan secara optimal adalah areal seluas 217,33 Ha (4.71%), sedangkan areal penggunaan tanah pertanian yang perlu dimanfaatkan secara optimal adalah seluas 2.145,78 Ha (46.5%).

Penggunaan tanah pertanian yang perlu dimanfaatkan secara optimal, lokasi terluas terdapat di Desa Wineru yaitu 870,99 Ha, sedangkan terkecil terletak di Desa Likupang Dua seluas 8,5 Ha. Penggunaan tanah dimanfaatkan secara optimal melalui efisiensi dan peningkatan produktifitas. Efisiensi dan tingginya produktifitas akan mengurangi resiko alih fungsi penggunaan tanah pertanian.

Penggunaan tanah non pertanian yang perlu dimanfaatkan secara optimal, lokasi terluas terdapat di Desa Maen yaitu 98,65 Ha, untuk luas terkecil terdapat di Desa Kampung Ambong seluas 6,5 Ha.

c. Tersedia dalam rangka penyesuaian penggunaan tanah

Lokasi yang meliputi areal ini adalah seluas 323,38 Ha (7.01%). Desa dengan luas penyesuaian penggunaan tanah terbesar terdapat di Desa Maen seluas 285,74 (6%), sedangkan di Desa Kampung Ambong dan Likupang Dua tidak terdapat lokasi tersebut. Di Desa Maen terdapat penguasaan tanah skala besar (HGB Badan Hukum) yang di Rancangan RDTR diperuntukan untuk kegiatan pariwisata, sedangkan kondisi penggunaan tanah saat ini masih berupa kebun campuran. Sesuai informasi dari Kepala Bidang Penataan dan Pemberdayaan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara, untuk tanah-tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya kedepannya perlu dilaksanakan penyesuaian menjadi kawasan pariwisata sesuai dengan rencana peruntukan ruang.

Tabel 4. Ketersediaan Tanah

No.	Ketersediaan Tanah	Klasifikasi	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Tersedia	Tersedia Budidaya Non Pertanian	664,86	14,41
		Tersedia Budidaya Pertanian	164,61	3,57
Total			829,47	17,98
2	Tidak Tersedia	Kegiatan Lindung Penggunaan Tanah Non Pertanian dimanfaatkan secara optimal	1.030,06	22,32
		Penggunaan Tanah Pertanian dimanfaatkan secara optimal	217,33	4,71
		Penggunaan Tanah Pertanian dimanfaatkan secara optimal Penyesuaian Penggunaan Tanah	2.145,78	46,50
Total			3.716,55	80,54
3	Jalan		20,51	0,44
4	Sungai		47,79	1,04
Total			4.614,32	100

Sumber : Analisis *Overlay* Penggunaan Tanah, Rancangan RDTR, Kawasan Hutan dan Gambaran Umum Penguasaan Tanah

Arahan Ketersediaan Tanah

Arahan ketersediaan tanah merupakan analisis pengembangan kegiatan tertentu yang dapat berkontribusi untuk pengembangan wilayah yang sesuai dengan rencana peruntukan ruang. Analisis ini meliputi analisis investasi (non pertanian) dengan analisis komoditas (pertanian)

dari lokasi-lokasi tanah yang tersedia. Hasil analisis menunjukkan dari lokasi yang tersedia yaitu seluas 829,47 Ha, di *overlay* kembali dengan peruntukan Rancangan RDTR sehingga didapat arahan ketersediaan tanah yang lebih spesifik.

Arahan ketersediaan tanah untuk investasi meliputi areal seluas 664,86 Ha (80.15%) dan didominasi oleh budidaya perumahan kepadatan sedang yang sebagian besar terletak di Desa Wineru seluas 193,76 Ha. Arahan ketersediaan tanah untuk komoditas meliputi areal seluas 164,61 Ha (19.86%) yang didominasi oleh budidaya perikanan dan sebagian besar terletak di Desa Wineru yaitu seluas 67,82 Ha. Adanya analisis arahan ketersediaan tanah yang peruntukan ruangnya lebih spesifik, dapat menjadi bahan masukan bagi para investor/pelaku usaha/ instansi pemerintah tentang kegiatan jenis kegiatan yang berpotensi dilaksanakan di lokasi tersebut.

Ketersediaan Tanah Berdasarkan Potensi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan

Hasil dari *Indepth Interview* kepada aparat desa, Pejabat di Kantor Pertanahan Minahasa Utara dan Pejabat di Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Utara didapat bahwa ada beberapa lokasi yang berpotensi menjadi sengketa dan konflik. Selain itu terdapat lokasi yang saat ini sudah ada putusan dari pengadilan. Lokasi sengketa konflik dan perkara pertanahan secara keseluruhan meliputi luas 500,99 Ha yang terdiri dari :

1. Potensi Sengketa Pertanahan

- a. *Indepth Interview* yang diperoleh dari Kepala Desa, di peroleh informasi bahwa di Desa Likupang Dua ada beberapa masyarakat yang membangun rumah semi permanen di sepanjang pelabuhan Rakyat Likupang dan bermohon sertifikat melalui kegiatan PTSL, dimana lokasi tersebut merupakan lokasi reklamasi yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Sehingga berkas sertifikat yang diajukan oleh masyarakat tersebut dikembalikan oleh Kantor Pertanahan. Lokasi yang diduduki oleh masyarakat tersebut seluas 0,6 Ha. Hal ini dapat memicu sengketa jika nanti akan dibangun pelabuhan permanen dan masyarakat harus keluar dari lokasi pelabuhan.

- b. Potensi Sengketa yang kedua terdapat di Desa Wineru yaitu seluas 2 Ha. Informasi dari petugas ukur desa dan petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, bahwa beberapa waktu yang lalu dilaksanakan kegiatan pengecekan batas terhadap sertifikat hak pakai atas nama instansi pemerintah. Dari hasil pengecekan di lapangan, ternyata Instansi Pemerintah tersebut yang saat ini penggunaan tanahnya dimanfaatkan sebagai Laboratorium Penelitian, sebagian bangunan gedung berada di diluar lokasi sertipikat. Bangunan gedung tersebut dibangun diatas tanah pasini masyarakat. Hal ini tentunya dapat memicu sengketa apabila kedepan tidak ditangani dengan baik.

2. Potensi Konflik Pertanahan

Potensi Konflik Pertanahan terdapat di Desa Maen seluas 17,3 Ha. Informasi dari Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara, lokasi tersebut merupakan lokasi HGU Habis PTPN.XIV yang saat ini oleh Kementerian Badan Usaha Milik Negara dimohon Hak Pengelolaan. Dalam proses permohonan Hak Pengelolaan dibutuhkan rekomendasi dari Gubernur. Tetapi sampai saat ini Gubernur belum memberikan rekomendasi dikarenakan lokasi tersebut juga direncanakan oleh Pemerintah Provinsi untuk lokasi pengembangan KEK Likupang. Masalah tersebut bisa diselesaikan secara *win-win solution* yaitu penyelesaian masalah dengan kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan dan semua pihak merasa diuntungkan. Salah satu cara yaitu dengan mediasi kedua belah pihak dan dicarikan solusi berupa pembagian peruntukan untuk BUMN dan peruntukan untuk Pemerintah Provinsi. Lokasi tersebut juga merupakan lokasi yang menjadi obyek perkara pertanahan.

3. Perkara Pertanahan

Informasi yang diperoleh dari Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara, terdapat perkara pertanahan di Desa Maen yaitu terhadap Hak Guna Bangunan Badan Hukum seluas 451,74 Ha dan di Desa Wineru seluas 29,79 Ha yang saat ini berstatus. Penggugat (kuasa hukum ahli waris), mengklaim bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik ahli

waris salah satu keturunan dotu (pemimpin masyarakat zaman dahulu) sehingga menuntut pemberian ganti rugi tanah. Tetapi amar putusan pengadilan menolak gugatan penggugat sepenuhnya.

Selain mengklaim lokasi tersebut, ahli waris tersebut juga mengklaim tanah di Desa Winuri dan Desa Marinsow yang merupakan Bekas HGU PTPN.XIV dan saat ini sedang dimohon oleh Kementerian BUMN menjadi Hak Pengelolaan. Ahli waris mengklaim lokasi-lokasi tersebut berdasar Surat Register yang terbit sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria.

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat, pada Pasal 1 disebutkan bahwa Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi Hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 apabila tidak diperbarui maka pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan akan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Tetapi masih ada pemegang hak atas tanah yang setelah tanggal 24 September 1980 masih memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah berupa hak-hak barat dan hak adat yang belum sempat di konversi yang tentunya berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan sebagaimana yang sekarang terjadi di Desa Wineru dan Desa Maen. Untuk mengantisipasi persoalan hukum yang timbul sebagai akibat dari adanya perubahan peraturan di bidang pertanahan, maka pemerintah melalui peraturan konversi menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal Konversi Hak-hak Barat pada tanggal 24 September 1980, yang juga merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA, dengan maksud untuk dapat benar-benar mengakhiri berlakunya sisa Hak-hak Barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifat-sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945.

Kronologi perkara pertanahan yang terjadi di Desa Maen, Desa Winuri dan Desa Marinsow yang merupakan HGU Habis PTPN.XIV, penggugat mengklaim mempunyai surat register lama berupa tanah perkebunan. Adanya UUPA surat register tersebut sudah tidak berlaku karena lokasi tersebut merupakan bekas HGU yang dahulu bersumber dari tanah negara bekas *erpacih* yang tidak diperbarui kepemilikannya sehingga

tanah tersebut menjadi tanah negara dan pemanfaatan tanah tersebut diatur sepenuhnya oleh pemerintah. Proses penetapan kepemilikan menjadi Hak Guna Usaha di Desa Marinsow, Desa Winuri dan Desa Maen sudah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam UUPA yaitu bahwa Hak Guna Usaha adalah hak mengusahakan tanah yang berasal dari tanah negara dengan penetapan pemerintah.

Kronologi perkara di Desa Maen dan Desa Wineru terhadap Hak Guna Bangunan Badan Hukum, penggugat mengklaim bahwa mempunyai surat register lama yang berupa tanah pesini. Peraturan Menteri Agraria dan Pertanian Nomor 2 Tahun 1962 menyebutkan bahwa proses konversi dari tanah adat (pesini) dilaksanakan dengan penegasan konversi atau pengakuan hak. Pengakuan dan penegasan hak merupakan bagian dari kegiatan konversi hak atas tanah atau pembuktian hak lama, namun hanya untuk bekas Hak Milik Adat. Penegasan konversi dilakukan jika ada surat pernyataan kepemilikan tanah dari pemohon dan dikuatkan oleh keterangan saksi tentang kepemilikan tanah tersebut. Pengakuan hak sangat bergantung dengan lamanya penguasaan fisik, yaitu selama 20 tahun. Lokasi HGB yang diperkarakan, merupakan tanah-tanah yang bersumber dari tanah pesini yang memang sudah dikuasai oleh masyarakat yang menduduki lokasi tersebut. Sehingga dalam proses ganti rugi, sudah dibayarkan sesuai dengan yang berhak mendapat ganti rugi tersebut.

Sehingga amar putusan daripada penggugat di tolak sepenuhnya oleh pihak pengadilan. Sebagai masyarakat yang taat terhadap hukum maka harus tunduk dan mengikuti amar putusan pengadilan tersebut.

Analisis ketersediaan tanah berdasarkan sengketa konflik dan perkara pertanahan bertujuan agar lokasi yang menjadi hasil analisis diharapkan merupakan lokasi tanah yang sudah *clean and clear* (tidak terdapat masalah pertanahan). Dari hasil analisis arahan ketersediaan tanah, di *overlay* dengan peta lokasi sengketa konflik dan perkara pertanahan, dari luas ketersediaan tanah seluas 829,47 Ha, berdasarkan informasi dari petugas ukur desa dan petugas ukur di kantor pertanahan setempat, terdapat lokasi yang berpotensi sengketa di Desa Wineru seluas 2 Ha. Sehingga ketersediaan tanah yang sudah *clean and clear* adalah 827,47 Ha.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan dari penelitian yang telah dilakukan didapat beberapa kesimpulan, antara lain :

1. Analisis ketersediaan tanah dilokasi penelitian terdiri dari tersedia dan tidak tersedia. Lokasi yang tersedia seluas 829,47 Ha (17.98%) dan lokasi yang tidak tersedia seluas 3.716,55 Ha (80.54%). Lokasi tanah tersedia terdiri dari tersedia budidaya pertanian seluas 164,61 Ha (3.57%) dan tersedia budidaya non pertanian seluas 664,86 Ha (14.41%). Tanah yang tidak tersedia terdiri dari kegiatan lindung seluas 1.030,06 Ha (22.32%), penggunaan tanah non pertanian dimanfaatkan secara optimal seluas 217,33 Ha (4.71%), penggunaan tanah pertanian dimanfaatkan secara optimal seluas 2.145,78 Ha (46.5%) dan penyesuaian penggunaan tanah seluas 323,38 Ha (7.01%).
2. Arahkan ketersediaan tanah di lokasi penelitian terdiri dari arahan investasi seluas 664,86 Ha (80.15%) dan arahan komoditas seluas 164,61 Ha (19.86%).
3. Ketersediaan tanah berdasarkan potensi sengketa konflik dan perkara pertanahan, terdapat lokasi yang berpotensi sengketa pertanahan di Desa Wineru seluas 2 Ha. Ketersediaan tanah yang sudah *clean and clear* (tidak ada masalah pertanahan) adalah seluas 827,47 Ha.

Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian, didapatkan beberapa saran antara lain sebagai berikut :

1. Penelitian Selanjutnya
 - a. Salah satu data yang digunakan untuk analisis yaitu data peruntukan ruang yang termuat dalam Rancangan Rencana Detail Tata Ruang sebaiknya menggunakan Rencana Detail Tata Ruang yang sudah disahkan, agar analisis yang didapat merupakan analisis dari peruntukan ruang yang sudah mempunyai ketetapan hukum;
 - b. Dalam menggali lokasi tanah-tanah yang berpotensi sengketa konflik dan perkara pertanahan sebaiknya diusahakan tidak menggunakan cara-cara yang bisa menyinggung pihak-pihak yang terkait di dalamnya.

2. Pembuat Kebijakan
Dalam menetapkan arah perencanaan pembangunan suatu wilayah, diharapkan mempertimbangkan berbagai faktor dan melibatkan seluruh *stakeholder*.
3. Masyarakat
Berperan aktif dalam proses perencanaan wilayah dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukan ruang yang sudah ditetapkan.
4. Pelaku Usaha
Pelaku usaha yang akan berusaha diwajibkan mempunyai izin lokasi. Izin lokasi diperoleh sebelum memperoleh tanah agar proses perolehan tanah tidak terkendala maka pelaku usaha perlu memperhatikan kondisi ketersediaan tanah dan masalah pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Antara. 2021. Bahlil Lahadalia: Pelaku Usaha di Daerah Terkendala Ketersediaan Lahan. <https://bisnis.tempo.co/read/1476973/bahlil-lahadalia-pelaku-usaha-di-daerah-terkendala-ketersediaan-lahan>. Diakses 25 Oktober 2021.
- Hastuti, S. D. 2020. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Lokasi Dalam Rangka Perolehan Tanah Yang Diperlukan Usaha. Surabaya. Jurnal Jurist-Diction, Vol.3 No.3.2020.
- Malisa, E. 2015. Upaya dan Faktor Hambatan Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dengan PT.GUTHRIE PICONINA INDONESIA (GPI) Oleh Kantor Pertanahan Kota Sekayu. Palembang. Universitas Muhammadiyah Palembang.
- Masnun, M. A., Sulistyowati, E., Wardhana, M. 2021. Evaluasi Pengaturan Kelembagaan Kawasan Ekonomi Khusus di Indonesia. Surabaya. Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol.10. No.1.2021.
- Permatasari, C. W., Mardiatno, D. 2016. Ketersediaan Lahan yang Sesuai Untuk Pengembangan Permukiman di Kecamatan Pacitan, Kabupaten Pacitan. Jurnal Bumi Indonesia, Vol.5. No.2.2016.