

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
KEPADA PENERIMA IZIN LOKASI
DI KABUPATEN DONGGALA
PROVINSI SULAWESI TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh:

LIN KADARWATI
NIM. 9871402

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

INTISARI

Izin lokasi merupakan salah satu Paket Kebijakan Deregulasi dan Debirokratisasi 23 Oktober 1993 dibidang perijinan, yaitu dengan dikeluarkannya Keppres No.97/1993 tentang Penanaman Modal, dan ditindak lanjuti dengan PMNA/Ka.BPN No.2/1993 serta peraturan pelaksanaan lainnya. Keppres No.97/1993 diperbaharui dengan Keppres No.115/98 jo.PMNA/Ka.BPN No.2/1999 tentang Izin Lokasi yang terdiri 3 aspek yaitu :

- a. Aspek izin lokasi
- b. Aspek pemberian hak atas tanah
- c. Aspek penerbitan sertipikat hak atas tanah

Penyederhanaan prosedur perizinan ini dan sejalan dengan pesatnya perkembangan kegiatan pembangunan di Provinsi Sulawesi Tengah telah menarik minat investor untuk menanamkan modalnya di Kabupaten Donggala.

Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode deskriptif Meliputi kegiatan pengambilan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala. Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Donggala Provinsi Sulawesi Tengah. Obyek yang diteliti adalah semua jumlah izin lokasi baik yang belum terbit SK. Pemberian Hak Atas Tanahnya, maupun izin lokasi yang telah memperoleh hak atas tanahnya. Jumlah populasi yang akan diteliti sebanyak 25 buah Izin Lokasi yang diterbitkan sejak berlakunya PMNA/Ka.BPN No.2/1993 dan PMNA/Ka.BPN No.2/1999. Jumlah izin lokasi di kantor Pertanahan Kabupaten Donggala tahun 1994 sampai dengan Januari 2002 sebanyak 25 buah dengan luas tanah yang dimohon oleh 25 populasi ini sebesar 803.479,900 M². Hanya 18.126,184 M² (44,32%) yang berhasil dibebaskan sedangkan pembangunan fisiknya seluas 17.025,293 M² dari luas tanah yang telah dibebaskan.

Dari 25 penerima izin lokasi yang perolehan tanah dan pembangunan fisiknya telah 100% serta telah memperoleh sertipikat sebanyak 10 perusahaan. Penerima izin lokasi yang belum 100% perolehan tanah dan pembangunan fisiknya tetapi telah memperoleh sertipikat ada 6 perusahaan. Sedangkan penerima izin lokasi yang perolehan tanah dan pembangunan fisiknya dibawah 100% dan belum mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah ada 9 perusahaan.

Tujuan dan kegunaan dari penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan pemberian hak atas tanah terhadap penerima izin lokasi di Kabupaten Donggala dan masalah-masalah yang menyebabkan penerima izin lokasi belum/enggan untuk mengurus permohonan hak dan pensertipikatan tanahnya, mengetahui bentuk penyelesaian/sanksi dari pemerintah kepada penerima izin lokasi yang melanggar ketentuan.

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian	6
E. Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA & KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	16
C. Anggapan Dasar	19
BAB III METODE PENELITIAN	20
A. Metode Yang Digunakan	20
B. Lokasi Penelitian	20
C. Populasi	21
D. Jenis Data & Teknik Pengumpulan Data	22
1. Jenis Data dan Sumber Data	22
2. Teknik Pengumpulan Data	23
E. Teknik Analisis	24
BAB IV GAMBARAN UMUM	26
A. Seksi Penatagunaan Tanah	26
B. Seksi Hak-Hak Atas Tanah	27
C. Administrasi	29

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
A. Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi	32
B. Kegiatan Setelah Pemberian Izin Lokasi	45
a. Kegiatan Perolehan Tanah Melalui Pembebasan Tanah	45
b. Pengurusan Permohonan Hak dan Pensertipikatan Tanah	52
C. Permasalahan Yang Timbul Dalam Pengurusan Hak Atas Tanah	70
a. Permasalahan Yang Berasal Dari Penerima Izin Lokasi	70
b. Permasalahan Yang Berasal Dari Pemerintah Daerah	72
c. Keamanan Dan Stabilitas Nasional	73
D. Bentuk Penyelesaian Yang Diberikan Kepada Penerima Izin Lokasi yang Melanggar Ketentuan	74
 BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	 75

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Nasional bertumpu pada tiga hal yaitu : pertumbuhan, pemerataan dan stabilitas nasional. Manfaat pembangunan harus dirasakan secara merata oleh seluruh rakyat, dipelosok manapun ia berada dan pada jenjang manapun dalam lapisan masyarakat. Pembangunan yang tidak mendatangkan perubahan tidak besar manfaatnya. Apabila manfaat pembangunan itu merata dan pertumbuhannya tinggi, masyarakat pasti stabil.

Meningkatnya kegiatan pembangunan berarti kebutuhan tersedianya tanah juga meningkat, sedangkan luas tanah relatif tetap, sehingga konflik penguasaan dan penggunaan tanah juga berkembang semakin kompleks dan rumit serta tidak mudah diatasi. Masalah tersebut pada gilirannya akan mengakibatkan berbagai masalah sosial, ekonomi, politik, hukum dan keamanan nasional, sehingga menimbulkan konflik pertanahan yang menyebabkan tanah tidak diolah atau tidak digunakan untuk kegiatan pembangunan yang mengakibatkan terciptanya tanah-tanah terlantar dan tidak efisiennya penggunaan tanah yang harus ditangani secara koordinatif dan integratif dengan pendekatan secara holistik. Untuk itu diperlukan adanya upaya penataan ruang, dimana

penatagunaan tanah merupakan intinya, karena semua kegiatan pada akhirnya bertumpu pada tanah.

Pelaksanaan program reformasi dibidang pertanahan, menitikberatkan pada reformasi dibidang kebijakan pertanahan dan operasionalisasinya, agar pengelolaan pertanahan dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya kepada masyarakat secara berkeadilan melalui pengaturan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah serta pemberian perlindungan dan kepastian hukum hak masyarakat atas tanah.

Kebijaksanaan pembangunan nasional yang diamanatkan dalam GBHN 1993 bertujuan mewujudkan bangsa yang maju, mandiri dan sejahtera lahir dan bathin menuju masyarakat yang adil dan makmur. Untuk itu titik berat pembangunan yang dilaksanakan bertumpu pada bidang ekonomi.

Dalam upaya memacu pertumbuhan ekonomi yang tinggi tersebut berbagai upaya dilakukan pemerintah untuk merangsang peningkatan investasi/penanaman modal di Indonesia. Diantara upaya yang dilaksanakan antara lain adalah mengeluarkan berbagai deregulasi yang bertujuan :

1. Meningkatkan efisiensi ekonomi
2. Menghindari birokrasi yang berbelit-belit
3. Mengurangi ekonomi biaya tinggi

Izin lokasi merupakan salah satu Paket Kebijakan Deregulasi dan

Keppres No.97/1993 tentang Penanaman Modal, dan ditindak lanjuti dengan PMNA/Ka.BPN No.2/1993 serta peraturan pelaksanaan lainnya. Keppres No.97/1993 diperbaharui dengan Keppres No.115/98 jo.PMNA/Ka.BPN No.2/1999 tentang Izin Lokasi.

Deregulasi perijinan pertanahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1993 tentang tata cara memperoleh izin lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal terdiri 3 aspek yaitu :

- a. Aspek izin lokasi
- b. Aspek pemberian hak atas tanah
- c. Aspek penerbitan sertifikat hak atas tanah

Pemberian izin lokasi dan hak atas tanah yang dimaksud dalam PMNA/Ka.BPN No.2/1993 dan PMNA/Ka.BPN No.2/1999 pada dasarnya merupakan penyederhanaan dalam hal perizinan. Sebab proses pengurusan izin lokasi yang sebelumnya didasarkan pada PMNA/Ka.BPN No.3/1992 dirasakan panjang dan rumit, karena harus melalui berbagai tahapan dan berbagai instansi pemerintah.

Dengan adanya penyederhanaan prosedur perizinan ini dan sejalan dengan pesatnya perkembangan kegiatan pembangunan di Provinsi Sulawesi Tengah khususnya di Kabupaten Donggala telah menarik minat investor untuk

pembangunan di Provinsi Sulawesi Tengah. Akan tetapi belum semua izin lokasi yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Donggala dapat dilaksanakan oleh penerima izin lokasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu PMNA/Ka.BPN No.2/1999. Hal ini mengakibatkan adanya tanah-tanah terlanjar, tanah/lahan tidur, dan penyimpangan dari perencanaan penggunaan tanahnya.

Berdasarkan ketentuan yang berlaku kepada penerima izin lokasi diwajibkan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah diperolehnya dan melakukan pensertipikatan tanah tersebut untuk memperoleh jaminan kepastian hukum. Namun ada beberapa kendala yang dihadapi oleh penerima izin lokasi di Kabupaten Donggala untuk memenuhi kewajiban tersebut, antara lain :

1. Bagi perusahaan yang hanya memperoleh jangka waktu 12 (dua belas) bulan tidak bisa memenuhi kewajiban tersebut diakibatkan oleh adanya beberapa kendala yang dihadapi dalam pembebasan tanah/ganti rugi dan besar kecilnya luas tanah yang dimohon. (Boedi Harsono, 2000)
2. Dapat juga terjadi bahwa di atas areal tanah yang sudah dikuasai itu pembangunannya belum dimulai atau baru dimulai sebagian, dengan kata lain terdapat kesenjangan antara perolehan tanahnya dengan pemanfaatannya yang disebabkan oleh berbagai permasalahan.

Atas dasar latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis berkeinginan untuk melaksanakan penelitian dengan judul :

“ Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Penerima Izin Lokasi Di Kabupaten Donggala Provinsi Sulawesi Tengah “

B. Rumusan Masalah

Dari uraian dan penjelasan latar belakang di atas, maka pokok permasalahan yang akan diteliti adalah :

1. Apakah semua Izin Lokasi yang telah diberikan, telah diterbitkan SK. Hak Atas Tanahnya ?
2. Mengapa penerima izin lokasi belum melaksanakan pengurusan hak atas tanahnya ?
3. Bagaimana bentuk penyelesaian bagi penerima izin lokasi yang melanggar ketentuan ?

C. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis membatasi permasalahan penelitian pada pelaksanaan pemberian hak atas tanah setelah pemberian surat keputusan Izin Lokasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala. Penelitian difokuskan pada izin lokasi yang diterbitkan sejak tahun 1994 sampai dengan Januari

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian hak atas tanah terhadap penerima izin lokasi di Kabupaten Donggala.
2. Untuk mengetahui masalah-masalah yang menyebabkan penerima izin lokasi belum/enggan untuk mengurus permohonan hak dan pensertipikatan tanahnya.
3. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian dari pemerintah kepada penerima izin lokasi yang melanggar ketentuan.

E. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk meningkatkan khasanah pengetahuan penulis dibidang pertanahan terutama penggunaan tanah, serta melatih berpikir dan menulis ilmiah sebagai bekal dalam menjalankan tugas.
- b. Untuk memberikan bahan masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala dan Pemerintah Daerah Kabupaten Donggala, mengenai pelaksanaan pemberian izin lokasi berdasarkan PMNA/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 1999.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan pemberian hak atas tanah kepada penerima izin lokasi di Kabupaten Donggala serta permasalahan yang dihadapi oleh penerima izin lokasi maka penyusun dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan 25 penerima Izin Lokasi tersebut sebanyak 16 perusahaan telah memperoleh sertipikat atau 60,25 % sedangkan 9 perusahaan atau 39,75 % masih melakukan pembebasan tanah dan kegiatan pembangunan fisik yang merupakan syarat untuk mengurus permohonan hak atas tanah (Bab V Hal. 69).
2. Permasalahan yang dihadapi oleh penerima izin lokasi yakni pada saat pembebasan tanah/ganti rugi, belum dimulainya pembangunan diareal izin lokasi akibat kurangnya dana/modal, jangka waktu izin lokasi. Berdasarkan hasil penelitian ditemui masalah baru yaitu Perda 11 Tahun 1999 tentang Retribusi Peruntukkan Tanah, pemekaran wilayah/pembentukan Kabupaten baru dan stabilitas nasional/keamanan wilayah.
2. Meskipun fungsi pengawasan belum dapat dijalankan dengan baik karena keterbatasan sumber daya manusia serta sarana dan prasarana, sampai saat ini

hanya 1 (satu) penerima izin lokasi yang diberikan sanksi / teguran (Bab V hal.66).

B. S A R A N

1. Perlu diperhatikan mengenai pemberian sanksi kepada penerima izin lokasi yang tidak menindaklanjuti SK. Izin Lokasi. Hal ini penting untuk diperhatikan karena masih ada penerima izin lokasi yang menyalahgunakan SK. Izin Lokasi misalnya dengan menjual kepada pihak lain ataupun yang hanya mencari uang dengan menggagalkan areal izin lokasi pada pihak bank, tanpa meneruskan kegiatan pembangunan fisiknya .
2. Pemerintah Daerah Kabupaten Donggala perlu merevisi kembali Perda No. 11 Tahun 1999 karena terlalu memberatkan investor yang berakibat menurunnya minat investor untuk menanamkan modalnya di Kabupaten Donggala.
3. Perlunya peningkatan kualitas sumber daya manusia khususnya aparat BPN agar dapat memberikan pelayanan yang baik melalui kegiatan pelatihan, pendidikan (STPN), dan kursus dibidang pertanahan.
4. Harus ada kejelasan sikap dari pemerintah pusat dan daerah untuk menciptakan kondisi yang normal didaerah konflik serta pembentukan perangkat dan pelaksana didaerah yang baru dimekarkan agar kegiatan pembangunan dapat berjalan normal.

DAFTAR PUSTAKA

- Alex.s. Nitisumito & Umar Burhan, 1991, *Wawasan Studi Kelayakan dan Evaluasi Proyek*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan.
- Bambang Triono, , 1990, *Manajemen Pertanahan untuk keperluan Real Estat*, ITB Geodesi, Bandung.
- BAPPEDA, 2001, *Analisa Peta Dasar Neraca Lahan Kabupaten Donggala*, BAPPEDA-KANTAH DONGGALA, Palu.
- BPN-KANTAH DONGGALA, 2001, *Rencana Persediaan Peruntukkan dan Penggunaan Tanah*, KANTAH DONGGALA, Palu.
- M. Nazir, 1993, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Masri Singarimbun & Sofian Effendi, 1989, *Metode Penelitian Survai*, LP3ES, Jakarta.
- _____, Nurhasan Ismail, 2001, *Seminar Nasional Ilmu Tanah*, UGM, Yogyakarta
- Soemanto, 1995, *Metodologi Sosial dan Pendidikan*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Suharsimi Arikunto, 1997, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.