

EVALUASI PELAKSANAAN IZIN LOKASI DI KABUPATEN BANGKA PROVINSI KEPULAUAN BANGKA - BELITUNG

Skripsi

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



OLEH :

JANTO SIMANJUNTAK
NIM. 9871387

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

INTISARI

Setiap penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku. Untuk mencegah penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, maka diperlukan adanya suatu pengendalian penggunaan tanah. Salah satu pengendalian penggunaan tanah dilakukan dengan pemberian izin lokasi. Dalam pemberian izin lokasi didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, yang telah diperbaharui dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi. Kenyataannya, belum semua izin lokasi yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka dapat ditindaklanjuti sesuai dengan ketentuan dalam pemberian izin lokasinya. Penelitian ini mengkaji sejauhmana para penerima izin lokasi di Kabupaten Bangka telah menindaklanjuti izin lokasi yang telah diterimanya dan penyebab dari belum dapatnya dilaksanakan izin lokasi sepenuhnya oleh perusahaan penerima izin lokasi.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian deskriptif. Data yang dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder. Populasi yang diteliti adalah seluruh izin lokasi yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka dari Tahun 1995 sampai dengan Tahun 2001 sebanyak 41 izin lokasi. Data yang terkumpul dibuat dalam bentuk tabel-tabel untuk memudahkan penalarannya, kemudian dianalisis secara deskriptif.

Dari hasil penelitian dapat diketahui, bahwa dari 41 perusahaan penerima izin lokasi yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka, yang tidak berhasil memperoleh tanah sebanyak 12 perusahaan, yang tidak mensertipikatkan tanahnya sebanyak 23 perusahaan, dan yang tidak memanfaatkan tanahnya secara fisik sebanyak 14 perusahaan. Adapun penyebab dari belum sepenuhnya para penerima izin lokasi dapat menindaklanjuti izin lokasi yang diterimanya disebabkan oleh kendala-kendala yang terdapat pada pihak masyarakat maupun pada pihak penerima izin lokasi, yaitu tidak adanya kesepakatan mengenai ganti rugi antara masyarakat pemilik tanah dengan perusahaan, kurangnya kesadaran penerima izin lokasi untuk mendaftarkan hak atas tanah yang telah dikuasainya, serta adanya penerima izin lokasi yang masih dalam tahap pelaksanaan pembangunan. Dengan demikian para penerima izin lokasi di Kabupaten Bangka belum sepenuhnya dapat menindaklanjuti izin lokasi sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam surat keputusan pemberian izin lokasi yang diterimanya. Oleh karena itu, perlu adanya penerapan sanksi terhadap penerima izin lokasi yang tidak memenuhi kewajibannya, dan dalam pemberian izin lokasi harus selektif terhadap penerima izin lokasi, serta perlu ditingkatkan pengawasan atau monitoring oleh Kantor Pertanahan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	7

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran	14
C. Batasan Konseptual dan Batasan Operasional	17
1. Batasan Konseptual	17
2. Batasan Operasional	18
D. Anggapan Dasar	18

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian	20
B. Lokasi Penelitian	20
C. Populasi	21
D. Pengumpulan Data	21

2. Teknik Pengumpulan Data	22
E. Teknik Analisis Data	22

BAB IV. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Letak Geografis dan Batas Administrasi	25
B. Ketinggian dan Kemiringan Tempat (Lereng)	27
C. Penduduk	28
D. Penggunaan Tanah	30
E. Penguasaan Tanah	32

BAB V. PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data	35
1. Proses Pemberian Izin Lokasi	35
2. Pemenuhan Kewajiban Pemegang Izin Lokasi	43
a. Kegiatan Pembebasan Tanah/Perolehan Tanah	44
b. Permohonan Hak Atas Tanah dan Psertipikatan Tanah	47
c. Kegiatan Pemanfaatan Tanah Secara Fisik	48
B. Analisis Data	50
1. Tindak Lanjut Pelaksanaan Izin Lokasi	51
a. Kegiatan Perolehan Tanah/Pembebasan Tanah	51
b. Permohonan Hak Atas Tanah dan Psertipikatan Tanah	59
c. Kegiatan Pemanfaatan Tanah Secara Fisik	63
2. Penyebab Belum Dapatnya Dilaksanakan Izin Lokasi Sepenuhnya	71
a. Perolehan Tanah	71
b. Permohonan Hak dan Psertipikatannya	73
c. Pemanfaatan Tanah Secara Fisik	73

BAB VI. PENUTUP

A. Kesimpulan	74
B. Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam melaksanakan pembangunan diperlukan adanya pedoman untuk meletakkan jenis kegiatan pembangunan berbagai sektor. Untuk mengembangkan pedoman tersebut perlu dibuat suatu perencanaan mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah secara terkoordinasi yang diselaraskan dengan kebijakan pembangunan yang ada, sistem pemerintahan, peraturan perundangan dan kondisi wilayah atau daerah, sehingga dapat memenuhi semua kebutuhan pembangunan sesuai dengan dimensi waktu dan sosial budaya masyarakat.

Dalam pelaksanaan pembangunan selama ini, banyak terjadi penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya, sehingga selain merugikan negara juga sangat merugikan masyarakat. Untuk mengantisipasi agar tidak terjadi penggunaan tanah yang tidak terkendali, maka perlu adanya pengendalian penggunaan dan pemanfaatan tanah. Sesuai Pasal 17 UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, pemberian izin lokasi bagi investor yang ingin menanamkan modalnya dalam pelaksanaan pembangunan merupakan suatu alat untuk pengendalian penggunaan tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas dan dalam rangka menarik para investor untuk ikut membangun (menanamkan modalnya), maka pemerintah

Deregulasi yang dimaksud PAKTO '93 di atas menyangkut enam bidang, yaitu bidang ekspor impor, bidang tarif bea masuk dan tata niaga impor, bidang perizinan, bidang penanaman modal, bidang farmasi, dan bidang amdal.

Dari paket kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah tersebut, tugas yang terkait dengan Badan Pertanahan Nasional yaitu dalam pemberian perizinan di bidang pertanahan yang meliputi pemberian Izin Lokasi, pemberian Hak Atas Tanah, pemberian Sertipikat Hak Atas Tanah.

Ketiga kegiatan tersebut merupakan kegiatan tahap pelayanan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan bagi para investor dalam rangka penanaman modal, baik dengan fasilitas Penanaman Modal Asing (PMA) atau Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun non fasilitas PMA/PMDN sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, dan peraturan pelaksanaannya yaitu Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 22 Tahun 1993.

Pengaturan tentang izin lokasi pembangunan bertujuan untuk mengarahkan agar calon investor membangun di lokasi yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sebagaimana disebutkan oleh Herutomo Sumadi (2000: 1), sehingga harapannya dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitarnya. Dengan terarahnya pembangunan berarti akan terwujud catur tertib di bidang

Pemberian izin lokasi yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1993 pada dasarnya merupakan penyederhanaan dalam hal perizinan, sebab proses pengurusan izin lokasi sebelumnya yang didasarkan pada Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1992 dirasakan sangat panjang dan rumit karena harus melalui berbagai tahapan dan berbagai instansi, dimana sebelum permohonan izin lokasi harus terlebih dahulu ada permohonan pencadangan tanah ke Gubernur, sebelum izin lokasi diterbitkan harus terlebih dahulu ada paraf dari berbagai instansi terkait, serta pemberian izin lokasi masih dilaksanakan di Tingkat I. Walaupun materi yang diatur dalam PMNA/KBPN No. 2 Tahun 1993 tersebut merupakan penyederhanaan dalam hal perizinan, namun dalam pelaksanaannya masih saja terdapat kekurangan atau penyimpangan. Kekurangan dalam pelaksanaan PMNA/KBPN No. 2 Tahun 1993 dimaksud sebagaimana disebutkan Herutomo Sumadi (2000: 1) adalah masih adanya persepsi yang salah mengenai izin lokasi, yaitu bahwa dengan ditunjuknya bidang tanah tertentu dalam izin lokasi, maka para pemegang izin lokasi menganggap telah memperoleh hak atas tanah yang bersangkutan, akibatnya di beberapa tempat pemegang hak atas tanah tidak dapat lagi menggunakan tanahnya, tidak dapat lagi mengalihkan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat sebagai penerima pengalihan, bahkan tidak dapat memperoleh tanda bukti hak atas tanah yang seharusnya menjadi haknya. Padahal sebelum tanah dibebaskan oleh pemegang izin lokasi para pemegang hak masih tetap mempunyai semua kewenangan yang diberikan oleh hak atas tanah yang dipunya. Dalam rangka penyempurnaan

lokasi sebagai dasar untuk memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal, maka pada tanggal 10 Pebruari 1999 dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Adanya kebijakan penyederhanaan prosedur perizinan dan sejalan dengan peningkatan pembangunan, banyak menarik minat investor untuk menanamkan modalnya di Kabupaten Bangka. Hal ini dapat terlihat dari jumlah izin lokasi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2001 sebanyak 41 izin lokasi.

Sejumlah izin lokasi yang telah diterbitkan tersebut menunjukkan kecenderungan besarnya minat investor untuk menanamkan modalnya, tetapi ternyata belum semua izin lokasi yang diterbitkan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Berdasarkan wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka, bahwa masih terdapat beberapa perusahaan yang telah memperoleh izin lokasi, tetapi tidak atau belum dapat menindaklanjutinya dalam perolehan tanahnya, pengurusan hak atas tanah izin lokasi tersebut, dan pemanfaatan tanahnya secara fisik.

Berdasarkan hasil penelitian di beberapa daerah seperti di Bali (N.K. Ayu Diah W., 2000: 41), Nusa Tenggara Barat (Winardi, 1999: 52), Jawa Barat (Encep M.N., 2000: 71), dan Jawa Tengah (Sujadi Slamet T, 1997: 58) juga menyebutkan bahwa dalam pelaksanaan izin lokasi masih terdapat beberapa perusahaan yang belum sepenuhnya menindaklanjuti izin lokasi tersebut. Izin lokasi yang menjadi

perkotaan. Sedangkan penelitian ini termasuk juga untuk jenis penggunaan tanah perdesaan, bahkan sebagian besar izin lokasi yang diteliti dalam penelitian ini adalah untuk penggunaan tanah pedesaan yang biasanya dalam luasan yang besar seperti untuk perkebunan dan tambak. Tidak atau belum dapatnya izin lokasi ditindaklanjuti dalam penelitian-penelitian dimaksud di atas karena beberapa hal. Misalnya dalam kegiatan perolehan tanah belum atau tidak dapat terlaksana karena beberapa hal, yaitu tidak adanya kesepakatan mengenai besarnya jumlah ganti rugi dengan pemilik tanah yang bersangkutan, adanya sengketa batas dan sengketa status kepemilikan tanah, waktu perolehan tanah sudah habis dan penerima izin lokasi tidak mengajukan perpanjangan izin lokasi, perusahaan penerima izin lokasi tidak beroperasi lagi. Dalam kegiatan permohonan hak atas tanah dan pensertifikatannya belum dilaksanakan karena beberapa hal, yaitu penerima izin lokasi tidak berhasil dalam perolehan tanahnya, rendahnya kesadaran para penerima izin lokasi untuk mendaftarkan haknya, adanya perusahaan penerima izin lokasi yang tidak beroperasi lagi. Dalam kegiatan pembangunan belum atau tidak dapat dilaksanakan karena beberapa hal, yaitu terbentur masalah dana, lemahnya daya beli masyarakat untuk perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, kesulitan mencari bank penyalang dana, ada kesengajaan dari investor yang bersangkutan untuk tidak melaksanakan kegiatan pembangunan sehingga ada kesan bahwa izin lokasi digunakan sebagai alat spekulasi sambil menunggu harga tanah meningkat.

Pemberian izin lokasi ternyata tidak selalu disertai dengan kegiatan

karena alasan-alasan lain seperti kurangnya profesionalisme atau kurang bonafidenya para pemohon izin lokasi, bahkan ada kemungkinan adanya maksud untuk melakukan spekulasi dan manipulasi, bahkan ada issue komersialisasi pemberian izin lokasi sehingga terjadi jual beli izin lokasi. Krisis ekonomi yang terjadi di Indonesia juga turut mengakibatkan para investor yang telah memperoleh izin lokasi menunda kegiatan pembangunannya.

Berkaitan dengan pelaksanaan izin lokasi di Kabupaten Bangka, berdasarkan informasi dari Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka bahwa penelitian evaluatif belum ada/ pernah dilakukan terhadap pelaksanaan izin lokasi di daerah tersebut.

Bertitik tolak pada hal di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **EVALUASI PELAKSANAAN IZIN LOKASI DI KABUPATEN BANGKA PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG.**

B. Rumusan Masalah

Dengan adanya penerima izin lokasi yang tidak menindaklanjuti izin lokasi yang diterimanya, maka penulis merumuskan masalah penelitian ke dalam 2 pertanyaan berikut ini.

- a. Sejauhmana tindak lanjut pelaksanaan izin lokasi di Kabupaten Bangka Provinsi Kepulauan Bangka – Belitung?

- b. Mengapa tindak lanjut pelaksanaan izin lokasi oleh perusahaan tidak sepenuhnya

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

- a. tindak lanjut pelaksanaan izin lokasi di Kabupaten Bangka Provinsi Kepulauan Bangka – Belitung;
- b. penyebab tidak dapat dilaksanakannya izin lokasi sepenuhnya oleh perusahaan.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak yang terkait sebagai bahan evaluasi terhadap pelaksanaan izin lokasi, dan dapat dipakai sebagai bahan penetapan kebijakan lebih lanjut mengenai izin lokasi khususnya dalam pemberian izin lokasi. Di samping itu, diharapkan dapat menambah atau memperkaya kajian pertanahan khususnya untuk kegiatan pemberian izin lokasi.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data pada bab V, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut di bawah ini.

1. Penerima izin lokasi di Kabupaten Bangka Provinsi Kepulauan Bangka - Belitung belum seluruhnya dapat menindaklanjuti surat keputusan izin lokasi yang diterimanya. Dari 41 penerima izin lokasi, yang tidak berhasil memperoleh tanah sebanyak 12 perusahaan, yang tidak mensertipikatkan tanahnya sebanyak 23 perusahaan, dan yang tidak memanfaatkan tanahnya secara fisik sebanyak 14 perusahaan.
2. Penyebab dari tidak dapat dilaksanakannya izin lokasi secara penuh oleh penerima izin lokasi di Kabupaten Bangka secara garis besar sebagai berikut.
 - a. Dalam perolehan/pembebasan tanah, yaitu tidak terdapatnya kesepakatan ganti rugi, masyarakat yang tidak mau membebaskan tanahnya, masyarakat yang tidak menerima kehadiran perusahaan bersangkutan di daerahnya.
 - b. Dalam permohonan hak atas tanah dan pensertipikatannya, yaitu karena penerima izin lokasi tidak berhasil merealisasikan perolehan tanahnya, kurangnya kesadaran dari pihak penerima izin lokasi untuk mendaftarkan hak atas tanah ke kantor pendaftaran tanah.

- c. Dalam pemanfaatan tanah secara fisik, yaitu karena penerima izin lokasi tidak berhasil merealisasikan perolehan tanahnya, penerima izin lokasi masih ada dalam tahap pelaksanaan pembangunan.

B. Saran

1. Perlu adanya penerapan sanksi yang tegas kepada penerima izin lokasi yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan surat keputusan izin lokasi atau yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan izin lokasi berupa sanksi administrasi, serta perlu dibuat dasar untuk penerapan sanksi tersebut.
2. Pemberian izin lokasi harus selektif terhadap penerima izin lokasi, apakah penerima izin lokasi benar-benar sanggup melaksanakan izin lokasi tersebut. Misalnya, kepada penerima izin lokasi yang sudah pernah mempunyai izin lokasi tapi tidak menindaklanjutinya, maka apabila memohon izin lokasi baru perlu dipertimbangkan.
3. Perlu ditingkatkan pengawasan atau monitoring oleh Kantor Pertanahan terhadap penerima izin lokasi dalam menindaklanjuti izin lokasi yang telah diterimanya sehingga benar-benar sesuai dengan ketentuan yang ada dalam surat keputusan pemberian izin lokasinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Durin, Hasan Basri (1998), "Reformasi Pertanahan Menuju Sistem Pertanahan Nasional Yang Terpadu, Efektif dan Efisien", Seminar Nasional Keluarga Mahasiswa Teknik Geodesi Fakultas Teknis UGM, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi (1995), Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Djambatan.
- Harsono, Soni (1992), Sambutan Pembukaan Seminar Nasional tentang Penanganan Kasus Pertanahan di Indonesia, Jakarta.
- Harsono, Soni (1997), Sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Rapat Kerja Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Kartasasmita, Ginandjar (1997), Administrasi Pembangunan Perkembangan Pemikiran dan Praktiknya di Indonesia, Jakarta, LP3ES.
- Kartono, Hari, dkk. (1989), Esensi Pembangunan Wilayah dan Penggunaan Tanah Berencana, Jakarta, Geo-FMIPA-UI.
- Mustafa, Bachsan (1990), Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Nasir, Moh. (1988), Metode Penelitian, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Nawawi, H. Hadari (1991), Metode Penelitian Bidang Sosial, Yogyakarta, Gajah Mada University Press.
- Silalahi, S.B. (1999), "Pembangunan Kaitan Dengan Tanah", Diskusi Kaitan Sistem Pemerintahan dan Sistem Pertanahan dalam Pembangunan yang Berdimensi Kerakyatan, STPN, Yogyakarta.
- Soemadi, Herutomo (1999), Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Soemadi, Herutomo (2000), "Izin Lokasi, Antara Harapan dan Kenyataan", Buletin Sandi Edisi XIV/Nop/2000.

PERATURAN-PERATURAN:

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1992 tentang Tata Cara Bagi Perusahaan untuk Memperoleh Pencadangan Tanah, Izin Lokasi, Pemberian, Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Atas Tanah serta Penerbitan Sertifikatnya.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 22 Tahun 1993 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1993.

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 110-424 tanggal 10 Pebruari 1999, perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.