

**EVALUASI PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN LOKASI
DI KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan Pertanahan



OLEH

NOORHANI
NIM. 9871425

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Izin lokasi yang diberikan kepada 124 investor di wilayah Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan didasarkan kepada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 dan Nomor 2 Tahun 1999. Izin lokasi tersebut harus ditindaklanjuti oleh para penerima izin (investor) dengan cara memenuhi semua kewajiban-kewajibannya yang disyaratkan dalam surat izin tersebut.

Tujuan penelitian ini adalah antara lain untuk mengetahui tindak lanjut yang dilakukan para investor setelah menerima izin lokasi. Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian deskriptif. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, penyebaran kuisioner, dokumentasi dan studi pustaka. Populasi dalam penelitian ini adalah semua investor penerima izin lokasi berjumlah 124 orang, sedangkan sampelnya ditetapkan sebanyak 25 orang. Analisis yang dipergunakan adalah teknik analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif.

Hasil penelitian adalah sebagai berikut: 1. Para investor tidak bisa sepenuhnya menindaklanjuti ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam surat izin lokasi, 2. Permasalahan yang dihadapi para investor setelah menerima izin lokasi antara lain berupa kekurangan dana, sengketa status tanah, permohonan hak dan sertipikasi, pembangunan fisik dan pelaporan, 3. Tidak ada sanksi yang diberikan kepada para investor yang tidak menindaklanjuti surat izin lokasi yang diterimanya.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|---------|
| LEMBAR JUDUL | |
| LEMBAR PERSETUJUAN | |
| LEMBAR PENGESAHAN | |
| LEMBAR MOTTO | |
| LEMBAR PERSEMBAHAN | |
| KATA PENGANTAR | i |
| INTISARI | iii |
| DAFTAR ISI | iv |
| DAFTAR TABEL | vi |
| DAFTAR LAMPIRAN | vii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 5 |
| C. Batasan Masalah..... | 5 |
| D. Batasan Pengertian..... | 5 |
| E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... | 6 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | |
| A. Tinjauan Pustaka | 7 |
| B. Kerangka Pemikiran | 20 |
| C. Bagan Alir Kerangka Pemikiran..... | 22 |
| D. Hipotesis | 23 |
| BAB III METODE PENELITIAN | |
| A. Metode Penelitian | 24 |
| B. Lokasi Penelitian | 24 |
| C. Populasi dan Sampel | 25 |
| D. Jenis Data dan Sumber Data | 25 |

| | | |
|-----------------------------|---|----|
| BAB IV | GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN | |
| | A. Letak Geografis..... | 32 |
| | B. Administrasi dan Luas Wilayah..... | 32 |
| | C. Jenis Penggunaan Tanah..... | 33 |
| BAB V | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | |
| | A. Proses Pemberian Izin Lokasi..... | 35 |
| | B. Penyajian Data dan Pembahasan..... | 47 |
| | 1. Tindak Lanjut Investor Setelah Menerima Izin Lokasi..... | 50 |
| | 2. Permasalahan Yang Dihadapi Oleh Investor Setelah Pemberian Izin Lokasi..... | 58 |
| | 3: Penerapan Sanksi Bagi Investor Yang Melakukan Pelanggaran Terhadap Ketentuan Izin Lokasi..... | 62 |
| BAB VI | PENUTUP | |
| | A. Kesimpulan..... | 63 |
| | B. Saran | 65 |
| DAFTAR PUSTAKA | | |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN | | |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | | |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pelaksanaan pembangunan tentu membutuhkan dana yang dari tahun ke tahun akan semakin meningkat. Untuk membiayai seluruh pembangunan itu, pemerintah tidak akan sanggup karena Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sangat terbatas. Oleh sebab itu, pemerintah berusaha menarik investor untuk menanamkan modalnya dalam rangka ikut serta melaksanakan pembangunan.

Akibat dari pelaksanaan pembangunan tersebut, banyak terjadi penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya, sehingga selain merugikan negara juga merugikan masyarakat. Sehubungan dengan itu, untuk mengantisipasi agar tidak terjadi penggunaan tanah yang tidak sesuai potensinya dan dalam rangka menarik investor untuk berpartisipasi dalam pembangunan, maka pada tanggal 23 Oktober 1993 pemerintah mengeluarkan suatu Paket Kebijakan Deregulasi dan Debirokratisasi (penyederhanaan dan pemangkasan prosedur birokrasi) yang dikenal dengan istilah Paket Oktober 1993 (Pakto '93).

Deregulasi dan Debirokratisasi atau disebut juga Paket Oktober 1993 (Pakto '93) tersebut menyangkut beberapa bidang, antara lain ekspor impor, tarif bea masuk dan tata niaga impor, penanaman modal, perizinan, farmasi dan amdal.

Salah satu yang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara

kegiatannya meliputi pemberian izin lokasi, pemberian hak atas tanah dan pemberian sertifikat hak atas tanah.

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal (Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999).

Menurut Soni Harsono (1997 : 8), izin lokasi pada prinsipnya adalah merupakan instrumen untuk mengatur ruang penggunaan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan merupakan izin untuk menggunakan dan membebaskan tanah yang diberikan bagi perusahaan dengan fasilitas Penanaman Modal Asing (PMA)/Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun non fasilitas, yang prosedur pelaksanaannya 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 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 tentang Petunjuk Pelaksanaannya dan diperbaharui dengan terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Izin lokasi penting bagi investor karena memberikan kemudahan dalam penanaman modal, yaitu sebagai dasar perolehan tanah, alas hak/syarat proses permohonan hak atas tanah, izin pemindahan hak dan menggunakan tanah tersebut

Setelah menerima izin lokasi, investor harus melaksanakan kewajiban-kewajibannya. Kewajiban investor tersebut terdapat pada PMNA/KBPN No. 2 Th. 1999 Pasal 8 ayat (3) yang menyebutkan bahwa pemegang izin lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan, tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum. Kewajiban yang lain terdapat pada Pasal 9, yaitu pemegang izin lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan izin lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut. Secara umum persyaratan yang ada dalam surat keputusan izin lokasi menyebutkan juga bahwa investor wajib segera merealisasikan kegiatannya di atas tanah yang sudah diperoleh, investor wajib segera mengajukan permohonan hak atas tanahnya kepada instansi yang berwenang, investor wajib menampung tenaga kerja setempat dan investor wajib meng-enclave/mengadakan konsolidasi tanah milik masyarakat yang tidak bersedia dibebaskan dengan tetap melindungi kepentingan pemilik tanah.

Jika terdapat penyimpangan terhadap kewajiban atau syarat-syarat yang diberlakukan kepada investor, maka Kepala Kantor Pertanahan akan memberikan peringatan berupa teguran dalam bentuk tertulis/lisan yang dilakukan beberapa kali sesuai dengan keadaan serta mengingatkan akan berakhirnya jangka waktu perolehan tanah selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum jangka waktu izin lokasi berakhir. Pada PMNA/KBPN No. 2 Th. 1993 Pasal 14 disebutkan

dengan peruntukan tata ruang, maka terhadap hak guna bangunan atau hak guna usaha yang telah diterima tersebut dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika investor melalaikan kewajibannya maka akibat yang timbul adalah mendapat sanksi berupa teguran tertulis atau lisan dari instansi pemberi izin lokasi/Kantor Pertanahan bahkan jika melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan izin lokasi bisa membawa akibat dibatalkannya surat keputusan pemberian izin lokasi.

Penyederhanaan prosedur perizinan dan sejalan dengan pesatnya perkembangan kegiatan pembangunan di Kabupaten Banjar, banyak menarik minat investor untuk menanamkan modalnya sehingga membawa dampak positif bagi kemajuan pembangunan di Kabupaten Banjar. Penanaman modal oleh investor tersebut meliputi berbagai bidang, yaitu perumahan, jasa, pertanian, industri dan pertambangan.

Kenyataan tersebut menunjukkan kecenderungan besarnya minat investor untuk menanamkan modalnya, tetapi ternyata pelaksanaan dari surat keputusan izin lokasi tidak bisa sepenuhnya ditindaklanjuti oleh investor dan pelaksanaan surat keputusan izin lokasi yang tidak sesuai menghadapi permasalahan serta tidak ada sanksi bagi investor yang melalaikan kewajibannya/melanggar ketentuan izin lokasi.

Berdasarkan uraian di atas, maka Penyusun mengadakan penelitian sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul:

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas Penyusun menyusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tindak lanjut investor setelah menerima izin lokasi?
2. Permasalahan apa yang dihadapi oleh investor setelah pemberian izin lokasi?
3. Apakah ada sanksi bagi investor yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan izin lokasi?

C. Batasan Masalah

Penyusun membatasi objek penelitian pada kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh investor setelah menerima izin lokasi, dengan batasan waktu dari tahun 1993 sampai bulan Juli 2001.

D. Batasan Pengertian

1. Evaluasi adalah penilaian (Depdikbud, 1999 : 272). Menurut Erna Widodo dan Mukhtar (2000 : 201), evaluasi adalah metode atau penelitian yang bertujuan untuk menilai sesuatu dengan cara membandingkannya dengan suatu patokan atau standar.
2. Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya) (Depdikbud, 1999 : 488). Pelaksanaan pemberian izin lokasi disini berarti kegiatan-kegiatan yang dilakukan dalam pemberian izin lokasi, baik proses pemberian izin lokasinya maupun kegiatan yang dilakukan setelah pemberian izin lokasi. Kegiatan yang dilakukan oleh

dan pensertipikatan tanah, kegiatan pembangunan dan laporan perolehan tanah.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui tindak lanjut investor setelah menerima izin lokasi.
- b. Untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh investor setelah pemberian izin lokasi.
- c. Untuk mengetahui bentuk sanksi yang diberikan kepada investor yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan izin lokasi.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk memperkaya kajian pertanahan khususnya mengenai izin lokasi.
- b. Untuk memberikan masukan kepada pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemberian izin lokasi.
- c. Untuk menambah wawasan mengenai pelaksanaan pemberian izin lokasi khususnya pada lokasi penelitian.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data Bab V, diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Para investor tidak bisa sepenuhnya menindaklanjuti ketentuan yang tercantum dalam surat keputusan izin lokasi yaitu dalam kegiatan perolehan tanah serta dalam kegiatan permohonan hak atas tanah dan pensertipikatan tanah.
2. Permasalahan yang dihadapi oleh investor setelah pemberian izin lokasi, yaitu:
 - a. Dalam kegiatan perolehan tanah masalah yang dihadapi antara lain kekurangan dana untuk melakukan pembebasan tanah, adanya sengketa batas dan sengketa status pemilikan tanah, kurang lengkapnya administrasi (surat/tanda bukti) pertanahan warga, tidak ada kesepakatan harga, adanya calo tanah yang menyebabkan harga tanah menjadi naik, tanah yang akan dibebaskan telah dikuasai oleh para spekulan tanah juga jangka waktu izin lokasi yang dianggap kurang.
 - b. Rendahnya kesadaran para investor untuk memenuhi tindak lanjut izin lokasi, yaitu dalam kegiatan permohonan hak atas tanah dan pensertipikatan tanah disebabkan tidak jelasnya biaya yang harus

Bangunan (IMB) di Kantor Pemerintahan dirasakan oleh investor berbelit-belit.

- c. Masalah yang umumnya dirasakan investor dalam kegiatan pembangunan adalah kurangnya dana, kesulitan mencari bank penyandang dana walaupun ada suku bunga dirasakan sangat tinggi. Terhambatnya kegiatan pembangunan dibidang perumahan disebabkan lemahnya daya beli masyarakat, naiknya harga material bangunan dan ketidakpastian bank dengan pengucuran kredit kepemilikan rumah dan suku bunga tinggi.
 - d. Masalah dalam pelaporan perolehan tanah adalah investor merasa kesulitan untuk melaporkan perolehan tanahnya karena tidak mengetahui bentuk/format laporan, tidak mengetahui karena tidak pernah membaca surat keputusan secara lengkap bahwa di dalam diktum surat keputusan pemberian izin lokasi tersebut terdapat ketentuan untuk melaporkan perolehan tanahnya secara berkala kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dan beberapa investor beranggapan, jika mereka telah menguasai tanah sebelum mengajukan permohonan izin lokasi maka tidak perlu lagi melaporkan perolehan tanahnya.
3. Bagi investor yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan izin lokasi sampai dengan saat ini tidak ada sanksi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar.

B. Saran

1. Perlu adanya kejelasan mengenai prosedur pengurusan permohonan hak atas tanah dan pensertipikatan tanah dan kejelasan mengenai biaya yang harus dikeluarkan untuk pengurusan tersebut.
2. Sebaiknya sebelum menyerahkan Surat Keputusan Izin Lokasi kepada investor dijelaskan terlebih dahulu mengenai kewajiban-kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Izin lokasi tersebut.
3. Perlu adanya penerapan sanksi kepada investor yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan izin lokasi, walaupun hanya sebatas teguran tertulis.

DAFTAR PUSTAKA

- Alex. S. Nitisumito dan M. Umar Burhan, 1991, *Wawasan Study Kelayakan dan Evaluasi Proyek*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Bappeda Kab. Banjar, 1998, *Laporan Final Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar Tahun 1998 – 2004*, Martapura.
- , 1999, *Monografi Kabupaten Banjar Tahun 1999*, Martapura.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- , 2000, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Bhumi Bhakti Media Komunikasi Pertanahan, 1997, *Menuju Pemetaan Tanah Yang Efektif dan efisien*, Biro Hukum dan Humas Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Depdikbud, 1999, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Kartini Kartono, 1996, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Erna Widodo dan Mukhtar, 2000, *Konstruksi Kearah Penelitian Deskriptif*, Avyrouz, Yogyakarta.
- Herutomo Soemadi, 1999, *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- I Made Sandhy, 1987, *Pembangunan Wilayah*, Direktorat Jenderal, Departemen Dalam Negeri, Jakarta.
- Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, 2002, *Rekapitulasi Penerbitan Izin Lokasi Kabupaten Banjar Tahun 1993 – 2001*, Martapura.
- Maria S. W. Sumarjono, 1998, *Orientasi Kebijakan Di Bidang Pertanahan Antara Konsepsi dan Operasionalisasi*, Makalah Seminar Nasional Pertanahan, Universitas Mahadewa, Gedung Institut Teknologi Pendidikan, Bandung.

- Nad Darga Talkurputra, 1998, *Pengaturan dan Pengelolaan Pemanfaatan Tanah*, Makalah Seminar Nasional Pertanahan, Ikatan Mahasiswa Geodesi Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Nurhasan Ismail, 2001, *Mengoptimalkan Penggunaan Tanah Suatu Romantisme Keilmuan*, Makalah Seminar Nasional Ilmu Tanah, Keluarga Mahasiswa Ilmu Tanah Jurusan Tanah Fakultas Pertanian Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- PGT Kanwil BPN Prov. Kalsel, 2000, *Rekapitulasi Izin Lokasi Kabupaten Banjar Tahun 1993 – 2000*, Banjarbaru.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Seksi Data Penggunaan Tanah, 2002, *Rekapitulasi Data Penggunaan Atas Tanah Yang dikuasai Investor Provinsi Kalimantan Selatan*, Banjarmasin.
- Soni Harsono, 1994, *Pengembangan Kebijakanaksanaan Pertanahan*, Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- , 1997, *Konflik Pertanahan dan Upaya-upaya Penyelesaian*, Pengarahan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Studium General Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- Suharsimi Arikunto, 1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sujono, 2000, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Winardi, 1999, *Evaluasi Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi di Kabupaten Lombok Barat Propinsi Nusa Tenggara Barat*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- 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.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Pelaksanaan 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.