

EVALUASI PASCA PEMBERIAN IZIN LOKASI DI KABUPATEN SEMARANG PROVINSI JAWA TENGAH

SKRIPSI

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



Diajukan oleh :

RITA YANUARTI WULANDARI
NIM : 9871442

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Izin Lokasi yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 merupakan tindak lanjut dari Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 yang ditetapkan untuk mempertegas dan mengembalikan fungsi izin lokasi tersebut serta membatasinya untuk keperluan penanaman modal. Kabupaten Semarang merupakan salah satu dari 35 Kabupaten di Propinsi Jawa Tengah yang termasuk daerah yang sedang berkembang dengan pembangunannya yang pesat hal ini ditandai dengan banyaknya izin lokasi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, namun proses ini seharusnya tidak berhenti sampai di sini, karena yang lebih penting adalah tindak lanjut dari izin lokasi tersebut. Tindak lanjut itu berupa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang izin lokasi meliputi kegiatan perolehan tanah dan pelaporannya, permohonan pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya serta realisasi kegiatan pembangunan sesuai dengan peruntukannya. Pada kenyataannya pemegang izin lokasi belum sepenuhnya melaksanakan kewajiban izin lokasi. Berdasarkan permasalahan tersebut, penyusun mencoba mengevaluasi pelaksanaan kewajiban dari pemegang izin lokasi yang meliputi perolehan tanah di areal izin lokasi dan pelaporannya, permohonan pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya serta realisasi kegiatan pembangunan sesuai dengan peruntukannya. Selain itu juga dievaluasi pula pelaksanaan penerapan sanksi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian deskriptif. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh Surat Keputusan Izin Lokasi yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sejak berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 sampai dengan bulan Desember 2002, yang berjumlah 35 buah Surat Keputusan Izin Lokasi. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara untuk mengumpulkan data primer dan dokumentasi untuk mengumpulkan data sekunder. Adapun teknik analisis data menggunakan analisis tabel secara kualitatif, data yang diperoleh dari penelitian diolah, disederhanakan dan diklasifikasikan menurut kategori yang telah ditentukan dan disusun dalam bentuk tabel kemudian dideskripsikan untuk menjelaskan anggapan dasar dan mempermudah dalam membuat kesimpulan.

Berdasarkan hasil analisis data penelitian dapat diketahui dan disimpulkan bahwa pemegang izin lokasi belum sepenuhnya melaksanakan kewajiban sesuai dengan peraturan yang berlaku, meliputi perolehan tanah di areal izin lokasi dan pelaporannya, permohonan pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya serta realisasi kegiatan pembangunan sesuai dengan

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Pembatasan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Tinjauan Pustaka.....	9
B. Kerangka Pemikiran.....	19
C. Anggapan Dasar.....	22
D. Batasan Operasional.....	22
BAB III. METODE PENELITIAN	23
A. Metode Yang Digunakan.....	23

D. Variabel.....	24
E. Jenis dan Sumber Data.....	25
1. Jenis Data.....	25
a. Data Primer.....	25
b. Data Sekunder.....	26
2. Sumber Data.....	26
a. Wawancara.....	26
b. Dokumentasi.....	26
F. Teknik Pengumpulan Data.....	27
G. Teknik Analisis.....	29
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	32
A. Kondisi Fisik Wilayah.....	32
1. Letak Administrasi.....	32
2. Luas Wilayah.....	32
3. Topografi.....	33
4. Penggunaan Tanah.....	34
B. Keadaan Penduduk.....	35
1. Penduduk dan Komposisinya.....	35
2. Menurut Tingkat Pendidikan.....	36
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	38
A. Penyajian Data.....	38
1. Pelaksanaan Kewajiban Pemegang Izin Lokasi.....	40
2. Pelaksanaan Penerapan Sanksi oleh Kantah Kab. Semarang.....	48
B. Analisis Data.....	49
1. Pelaksanaan Kewajiban Pemegang Izin Lokasi.....	49
2. Pelaksanaan Penerapan Sanksi oleh Kantah Kab. Semarang.....	53
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN.....	55
A. Kesimpulan.....	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional yang berkelanjutan bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, tidak hanya mengejar pertumbuhan dan eksploitasi alam saja, tetapi juga memperhatikan kelestarian fungsi dan kemampuan sumberdaya yang bersangkutan.

Pengelolaan sumberdaya alam dan lingkungan hidup diarahkan dalam segala usaha pendayagunaan dengan tetap memperhatikan keseimbangan lingkungan serta kelestarian fungsi dan kemampuannya, sehingga disamping dapat memberikan manfaat yang besar bagi pembangunan dan kesejahteraan rakyat juga tetap bermanfaat bagi generasi mendatang.

“Tanah mempunyai arti dan fungsi yang sangat strategis dalam mencapai tujuan nasional yaitu sebagai sumber daya alam dan sebagai ruang pembangunan”. (Herutomo Soemadi, 1999 : 5)

Karena dalam setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan tidak terlepas dari pemanfaatan sumber daya alam. Oleh karena itu tanah merupakan sumberdaya alam yang strategis, sebagai modal dasar pembangunan nasional menuju masyarakat yang adil dan makmur, sehingga negara berkewajiban untuk mengatur persediaan, peruntukan, penggunaan dan penguasaan tanah agar semua

bersama. Dengan demikian pendayagunaan sumberdaya tanah atau penggunaan tanah, selain untuk dapat memberikan manfaat, juga diarahkan agar dalam segala usaha pendayagunaan tetap memperhatikan keseimbangan lingkungan dan kelestarian fungsi dan kemampuan atau potensi tanah.

Meningkatnya kegiatan pembangunan berarti kebutuhan tersedianya tanah juga meningkat, sedangkan luas tanah relatif tetap, sehingga menyebabkan terjadinya benturan berbagai kepentingan dalam penyediaan tanah untuk kegiatan lainnya yang dapat menimbulkan konflik penguasaan dan penggunaan tanah. Masalah tersebut 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 munculnya tanah-tanah terlantar dan tidak efisiennya penggunaan tanah.

Oleh karena itu dalam mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penggunaan tanah pun harus ditangani secara koordinatif dan intensif dengan pendekatan secara holistik. Untuk itu diperlukan adanya upaya dimana salah satunya adalah dengan mengendalikan dan menyesuaikan penggunaan tanah dengan tata ruang wilayah melalui instrumen Izin Lokasi. Izin Lokasi merupakan mekanisme untuk menata peruntukan dan penggunaan tanah agar teratur dan memberikan manfaat yang optimal sesuai dengan kemampuan dalam rangka

perizinan, yaitu dengan dikeluarkannya Keppres No. 97/1993 tentang Penanaman Modal, dan ditindaklanjuti dengan PMNA/Ka.BPN No. 2/1993 serta peraturan pelaksanaan lainnya. Keppres No. 97/1993 diperbaharui dengan Keppres No. 115/1998 jo. PMNA/Ka. BPN No. 2/1999 tentang Izin Lokasi.

Pemberian izin lokasi sesuai maksud PMNA/Ka.BPN No. 2 Tahun 1993 pada dasarnya merupakan penyederhanaan dalam hal perizinan. Sebab proses pengurusan izin lokasi yang sebelumnya didasarkan pada PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1992 dirasakan panjang dan rumit, karena harus melalui berbagai tahapan dan melewati berbagai instansi pemerintah. Hal ini menjadi keluhan bagi para calon investor atau penanam modal. Setelah PMNA/Ka.BPN No. 2 Tahun 1993 berlaku selama kurang lebih 6 tahun, peraturan dimaksud diperbaharui atau disempurnakan dengan PMNA/Ka.BPN No. 2 Tahun 1999. Beberapa penyempurnaan yang terdapat pada PMNA/Ka.BPN No. 2 Tahun 1999 antara lain sasaran Izin Lokasi lebih jelas, adanya pembatasan luas tanah yang boleh dikuasai suatu perusahaan atau group perusahaan serta adanya pemulihan atau keberpihakan terhadap hak-hak masyarakat atau rakyat.

Pengertian Izin Lokasi berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Pasal 1 adalah :

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

membangun di lokasi tanah yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sehingga pembangunan yang dilaksanakan nantinya selain dapat memberikan kesejahteraan kepada masyarakat sekitarnya, juga dapat menekan sampai serendah-rendahnya masalah persediaan, peruntukan dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan RTRW. Dengan demikian diharapkan Catur Tertib Pertanahan terutama tertib penggunaan tanah, tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup dapat dicapai.

Seperti kita ketahui bahwa Kabupaten Semarang termasuk daerah yang sedang berkembang dengan pembangunannya yang semakin meningkat, karena selama ini Kabupaten Semarang sudah menerbitkan izin lokasi untuk berbagai bidang usaha antara lain industri, perumahan dan usaha lainnya.

Seiring dengan meningkatnya izin lokasi tersebut maka pembangunan di Kabupaten Semarang semakin meningkat dan berkembang pesat. Dengan adanya industri yang membutuhkan sumberdaya manusia maka akan berpengaruh pula akan kebutuhan tempat tinggal atau perumahan, maka izin lokasi untuk perumahan yang dikeluarkan oleh Kabupaten Semarang pun semakin meningkat. Akan tetapi belum semua pemberian izin lokasi dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu PMNA/Ka.BPN No.2/1999, terutama dalam hal tindak lanjut dari izin lokasi setelah surat keputusan pemberian izin lokasi diterima oleh para investor.

Proses ini seharusnya tidak berhenti sampai di sini, karena yang lebih penting adalah tindak lanjut dari izin lokasi tersebut.

Tindak lanjut itu berupa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang izin lokasi yaitu kegiatan perolehan tanah dan pelaporannya, permohonan pemberian hak dan pendaftarannya, serta realisasi kegiatan pembangunan sesuai peruntukan tanah.

Oleh karena itu perlu diadakan evaluasi terhadap pelaksanaan pemberian izin lokasi sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi untuk memberikan masukan terhadap pelaksanaan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis berkeinginan untuk melaksanakan penelitian dengan judul :

“EVALUASI PASCA PEMBERIAN IZIN LOKASI DI KABUPATEN SEMARANG PROVINSI JAWA TENGAH”

B. Perumusan Masalah

Izin Lokasi berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 merupakan persyaratan yang perlu dipenuhi untuk memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal. Persyaratan ini dimaksudkan untuk mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh

Dari uraian dan penjelasan latar belakang di atas maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pemegang izin lokasi di Kabupaten Semarang melaksanakan kewajiban kegiatan perolehan tanah dan pelaporannya, permohonan pemberian hak dan pendaftarannya serta realisasi kegiatan pembangunan sesuai peruntukannya ?
2. Apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sudah menerapkan sanksi bagi pemegang izin lokasi yang melanggar kewajiban izin lokasi ?

C. Pembatasan Masalah

Agar penelitian menjadi terarah dan ruang lingkupnya sesuai dengan yang diteliti, maka penulis membatasi masalah pada pelaksanaan pemberian izin lokasi berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang terutama mengenai pelaksanaan kewajiban oleh pemegang izin lokasi yang meliputi perolehan tanah dan pelaporannya, permohonan pemberian hak dan pendaftarannya, serta realisasi kegiatan pembangunan sesuai peruntukannya. Selain itu juga pemberian sanksi bagi pemegang izin lokasi yang melanggar kewajiban izin lokasi dengan batasan waktu sejak ditetapkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui kewajiban pemegang izin lokasi di Kabupaten Semarang dalam kegiatan :
 - 1) perolehan tanah dan pelaporannya
 - 2) permohonan pemberian hak dan pendaftarannya
 - 3) realisasi kegiatan pembangunan sesuai peruntukannya
- b. Untuk mengetahui penerapan sanksi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang kepada pemegang izin lokasi yang melanggar kewajiban izin lokasi.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk evaluasi bagi aparat jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam pelaksanaan kegiatan pasca pemberian izin lokasi.
- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dan informasi bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang dalam pelaksanaan kegiatan pasca pemberian izin lokasi.
- c. Dapat menjadikan investor agar melaksanakan kewajiban izin lokasi sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dari bab sebelumnya, dapat disimpulkan :

1. Pemegang izin lokasi di Kabupaten Semarang belum sepenuhnya melaksanakan kewajiban setelah menerima Surat Keputusan Izin Lokasi, yang terdiri dari :
 - a. Melakukan kegiatan perolehan tanah di areal izin lokasi dan pelaporannya.
 - 1.) Jumlah luas tanah yang berhasil diperoleh pemegang izin lokasi sejak tahun 1999 sampai dengan bulan Desember 2002 adalah seluas 28,3229 Ha atau sekitar 13,67% dari luas tanah yang diberikan sesuai Surat Keputusan Izin Lokasi. Perolehan tanah yang tidak mencapai sesuai luas yang diberikan disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya kondisi sosial masyarakat setempat, kurangnya pendekatan investor pada pemilik tanah dan tidak tercapainya kesepakatan dalam menetapkan besarnya ganti kerugian antara investor dan pemilik tanah.
 - 2.) Tidak ada pemegang izin lokasi di Kabupaten Semarang yang melaporkan perolehan tanah secara berkala yaitu setiap 3 bulan sekali, hanya 7 perusahaan atau 20% saja yang melaporkan perolehan tanah terdiri dari 3 perusahaan melaporkan lebih dari satu kali dan

ketentuan tersebut sehingga justru staf pegawai BPN bidang Penatagunaan Tanah yang meninjau ke lapangan untuk melakukan monitoring secara langsung agar dapat mengetahui perkembangan perolehan tanah yang dilakukan oleh pemegang izin lokasi.

b. Permohonan pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya

Pemegang Izin Lokasi yang menindaklanjuti perolehan tanah mereka dengan permohonan pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang hanya 7 perusahaan atau 20% dari 35 pemegang izin lokasi. Hal ini disebabkan karena perusahaan mengalami kesulitan ekonomi atau keuangan sehingga belum dapat melanjutkan kewajibannya dan adanya selisih antara luas dalam bukti hak tanah Adat (Yasan atau Letter C Desa dengan hasil pengukuran).

c. Merealisasikan kegiatan pembangunan sesuai peruntukannya

Realisasi pembangunan diatas areal izin lokasi setelah memperoleh tanah dilaksanakan sebanyak 7 perusahaan atau 20% dari 35 pemegang izin lokasi. Pemegang izin lokasi yang tidak merealisasikan pembangunan adalah perusahaan yang tidak memperoleh tanah di areal izin lokasi sampai berakhirnya batas waktu izin lokasi dan perusahaan yang baru memperoleh Surat Keputusan Izin Lokasi dan dalam tahap perolehan tanah.

2. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sudah menerapkan sanksi kepada pemegang izin lokasi yang melanggar kewajiban izin lokasi yaitu dengan

surat telah disampaikan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang kepada pemegang izin lokasi.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, analisis dan kesimpulan di atas penyusun memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang agar meningkatkan tertib administrasi pertanahan agar dapat memonitoring sejauhmana pemegang izin lokasi melaksanakan kewajiban izin lokasi dalam kegiatan :
 - a. perolehan tanah dan pelaporannya
 - b. permohonan dan pemberian hak dan pendaftarannya
 - c. realisasi kekiatan pembangunan sesuai dengan peruntukannya.
2. Dalam penerbitan dan penyampaian Surat Keputusan Izin Lokasi agar disertakan pula tentang tata cara pelaporan, isi, bentuk format yang baku laporan yang harus dibuat perusahaan pemegang izin lokasi sehingga adanya keseragaman dan mempermudah dalam investarisasinya.
3. Penerapan sanksi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang sudah diberikan kepada pemegang izin lokasi yang melanggar kewajiban izin lokasi dapat menjadi kontrol dan menjadikan pemegang izin lokasi melaksanakan kewajibannya dengan tertib dan disiplin.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (2001), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : PT. Rineka Jakarta.
- Harsono, Boedi (2000), *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Nakhrowi, Mulya, Encep (2000), *Evaluasi Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi Setelah Paket Oktober 1993 Di Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (belum dipublikasikan)
- Nazir, Mohamad (1998), *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi (1998), *Metode Penelitian Survai*, LP3S, Jakarta.
- Soemadi, Herutomo (1999), *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Yogyakarta (belum dipublikasikan)
- Soemadi, Herutomo (2002), *Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi*, Cetakan VII, Yogyakarta.
-, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.
-, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.
-, 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 PMNA/Ka.BPN Nomor 2 Tahun 1993.
-, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.