

**EVALUASI TERHADAP TINDAK LANJUT PEROLEHAN
IZIN LOKASI DI KABUPATEN SLEMAN
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Diajukan oleh :

JOHANIS JAVED SIOKAIN

NIM. 9981559

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPUSATANGAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Pemberian izin lokasi bertujuan untuk mengarahkan penanaman modal (investor) agar membangun di lokasi tanah yang sesuai dengan peruntukannya dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal *Junto* Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.22 Tahun1993 tentang peraturan pelaksanaannya dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun1999 tentang Izin Lokasi dan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sleman Nomor 03/Kep.KDH/Tahun 2000 sebagai peraturan pelaksanaannya. Dalam pembeian izin lokasi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, pada kenyataannya belum sepenuhnya di tindaklanjuti oleh penerima izin lokasi (investor), mengenai bagaimana tindaklanjut perolehan izin lokasi dan mengapa tindaklanjut pelaksanaan perolehan izin lokasi belum sepenuhnya dapat dilaksanakan.

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode deskriptif, lokasi penelitian dilakukan di kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, jenis data yang dikumpulkan data primer dan data sekunder, populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan penerima izin lokasi (investor) yang telah menerima surat keputusan izin lokasi di Kabupaten Sleman dari tahun 1997 samapai dengan tahun 20002 sebanyak 56 investor, yang tidak berhasil memperoleh tanahnya sebanyak 8 investor, yang belum mensertipikatkan tanahnya sebanyak 40 investor, dan yang belum memanfaatkan tanahnya secara fisik sebanyak 26 investor.

Hasil penelitian dari tidak dapat dilaksanakan izin lokasi secara penuh oleh penerima izin lokasi yaitu dari pihak masyarakat pemilik tanah ada yang tidak mau menjual tanahnya, karena merupakan tanah warisan, masyarakat pemilik tanah menginginkan agar tanahnya yang terkena dalam areal izin lokasi diganti dengan lokasi yang lain (diganti dengan tanah), sedangkan dari penerima izin lokasi (investor) kesulitan untuk mencari tanah pengganti, tidak ada kesepakatan mengenai ganti rugi antara masyarakat pemilik tanah dengan penerima izin lokasi (investor), kesulitan dalam pembebasan tanah karena harus bertahap untuk memperoleh tanah sehingga tidak mendaftarkan tanahnya yang telah dikuasainya, dalam kegiatan pemanfaatan secara fisik masih dalam tahap pembangunan (perumahan), karena masih menunggu pembebasan tanah selanjutnya. Sehingga dengan demikian penerima izin lokasi (investor) di Kabupaten Sleman belum sepenuhnya menindaklanjuti izin lokasi yang diperolehnya.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHANAN | iii |
| HALAMAN MOTTO | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| INTISARI | viii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| DAFTAR TABEL | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xv |
| | |
| BAB I. PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 6 |
| C. Batasan Permasalahan | 6 |
| D. 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 | 13 |
| C. Anggapan dasar | 17 |
| D. Batasan Pengertian | 17 |
| E. Batasan Operasional | 17 |
| | |
| BAB III. METODOLOGI PENELITIAN | |

| | |
|----------------------------------|----|
| C. Populasi | 19 |
| D. Pengumpulan data | 19 |
| 1. Jenis Data | 19 |
| 2. Sumber Data | 20 |
| E. Teknik Pengumpulan Data | 21 |
| F. Teknik Analisis Data | 21 |

BAB IV. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

| | |
|---|----|
| A. Letak geografis dan Batas Administrasi | 25 |
| B. Ketinggian Tempat dan Kemiringan Tanah (Lereng)..... | 27 |
| C. Penggunaan Tanah | 28 |
| D. Penguasaan Tanah | 29 |
| E. Kependudukan | 30 |
| 1. Jumlah Penduduk | 30 |
| 2. Kepadatan Penduduk | 31 |

BAB V. PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

| | |
|---|----|
| A. Penyajian Data | 33 |
| 1. Proses Pemberian Izin Lokasi | 33 |
| a. Jumlah Izin Lokasi Yang Diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman..... | 44 |
| b. Luas Tanah Yang Diberikan Izin Lokasi..... | 45 |
| 2. Pemenuhan Kewajiban Pemegang Izin Lokasi | 46 |
| a. Kegiatan Pembebasan Tanah/Perolehan Tanah | 47 |
| b. Permohonan Hak Atas Tanah dan Pensertipikatan Tanah..... | 51 |
| c. Kegiatan Pemanfaatan Tanah Secara Fisik | 53 |

| | |
|--|----|
| B. Analisis Data | 55 |
| 1. Tindak Lanjut Terhadap Penerima Izin Lokasi | 57 |
| a. Kegiatan Perolehan Tanah/Pembebasan Tanah | 57 |
| b. Permohonan Hak Atas Tanah dan Pensertipikatan Tanah | 67 |
| c. Kegiatan Pemanfaatan Tanah Secara Fisik | 73 |
| 2. Kendala Belum Dapatnya Dilaksanan Izin Lokasi Sepenuhnya | 86 |
| a. Perolehan Tanah | 86 |
| b. Permohonan Hak Atas Tanah dan Pensertipikan Tanah..... | 87 |
| c. Pemanfaatan Tanah Secara Fisik | 88 |

BAB VI. PENUTUP

| | |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan | 89 |
| B. Saran | 91 |

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PERATURAN

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pelaksanaan pembangunan membutuhkan adanya tanah, karena tanah merupakan modal dasar pembangunan, untuk itu perlu adanya pedoman dalam meletakkan jenis kegiatan pembangunan di 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. Pemberian izin lokasi bagi perusahaan-perusahaan (investor) yang ingin menanamkan modalnya dalam pelaksanaan pembangunan merupakan suatu alat untuk pengendalian penggunaan tanah, hal ini sesuai dengan pasal 17 UU No. 24 tahun 1992 tentang

Sehubungan dengan hal tersebut di atas dan dalam rangka menarik para investor untuk ikut membangun (menanamkan modalnya), maka pemerintah mengeluarkan suatu paket kebijakan deregulasi dan debirokratisasi tanggal 23 Oktober 1993 yang dikenal dengan istilah Paket Oktober 1993 (PAKTO '93).

Deregulasi yang dimaksud PAKTO '93 di atas menyangkut 6 (enam) bidang, yaitu :

1. Bidang ekspor impor;
2. Bidang tarif bea masuk dan tata niaga impor;
3. Bidang perizinan;
4. Bidang penanaman modal;
5. Bidang farmasi;
6. 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 :

1. Pemberian Izin Lokasi;
2. Pemberian Hak Atas Tanah;
3. Pemberian Sertipikat Hak Atas Tanah.

Ketiga kegiatan tersebut di atas merupakan tahap pelayanan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan bagi para investor dalam rangka penanaman modal, baik dengan fasilitas Penanaman Modal Asing (PMA) atau Penanaman

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 *junto* Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 22 Tahun 1993 tentang Peraturan Pelaksanaannya.

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 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1992 dirasakan sangat panjang dan rumit karena harus melalui berbagai tahapan dan berbagai instansi. Walaupun PMNA/KBPN No. 2 Tahun 1993 tersebut merupakan penyederhanaan dalam hal perizinan, namun dalam pelaksanaannya masih saja terdapat kekurangan atau penyimpangan. Oleh karena itu, dalam rangka penyempurnaan PMNA/KBPN No. 2 Tahun 1993 tersebut dan untuk mengembalikan fungsi Izin Lokasi, maka dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Izin Lokasi bertujuan untuk mengarahkan calon investor agar membangun di lokasi tanah yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dengan demikian pembangunan yang dilaksanakan diharapkan dapat memberikan kesejahteraan masyarakat sekitarnya dan dapat menekan sampai

tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Jika hal tersebut di atas dapat terlaksana, maka diharapkan akan menunjang catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Adanya penyederhanaan prosedur perizinan dan sejalan dengan peningkatan pembangunan, banyak menarik minat investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia pada umumnya dan di Kabupaten Sleman pada khususnya. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya pemberian Izin Lokasi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Kenyataan tersebut, di atas belum semua pemberian Izin Lokasi yang diterbitkan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Hal ini berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 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 terdahulu di beberapa daerah seperti di Kepulauan Bangka-Belitung, Kalimantan Barat dan Sulawesi Selatan juga menyebutkan bahwa dalam pelaksanaan pemberian Izin Lokasi masih terdapat beberapa perusahaan yang belum sepenuhnya menindaklanjuti Izin Lokasi tersebut. Izin Lokasi yang menjadi obyek dari penelitian-penelitian di atas adalah untuk jenis penggunaan tanah pedesaan maupun untuk jenis penggunaan tanah perkotaan, baik yang berskala besar

Soni Harsono (1997 : 6) dalam pengarahannya Rapat Kerja Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 Nopember 1997 di Jakarta mengungkapkan bahwa :

“... pemberian izin lokasi ternyata tidak selalu disertai dengan kegiatan pembangunan, baik karena terbatasnya ketersediaan dana pembangunan maupun karena alasan-alasan lain seperti kurangnya profesionalisme atau kurang bonafide 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”.

Oleh sebab itu perlu adanya kebijakan pengendalian, agar tanah yang diperoleh melalui pemberian Izin Lokasi dapat segera dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya.

Krisis ekonomi yang terjadi di Indonesia juga turut mengakibatkan para investor yang telah memperoleh Izin Lokasi menunda investasinya. Oleh karena itu, perlu diadakan evaluasi terhadap pelaksanaan pemberian izin lokasi tersebut.

Berdasarkan pada hal tersebut di atas yang erat hubungannya dengan masalah pertanahan, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **EVALUASI TERHADAP TINDAK LANJUT PEROLEHAN IZIN LOKASI DI KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

Bagaimana tindak lanjut perolehan Izin Lokasi di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?

C. Batasan Permasalahan

Dalam penelitian ini, penulis membatasi masalah atau obyek penelitian pada pelaksanaan perolehan Izin Lokasi, terutama mengenai kegiatan-kegiatan yang merupakan tindak lanjut atau setelah keluarnya surat keputusan pemberian izin lokasi dengan batasan waktu dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2002. Adapun alasan memilih, karena keterbatasan dana serta kemungkinan perolehan data yang diperlukan.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

Mengetahui tindak lanjut perolehan Izin Lokasi di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk memenuhi syarat kelulusan Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- b. Untuk dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak yang terkait sebagai bahan evaluasi terhadap tindak lanjut perolehan izin lokasi, dan dapat dipakai sebagai bahan penetapan kebijaksanaan lebih lanjut mengenai izin lokasi.
- c. Untuk menambah atau memperkaya pengetahuan bagi mahasiswa, khususnya di bidang izin lokasi.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data pada bab V, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Penerima izin lokasi (investor) di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta belum seluruhnya dapat menindaklanjuti surat keputusan izin lokasi yang telah diperolehnya, yaitu sebanyak 56 buah (dengan luas sebesar 81,1055 ha) dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2002, dengan perincian tersebut di bawah ini :
 - a. Jumlah penerima izin lokasi (investor) yang sudah memperoleh tanah sebanyak 48 buah (dengan luas 50,9037 ha) dari 56 buah (81,1055 ha), dan yang tidak berhasil memperoleh tanah sebanyak 8 penerima izin lokasi, karena dalam pembebasan tanah dalam areal izin lokasi tidak ada realisasi karena masyarakat pemilik tanah tidak mau menjual tanahnya dikarenakan merupakan tanah warisan.
 - b. Jumlah penerima izin lokasi (investor) yang sudah mensertipikatkan tanahnya sebanyak 16 buah dan yang belum mensertipikatkan tanahnya sebanyak 40 buah dari 56 penerima izin lokasi.

- c. Jumlah penerima izin lokasi (investor) yang sudah memanfaatkan tanahnya secara fisik sebanyak 30 buah dan yang belum memanfaatkan tanahnya secara fisik sebanyak 26 buah dari 56 penerima izin lokasi.
2. Kendala dari tidak dapat dilaksanakannya izin lokasi secara penuh oleh penerima izin lokasi (Investor) di Kabupaten Sleman secara garis besar sebagai berikut:
 - a. Dalam perolehan/pembebasan tanah masyarakat, pemilik tanah ada yang tidak mau menjual tanahnya, karena merupakan tanah warisan, di samping itu juga ada masyarakat pemilik tanah yang menginginkan agar tanahnya yang terkena dalam areal izin lokasi supaya diganti dengan lokasi yang lain (diganti dengan tanah), sedangkan dari pihak penerima izin lokasi (investor) kesulitan untuk mencari tanah pengganti, dan tidak ada kesepakatan mengenai ganti rugi antara pihak masyarakat dengan pihak penerima izin lokasi.
 - b. Dalam permohonan hak atas tanah dan pensertipikatannya, yaitu karena penerima izin lokasi (investor) tidak berhasil dalam merealisasikan perolehan tanahnya, penerima izin lokasi (investor) kesulitan dalam pembebasan tanah karena harus bertahap untuk memperoleh tanah.
 - c. Dalam pemanfaatan tanah secara fisik, yaitu karena penerima izin lokasi (investor) tidak berhasil dalam merealisasikan perolehan tanahnya, maka

penerima izin lokasi (investor) masih menunggu pembebasan tanah selanjutnya.

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, serta perlu dibuat suatu dasar dalam penerapan sanksi tersebut.
2. Perlu adanya sosialisasi kepada masyarakat, sehingga dapat dimengerti manfaat dan kegunaan izin lokasi agar tidak menimbulkan permasalahan mengenai tumpang tindih peruntukan dan hak atas tanahnya di kemudian hari.
3. Perlu untuk mengetahui kendala-kendala dan tindaklanjut perolehan izin lokasi dan diharapkan agar penulisan ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dalam bidang pertanahan khususnya yang menyangkut pemberian izin lokasi.