

**PENGARUH PERKEMBANGAN INDUSTRI TERHADAP
PERMOHONAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
DI KECAMATAN BUNGORO KABUPATEN PANGKEP
(PANGKAJENE DAN KEPULAUAN)
PROVINSI SULAWESI SELATAN**



Oleh :

ACHMAD
NIM. 2091634/M

INTISARI

Pada saat ini pemerintah terus menggalakkan pembangunan di segala bidang baik politik, ekonomi, sosial budaya dan hankam. Dalam pembangunan jangka panjang tahap kedua dititikberatkan pada bidang ekonomi yang merupakan penggerak utama pembangunan Nasional.

Dalam pembangunan ekonomi sektor pembangunan industri yang berorientasi pada sumber kekayaan alam yang ada serta memperhatikan keserasian antar daerah, penyebaran industri yang kokoh bagi wilayah/daerah sehingga tercipta kesatuan ekonomi yang sehat baik regional maupun Nasional. Sehubungan dengan meningkatnya jumlah pembangunan industri serta kegiatan ekonomi lainnya yang berlandaskan pada arah dan kebijaksanaan pembangunan nasional, maka pemanfaatan harus dapat diusahakan seoptimal mungkin dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungannya.

Kecamatan Bungoro yang terletak di daerah dataran tinggi bagian barat Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, kegiatan ekonominya banyak dimanfaatkan untuk kegiatan industri karena sesuai dengan peruntukan dan kemampuan tanahnya. Dengan penggunaan/ pemanfaatan tanah untuk industri semakin berkembang mengakibatkan nilai ekonomi tanah meningkat sehingga mendorong masyarakat pemilik tanah disekitar lokasi industri berusaha mendapatkan kepastian hukum hak atas tanahnya dengan jalan mendaftarkan tanah-tanah yang dikuasai, yang belum bersertipikat baik secara konversi maupun pemberian hak atas tanah negara.

Adapun tujuan penulisan dalam penelitian ini adalah ingin mengetahui apakah dengan adanya perkembangan industri berpengaruh terhadap permohonan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Bungoro.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan studi komparatif dari data yang diperoleh penulis yang membandingkan fenomena tertentu pada masa yang lalu untuk menetapkan pengaruh yang satu dengan yang lainnya.

Hasil yang didapatkan bahwa ada pengaruh yang positif antara perkembangan industri terhadap peningkatan jumlah permohonan sertipikat hak milik atas tanah di Kecamatan Bungoro sebanyak 277 buah sertipikat atau rata-rata pertahunnya mengalami kenaikan sebesar 69 buah sertipikat (83,51%).

Dengan meningkatnya perkembangan industri dan permohonan sertipikat hak milik atas tanah dapat menarik para investor untuk memilih lokasi tersebut selain itu pihak yang berwenang lebih selektif dalam pemberian ijin lokasi karena bukan hanya kepentingan komersil dan perkembangan ekonomi saja yang diutamakan tetapi juga lingkungan

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Batasan Masalah	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	10
A. Tinjauan Pustaka	10
1. Pembangunan	10
2. Tanah	13
3. Kawasan Industri	14
B. Kerangka Pemikiran	16
C. Anggapan Dasar	20
BAB III METODE PENELITIAN	21
A. Populasi dan Sampel	22
B. Teknik Pengumpulan Data	24
C. Jenis Data	24
D. Teknik Analisis Data	25

BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	26
	A. Keadaan Wilayah	26
	1. Gambaran Umum Wilayah	26
	2. Keadaan Fisik Wilayah	27
	B. Keadaan Penduduk dan Sosial Ekonomi	30
	1. Penduduk	30
	2. Mata Pencaharian	31
	3. Pendidikan	31
	4. Status Tanah	33
	C. Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep	34
BAB V	PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA PENELITIAN	40
	A. Pembangunan Industri	40
	1. Pembangunan Industri di Kecamatan Bungoro	40
	2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembangunan Industri di Kecamatan Bungoro	41
	3. Penyebaran Industri di Kecamatan Bungoro	42
	B. Perkembangan Industri di Kecamatan Bungoro	47
	C. Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Bungoro	52
	1. Tata Cara Permohonan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Bungoro	52
	2. Penyelesaian Permohonan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Bungoro	60
	D. Permohonan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Bungoro	61
	E. Analisis Perbandingan Pengaruh Perkembangan Industri Terhadap Jumlah Permohonan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Bungoro	66

	1. Analisis Komparatif	63
	2. Analisis Tabulasi	66
	3. Analisis Kualitatif	72
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	75
	A. Kesimpulan	75
	B. Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara kepulauan dan memiliki potensi sumber kekayaan alam yang melimpah baik di darat maupun di laut. Ditinjau dari segi kedudukan geografis, Indonesia terletak di sepanjang garis khatulistiwa serta berada posisi silang antara dua benua dan dua samudera dengan iklim tropis memberikan kondisi alamiah serta kedudukan dan peranan yang sangat strategis. Selain itu pula faktor lain yang menguntungkan yaitu sebagai tempat investasi dan sebagai lalu lintas pasar. Hal tersebut merupakan faktor pendorong utama perlu ditingkatkannya ketahanan nasional dengan pelaksanaan pembangunan di segala bidang.

Pada saat ini Pemerintah terus menggalakkan pembangunan di segala bidang baik di bidang politik, ekonomi, sosial, budaya, dan Hankam. Dalam Pembangunan Jangka Panjang Tahap Kedua dititikberatkan pada bidang ekonomi yang merupakan penggerak utama pembangunan. Hal ini diharapkan dapat selaras dengan peningkatan kualitas sumber daya alam serta sumber daya manusia didorong untuk saling memperkuat serta saling terkait dan terpadu dengan pembangunan bidang-bidang lainnya. Berkenaan dengan hal tersebut maka pembangunan diprioritaskan pada sektor industri

diharapkan dapat meningkatkan kualitas sumber daya manusia sehingga prioritas Pembangunan Lima Tahun Kedepan adalah pembangunan di bidang ekonomi.

“pembangunan di bidang ekonomi dengan keterkaitan antara industri dan pertanian serta bidang pembangunan lainnya dan peningkatan kualitas sumber daya manusia, yang dikembangkan sebagai penataan industri nasional yang mengarah pada penguatan dan pendalaman industri yang didukung kemampuan teknologi yang makin meningkat dan pemerataan pendapatan serta kesejahteraan rakyat, sesuai dengan nilai-nilai Pancasila”. (GBHN, 1993:47).

Di dalam GBHN telah dirumuskan bahwa pembangunan industri adalah bagian dari usaha jangka panjang untuk merombak struktur ekonomi yang sedang berjalan sekarang ini, kepada produksi bahan mentah dan hasil-hasil pertanian searah struktur ekonomi yang seimbang yaitu struktur ekonomi dengan titik berat kekuatan industri yang didukung oleh bidang pertanian yang kuat. Strategi untuk mencapai perombakan struktur ekonomi secara bertahap melalui serangkaian Pelita yang makin memperbesar peranan sektor industri, hal tersebut telah ditegaskan di dalam GBHN. Walaupun tidak dinyatakan secara eksplisit, dapat dikatakan bahwa secara implisit tercantum dalam GBHN adanya kaitan antara perubahan struktur industri dan perubahan struktur ekonomi.

Dalam pembangunan industri ini tetap mempertahankan ciri-ciri yang dimiliki oleh daerah-daerah dan berorientasi kepada sumber kekayaan alam yang ada serta memperhatikan keserasian antar daerah, diarahkan kepada

nasional. Sehubungan dengan meningkatnya jumlah pembangunan industri serta kegiatan ekonomi lainnya yang berlandaskan pada arah dan kebijaksanaan pembangunan nasional maka pemanfaatan sumber daya alam harus dapat diusahakan seoptimal mungkin dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungannya.

Disebutkan pula dalam GBHN, sasaran bidang Pembangunan Lima

Tahun Keenam bidang ekonomi adalah :

“Penataan dan pementapan industri nasional yang mengarah pada penguatan, pendalaman, peningkatan perluasan dan penyebaran industri ke seluruh wilayah Indonesia dan makin kukuhnya struktur industri dengan peningkatan keterbatasan antara industri hulu dengan industri hilir serta antara industri besar, industri menengah, industri kecil dan industri rakyat serta keterkaitan industri dengan sektor ekonomi lainnya”. (GBHN, 1993:47).

Penyebaran industri tersebut sebagai strategi jangka panjang adalah merupakan langkah nyata terhadap peningkatan ketahanan nasional untuk segala masa dan keadaan. Namun demikian pemanfaatan tersebut harus disertai dengan langkah-langkah pengamanan terhadap kelestarian sumber kekayaan alam dan kehidupan industri itu sendiri dimasa yang akan datang.

Dengan meningkatnya bidang industri dan pertanian maka dapat dicapai struktur ekonomi dengan titik berat kekuatan industri yang didukung oleh bidang pertanian yang kuat maka memerlukan ketersediaan tanah.

Setiap pelaksanaan pembangunan, khususnya bidang industri yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan harus memenuhi sumber-sumber

Dengan semakin banyaknya pembangunan industri yang mana pembangunan fisik dari industri tersebut memerlukan tanah, sehingga tanah yang pada mulanya kurang mempunyai nilai ekonomis dengan adanya perubahan penggunaan tanah maka nilai ekonomis dari tanah tersebut akan menjadi tinggi. Oleh karena itu perlu adanya pengaturan penguasaan tanah dan penggunaan tanah yang menjamin tersedianya tanah untuk pembangunan pada umumnya dan pembangunan industri pada khususnya dengan tetap menjunjung tinggi prinsip keseimbangan antara fungsi sosial dan hak-hak individu. Disamping itu perlu juga adanya pengaturan pemberian tanahnya sehingga akan tercapai kepastian hukum atas tanah tersebut.

Dengan meningkatnya nilai ekonomis terhadap tanah tersebut, maka masyarakat akan mengusahakan tanahnya seoptimal mungkin dan akan menjaga serta melindungi pemilikan tanahnya.

Kewenangan negara di Indonesia yang mengatur hubungan manusia dengan tanah dalam pemanfaatannya diatur dalam pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

“Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :(a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, (b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum atau orang-orang dengan bumi air dan ruang angkasa, (c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum atau orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”.

dipunyai oleh Badan-badan hukum dan orang-orang atau warga negara Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dengan tetap memperhatikan batas-batas yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak-hak atas tanah ini sebagaimana ditentukan dalam pasal 16 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai berikut:

“Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:(a) Hak Milik, (b) Hak Guna Usaha, (c) Hak Guna Bangunan, (d) Hak Pakai, (e) Hak Sewa, (f) Hak Membuka hasil hutan, (g) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”.

Dari macam-macam hak tersebut, hak milik yang merupakan hak terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak lainnya. Namun hak ini belum memberikan jaminan kepastian hukum dengan jelas apabila belum didaftarkan di kantor pertanahan serta diterbitkan sertifikat.

Dalam pasal 19(1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Demi tertibnya suatu penguasaan dan pemilikan hak atas tanah maka pemerintah membuat ketentuan berupa Peraturan Pemerintah Nomor

ketentuan mengenai pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dimana sebagai produk akhir dari pendaftaran tersebut berupa sertipikat tanah. Dengan diterbitkannya sertipikat hak milik atas tanah maka tanah yang dimilikinya dapat memberikan kepastian hukum sebagaimana yang tercakup dalam pokok-pokok kebijaksanaan Pertanahan Nasional (1991: 111) meliputi: "(a) Kepastian hukum mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak), (b) Kepastian hukum mengenai letak, batas serta luas suatu bidang tanah hak (obyek hak), (c) Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya".

Dengan diterbitkannya sertipikat hak milik atas tanah, akan memberikan keuntungan bagi sipemilik tanah yaitu selain dapat memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat pula untuk melindungi tanah yang dimiliki dari oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab, untuk mempermudah bila akan dilakukan pemindahan/peralihan hak atau untuk pemecahan/pemisahan.

Berkaitan dengan hal tersebut maka penulis memilih daerah penelitian yang terdapat bangunan fisik industri serta ada aktivitas industri yang dilakukan serta ada peningkatan/perkembangan industri. Dalam hal ini penulis memilih Kecamatan Bungoro Kabupaten Pangkep (Pangkajene dan Kepulauan) Provinsi Sulawesi Selatan dengan pertimbangan bahwa pembangunan industri pada kecamatan ini berkembang terutama dalam 5

“PENGARUH PERKEMBANGAN INDUSTRI TERHADAP PERMOHONAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KECAMATAN BUNGORO KABUPATEN PANGKEP (PANGKAJENE DAN KEPULAUAN) PROVINSI SULAWESI SELATAN”

Perumusan Masalah

Dengan semakin bertambahnya jumlah pembangunan industri karena adanya perubahan struktur industri akhir-akhir ini dalam rangka perombakan struktur ekonomi, maka kebutuhan akan tanah sebagai lokasi pembangunan fisik dari industri tersebut akan meningkat, di lain pihak luas tanah itu sendiri terbatas (tetap).

Akibat dari bertambahnya industri, maka kebutuhan akan tanah sebagai sarana maupun prasarana untuk kebutuhan pembangunan dan pengembangan industri bertambah pula, sehingga akan terjadi persaingan diantara industri tersebut dalam mendapatkan tanah yang sesuai dengan kebutuhannya. Di lain pihak nilai ekonomi tanah di sekitar pembangunan industri (lokasi kawasan industri) akan meningkat sehingga dapat mendorong masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya untuk mendapatkan perlindungan dan jaminan kepastian hukum terhadap tanahnya.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

2. Seberapa besar peningkatan permohonan hak milik atas tanah di Kecamatan Bungoro Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan sehubungan dengan adanya perkembangan industri tersebut?

Batasan Masalah

Pembatasan masalah dilakukan untuk memfokuskan penelitian pada perkembangan industri agar dapat diperoleh hasil analisis yang lebih terarah dan sederhana. Melihat permasalahan yang dikemukakan di atas masih sangat luas maka penyusun membatasi permasalahan yang akan diteliti yaitu; Industri yang ditekankan pada industri kimia dasar (menengah/besar). Dalam Penelitian ini penulis mengambil data permohonan pendaftaran tanah hak milik dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir yaitu dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2003, di Kecamatan Bungoro Kabupaten Pangkep (Pangkajene Dan Kepulauan) Provinsi Sulawesi Selatan.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

I. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui sejauh mana pengaruh dari perkembangan industri terhadap permohonan sertipikat hak milik atas tanah di Kecamatan Bungoro Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.
- b. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar peningkatan

II. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan nantinya hasil penelitian ini dapat dipergunakan sebagai :

- a. Salah satu sumber referensi bagi para peneliti dimasa yang akan datang yang berminat terhadap permasalahan yang sama untuk melakukan studi secara mendalam.
- b. Untuk memberi informasi bagi yang memerlukan dan merupakan sumbangan pikiran dalam bidang pertanian.
- c. Sebagai tambahan pengalaman dan pengetahuan penulis untuk penulisan selanjutnya.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dengan bertambahnya jumlah industri maka jumlah pensertipikatan hak milik atas tanah semakin meningkat.
2. Dengan ditetapkannya Bungoro sebagai wilayah industri yan didukung oleh penambahan pembangunan fisik maka masyarakat terdorong untuk mensertipikatkan tanahnya.
3. Pembangunan industri di Kecamatan Bungoro cenderung berkembang pada wilayah yang terletak sepanjang jalan negara.

2. Saran.

Perkembangan industri di Kecamatan Bungoro Kabupaten Pangkep penyebarannya belum merata ke seluruh desa tetapi cenderung berkembang pada desa-desa di sepanjang jalan, untuk itu penulis memberikan saran hendaknya pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah setempat memberikan prasarana transportasi (jalan masuk) ke lokasi yang masih terisolir di Kecamatan Bungoro.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, Prof., DR., SH. Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan, Penerbit Mandar Maju, Bandung 1993.
- Badan Pertanahan Nasional, 1991, Pokok-Pokok Kebijakan Pelaksanaan di Indonesia seri I. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional, 1992, Himpunan Perundang-undangan tentang Kawasan Industri, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1971, Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Penerbit Djambanan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2002, Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah; Edisi Terbaru, Penerbit Djambanan, Jakarta.
- Center For Strategic And Internasional Studies, 1982, Industrialisasi Dalam Rangka Pembangunan Nasional, Cetakan Kedua, Penerbit CSIS, Jakarta.
- H. Siagian, Drs. M.Pd., Pembangunan Ekonomi Dalam Cita-Cita dan Realita, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1989.
- I Made Sandy, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Penerbit PT. Indograph Bakti-FMIPA-UI, Jakarta 2000.
- John Salindehoh, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Cetakan Pertama Jakarta Sinar Grafika, 1987.
- Johara T. Jayadinata, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah, Penerbit ITB Bandung, 1992.
- Keputusan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Nomor: 295.4/0600, Tentang Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta 2003.

Moh. Nazir, Ph.D., 1988, Metode Penelitian, Edisi Pertama, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta Timur.

Moeljarto Tjokrowindo, Prof. Dr. MPA, Pembangunan Dilema dan Tantangan, Penerbit Pustaka Pelajar (Anggota AKAPI), Yogyakarta, 1996.

Purwadarminto, WJS, 1976, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Penerbit PN Balai Pustaka, Jakarta.

Rustian Kamaluddin, Beberapa Aspek Pembangunan Nasional dan Daerah, Penerbitan Ghalia Indonesia, Jakarta Timur.

Sumadi Suryabrata, BA., Drs., MA., Ed.S., Ph.D., Metode Penelitian, UGM, Penerbit Rajawali, 1991 Jakarta.

Sudargo Gautama, Prof., DR., 1993, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Kesembilan, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sunyoto Usman.Dr., Pembangunan dan Pemberdayaan Masyarakat, Penerbit Pustaka Pelajar, 1998, Yogyakarta.

Sujono, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yogyakarta Agustus 2000.

Winarno Surakhman, Prof., DR., MSc., Ed., 1990, Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar, Metode dan Teknik, Edisi Ketujuh, Penerbit Tarsito, Bandung.