

346.014
SHO
p e

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI
PERUSAHAAN DI KAWASAN INDUSTRI TERBOYO
KOTA SEMARANG**



TESIS

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi
syarat-syarat guna mencapai derajat Sarjana S-2**

Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :

Maya Shofa

B4B000160

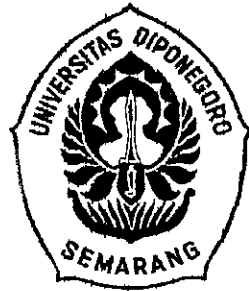
**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

SEMARANG

OKTOBER

2002

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI
PERUSAHAAN DI KAWASAN INDUSTRI TERBOYO
KOTA SEMARANG**



TESIS

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi
syarat-syarat guna mencapai derajat Sarjana S-2**

Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :

Maya Shofa

B4B000160

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

SEMARANG

OKTOBER

2002

TESIS

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI
PERUSAHAAN DI KAWASAN INDUSTRI TERBOYO
KOTA SEMARANG**

**Disusun Oleh :
Maya Shofa
B4B000160**

**Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Desember 2002
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima**

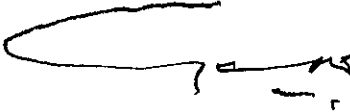
Menyetujui,

Pembimbing Kedua




Hj. Endang Sri Santi, SH, MH

Pembimbing Pertama



Prof. IGN. Sugangga, SH

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**

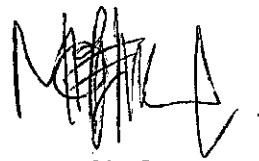


Prof. IGN. Sugangga, SH

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan manapun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 31 Desember 2002



Maya Shofa

MOTTO

.....Alloh akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.....

(Q.S. Al-Mujadilah : 11)

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Suamiku tersayang
 - Bapak dan Ibu tercinta
 - Adik-adikku : Mafiroh, Shukron dan Bagir
- yang aku kasihi.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Tesis yang berjudul “PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI PERUSAHAAN DI KAWASAN INDUSTRI TERBOYO KOTA SEMARANG” ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Didalam penyusunan tesis ini, Penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnanya tulisan ini, mengingat tingkat kemampuan serta pengalaman Penulis yang sangat terbatas. Namun demikian Penulis akan berusaha keras untuk menyusunnya agar tesis ini dapat tersusun dengan baik.

Meskipun demikian, Penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran-saran yang bersifat membangun dari pembaca tulisan ini demi sempurnanya tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dapat terselesaikannya tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan pembimbing pertama.
2. Hajah Endang Sri Santi, SH, MH, selaku pembimbing kedua bagi penulis.

2. Bapak R. Suharto, SH, M.Hum., selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Bapak Noor Rahardjo, SH, M.Hum, selaku Dosen Wali penulis di Universitas Diponegoro.
4. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
5. Segenap karyawan bagian Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak Suwarno, SH, Bapak Agus Susanto, SH, Bapak Priyohadi, SH, Bapak Bintarwan, SH, Bapak Edy Soelistyanto, SH, Msi, dan Bapak Koes Widarbo, SH, MM, MKn dari Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.
7. Ibu Indah dan Bapak Kardjan dari Bagian Tata Ruang Pemerintah Kota Semarang.
8. Bapak Sony dan Bapak Fajar Wismayanto, SH selaku Manager Perijinan / Upers dan Property PT. Merdeka Wirastama.
9. Teman-teman di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro terutama untuk Mbak Yayuk, Maya Yanuar, Yetty, Pak Heru, Mas Yayan, Hani, Melly, Betty, Nirwana, Nita, Enita, dan Wanda.
10. Suami, Bapak dan Ibu dan Adik-adikku yang sangat penulis cintai.
11. Semua pihak yang telah membantu baik moril maupun spirituil kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan guna kesempurnaan tesis ini.

Semarang, 31 Desember 2002

Penulis

Maya Shofa

ABSTRAK

Pembangunan yang dilaksanakan di Kota Semarang, khususnya yang bersifat fisik diharapkan membawa dampak positif yang menunjang tercapainya pembangunan di sektor lainnya, seperti sektor ekonomi, sosial, budaya dan sebagainya. Diantara kedua sektor pembangunan tersebut, yaitu sektor fisik dan non fisik terdapat keterkaitan yang saling menunjang satu sama lain.

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, luas tanah yang tersedia semakin terbatas, sedangkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Maka Pemerintah mengusahakan agar setiap daerah mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), sehingga dalam pemanfaatan tanah untuk setiap kepentingan dapat dilaksanakan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras dan secara optimal, sebagaimana yang disyaratkan oleh Undang-undang No.24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

RTRW Kota Semarang sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas menjadi pedoman untuk penetapan lokasi investasi oleh pihak Pemerintah, swasta maupun masyarakat, terutama para investor yang akan melakukan kegiatan industri di Kota Semarang. RTRW tersebut juga menjadi pedoman untuk penerbitan izin lokasi bagi perusahaan yang akan menjalankan kegiatan perindustrian di Kota Semarang.

Izin lokasi diberikan kepada investor, yang berisi rencana penggunaan lahan dalam suatu wilayah tertentu dengan maksud untuk pembebasan hak atas tanah yang pelaksanaannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat.

Dalam pelaksanaan kegiatan perolehan tanah, pemerintah dapat ikut berpartisipasi apabila diminta oleh para pihak yaitu Pimpinan Proyek dan pemilik tanah.

Setelah kegiatan perolehan tanah selesai dilaksanakan, maka perusahaan wajib mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah.

Pemohon harus bersedia untuk mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Adapun hak atas tanah yang diberikan untuk perusahaan yang menjalankan kegiatan perindustrian terbatas pada Hak Guna Bangunan (HGB), seperti ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1997 tentang Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan Bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri.

ABSTRACT

The development conducted in Semarang, especially physical development is hoped causing positives impact to support the achievement of the development of the other sectors, e.g. economics, social and cultural sector. Between the two sectors of development, i.e. physical and non-physical sector, there are connections that support one another.

As the population grows, the width of land available becomes limited, while the necessity of land becomes larger. Thus, the Government had done some efforts in order every region has its own *RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah)*, so that the use of land for every purpose can be conducted integratedly, efficiently, harmoniously and optimally as required in *UU No. 24 Tahun 1992* about *Penataan Ruang*.

RTRW in Semarang becomes the orientation to decide the location of the infestation that will be done by the Government, private or society who wants to have business in Semarang. *RTRW* also becomes orientation to publish permission for any company that will have industrial business in Semarang.

The permission of location given to the investors contains the use of land planning in a certain region, with the purpose to give them liberation of rights on the land, which the operation should be consistent with the local *RTRW*.

In the process to get the land, the Government can participate if the head of project or the owner the land asks.

After the process to get the land finish, the company should registries for the permission to get rights on land.

The registrant should obey the prerequisites ruled in *Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH)*. However, the rights on land given to the company conducting industry is limited on *Hak Guna Bangunan (HGB)*, as ruled on *Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria (Permenagria) No. 2 Tahun 1997* about *Perolehan Ijin Lokasi dan Hak Guna Bangunan Bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri*.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Sistematika Penulisan	12
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pemanfaatan Ilmu Sosial Bagi Pengembangan Ilmu Hukum	14
B. Pengertian dan Ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah.....	18
C. Pemberian Izin Lokasi Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri.....	22
D. Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri.....	29
E. Pengertian Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri	41
F. Hak Atas Tanah Yang Dapat Diperoleh Perusahaan Di Kawasan Industri	44
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	53
B. Spesifikasi Penelitian	55
C. Metode Penentuan Sampel	55
D. Teknik Pengumpulan Data	56
E. Metode Analisa Data yang Digunakan.....	57

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang Yang Disesuaikan Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang.....	58
A.1. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang.....	58
A.2. Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang.....	66
B. Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang.....	80
B.1. Pelaksanaan Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang.....	80
B.2. Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang.....	84
C. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Dalam Proses Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Kota Semarang Dan Upaya-upaya Untuk Mengatasinya	92
C.1. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Oleh Perusahaan	92
C.2. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	93
C.3. Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan-hambatan Tersebut.....	95

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	99
B. Saran.....	101

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional merupakan suatu usaha bersama yang sedang dilaksanakan oleh seluruh bangsa Indonesia, secara bertahap dan berkesinambungan, demi tercapainya cita-cita bersama yaitu masyarakat adil dan makmur, baik materiil maupun spirituil yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Tahun 1945.¹

Pembangunan itu sendiri dimaksudkan sebagai suatu proses kegiatan yang bertujuan untuk merubah kondisi menjadi lebih baik, yang dilaksanakan secara terus-menerus, terarah, terpadu dan berkesinambungan dengan tahapan-tahapan tertentu sesuai dengan pola umum pembangunan jangka panjang, mencakup berbagai segi kehidupan meliputi bidang ideologi, politik, ekonomi, sosial budaya, pertahanan dan keamanan. Selain itu juga untuk memacu peningkatan kemampuan nasional dalam rangka mewujudkan kehidupan sejajar dengan bangsa lain yang lebih maju.²

Dalam Garis-garis Besar Haluan Negara ditegaskan, bahwa sasaran utama Pembangunan Jangka Panjang kedua (PJP II) adalah terciptanya landasan yang kuat bagi bangsa Indonesia untuk tumbuh dan berkembang atas kekuatannya sendiri menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan

¹ Mentawai, Praktek Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Serta Izin Lokasi Untuk Kegiatan Penanaman Modal Di Kodya Dati II Surakarta, Semarang, FH. UNDIP, 1997, hal.1

² Eka Nurlala, Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Swasta Di Zona Industri Karawang Jawa Barat, Semarang, FH. UNDIP, 1999, hal.1

Pancasila. Pembangunan nasional diharapkan mampu mengubah potensi sumber daya nasional menjadi kekuatan ekonomi, sosial budaya, politik, dan pertahanan keamanan yang nyata.

Di bidang ekonomi, sasaran pokok yang hendak dicapai dalam Pembangunan Jangka Panjang kedua adalah tercapainya keseimbangan antara pertanian dan industri serta perubahan-perubahan fundamental dalam struktur ekonomi Indonesia sehingga produksi nasional yang berasal dari luar pertanian akan merupakan bagian yang semakin besar dan industri menjadi tulang punggung ekonomi.

Dalam Himpunan Peraturan Perundangan Paten, Perindustrian, Merk Perusahaan dan Merk Perniagaan Tahun 1989 disebutkan bahwa dengan memperhatikan sasaran Pembangunan Jangka Panjang di bidang ekonomi tersebut, maka pembangunan industri memiliki peranan yang sangat penting. Dengan arah dan sasaran tersebut, pembangunan industri bukan saja berarti harus semakin ditingkatkan dan pertumbuhannya dipercepat, sehingga mampu mempercepat terciptanya struktur ekonomi yang lebih seimbang, tetapi pelaksanaannya harus pula makin memperluas kesempatan kerja, meningkatkan rangkaian proses produksi untuk memenuhi kebutuhan dalam negeri sehingga mengurangi ketergantungan pada impor dan meningkatkan ekspor hasil-hasil industri sendiri.

Perusahaan harus diakui mempunyai peranan penting dalam sektor industri, dan faktor yang berperan penting dalam melaksanakan kegiatan industri tersebut adalah tanah sebagai tempat dimana kegiatan industri tersebut

akan berjalan untuk menghasilkan suatu produk. Tetapi seringkali dalam praktek, suatu perusahaan menghadapi kesulitan memperoleh tanah yang diperlukannya sebab pada umumnya tanah tersebut sudah dikuasai atau dihaki oleh seseorang atau banyak orang. Dan seringkali hanya mau melepaskan tanahnya kalau dibeli dengan harga mahal, bahkan ada yang tidak mau melepaskan tanahnya. Keadaan yang demikian dapat menimbulkan kesulitan bagi para pengusaha.

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional. Pernyataan senada terdapat dalam TAP MPR IX/MPR/2001.³

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanent” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Perusahaan pada umumnya dianggap berekonomi kuat, sehingga para spekulan dengan uangnya membeli tanah yang luas sekehendaknya untuk mendapat keuntungan yang besar. Sedangkan para pemilik tanah yang kebanyakan rakyat berekonomi lemah, seringkali dipaksa secara langsung atau tidak langsung untuk melepaskan hak atas tanahnya, untuk kemudian suatu perusahaan tertentu

³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hal.3

menguasai tanah mereka. Spekulasi tanah tersebut banyak menimbulkan keresahan dalam masyarakat.⁴

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat yaitu :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah untuk mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.⁵

Mengingat pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, oleh karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan makanan dari tanah dengan mendayagunakan tanah. Manusia akan hidup senang serta kecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai dan dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku dan mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat.⁶

Untuk menghindari keresahan atau kesulitan di atas, maka peraturan yang pertama kali dikeluarkan oleh pemerintah dalam kaitannya

⁴ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Rajawali Press, 1991, hal.55

⁵ Bambang Tri Cahyono, *Ekonomi Pertahanan*, Liberty, Yogyakarta, 1983, hal.16

⁶ G. Kartasapoetra, R. G. Kartasapoetra, A. Setiady, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayaagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1985, hal.1

dengan masalah penyediaan tanah dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No.5 Tahun 1974. Dikeluarkannya peraturan ini adalah dalam rangka mempermudah perusahaan untuk mendapatkan tanah guna menjalankan usahanya, baik dengan fasilitas penanaman modal dalam negeri, modal asing ataupun yang tidak menggunakan kedua fasilitas tersebut. Sebagai pengganti dari Permendagri No.5 Tahun 1974 tersebut, Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan Permenagria/ Kepala BPN No.2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Dalam Himpunan Peraturan Perundang-undangan RI Tahun 1996 Pasal 5 Ayat (2) Keputusan Presiden No.41 Tahun 1996 tentang Kawasan Industri, disebutkan bahwa :

“Perusahaan Kawasan Industri dapat berbentuk :

- a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- b. Koperasi;
- c. Perusahaan Swasta Nasional;
- d. Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal Asing;
- e. Badan Usaha Patungan antara badan-badan usaha tersebut dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.”

Oleh karena itu, peraturan mengenai pengadaan tanah, perolehan izin lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan kawasan industri yang berada

di zona industri, menggunakan Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1993.

Hal itu dipertegas dengan keluarnya Peraturan Menteri Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1997 tentang Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan Bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri, yang dalam Pasal 2 peraturan tersebut disebutkan :

“ Kecuali diatur lain di dalam peraturan ini, 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 peraturan pelaksanaannya diberlakukan untuk Perusahaan Kawasan Industri di dalam perolehan Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah untuk usahanya” (Warta Perundang-undangan No.1674/ Th.XIX).

Dalam hal pemberian izin lokasi dan penyediaan tanah untuk zona industri harus berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 huruf 4 Keputusan Presiden No.41 Tahun 1996, yaitu : “Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan.”

Dengan kata lain bahwa setiap penggunaan tanah dan pemanfaatan ruang harus sesuai dengan rencana penggunaannya sebagaimana yang dimaksud oleh UU No.24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Secara konstitusional UUD 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dari ketentuan ini dapat kita ketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁷

Dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA disebutkan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai dari negara bukanlah berarti memiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut,
- b. Menentukan dan mengatur hubungan "hukum antar orang" dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁸

⁷ Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Bandung, Alumni, 1993, hal.1

⁸ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Edisi 2000, Jakarta, Djambatan, 2000, hal.6

Sebagai perwujudan guna menghasilkan sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat tersebut, dan sekaligus menjadi dasar keluarnya UU No.24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang adalah ketentuan Pasal 14 UU No.5 Tahun 1960 yang menegaskan bahwa kegiatan pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dan dalam hal ini adalah untuk keperluan perkembangan industri.

Di dalam pelaksanaan praktek penyediaan tanah, pemberian izin lokasi dan hak atas tanah dimana pemerintah terjun langsung dalam menangani masalah tersebut, di sini pemerintah bermaksud menjadikan hal itu sebagai salah satu upaya untuk mengembangkan industri di negara kita. Terbukti dengan terpenuhinya kebutuhan pengusaha perindustrian akan tanah, sekaligus terciptanya tertib perusahaan dan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku guna mewujudkan tujuan dari pembangunan nasional bangsa kita.

Juga bagi perusahaan yang akan mengajukan permohonan izin lokasi dan hak atas tanah agar mengetahui prosedur yang harus dijalani untuk pengurusannya.

Proses pemberian terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi-segi prosedurnya saja. Suatu permohonan hak tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah Si pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara

fisik, diukur, dibuatkan fatwa dan sebagainya yang sifatnya prosedur melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya.⁹

Alasan penulis memilih judul Tesis “Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang” didasarkan pada keinginan penulis untuk mengetahui tata cara, prosedur dan permasalahan-permasalahan yang timbul sehubungan dengan praktek pemberian hak atas tanah, mulai dari perolehan tanah, pemberian izin lokasi dan pemberian hak atas tanah untuk perusahaan yang berada di kawasan industri. Penulis menganggap sangat menarik sekali untuk mengadakan penelitian yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai perolehan hak atas tanah dengan pelaksanaan kerja di lapangan dalam kegiatan tersebut karena hasil dari penelitian ini sangat membantu bagi para pihak yang akan mengajukan izin lokasi dan hak atas tanah untuk Kawasan Industri.

B. Perumusan Masalah

Sebagai upaya penjabaran dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, maka pemerintah mengeluarkan UU No.5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Tanah adalah modal utama dalam melaksanakan pembangunan. Pasal 14 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa pemerintah sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah bermaksud untuk membuat Rencana Umum bagi penyediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa

⁹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1994, hal.31

yang disesuaikan dengan keadaan tiap-tiap daerah, melalui kebijaksanaan pemerintah daerah.¹⁰

Dengan kewenangannya itu maka pemerintah secara umum mengeluarkan peraturan yang mengatur tentang penyediaan dan pemberian hak atas tanah serta izin lokasi bagi perusahaan, yang dalam pelaksanaannya diberikan kewenangan pada tiap-tiap daerah untuk dapat mengatur pelaksanaannya melalui Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN kepada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya, serta instansi terkait lainnya.

Sebagai gambaran kejelasan arah penulisan Tesis ini, maka penulis membuat perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan proses pemberian hak atas tanah bagi perusahaan di kawasan industri Terboyo Kota Semarang ?
2. Apakah pengaruh Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang terhadap pelaksanaan perolehan hak atas tanah tersebut ?
3. Hambatan-hambatan apakah yang dihadapi oleh perusahaan-perusahaan atau instansi pemerintah yang terkait dalam proses pemberian hak atas tanah tersebut dan bagaimana upaya untuk mengatasinya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

¹⁰ Arief S, UUPA, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994, hal.11

1. Untuk memperoleh gambaran tentang pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi perusahaan di kawasan industri.
2. Untuk memperoleh gambaran tentang pengaruh Rencana Tata Ruang Wilayah terhadap pelaksanaan perolehan hak atas tanah bagi perusahaan di kawasan industri.
3. Untuk memperoleh gambaran tentang hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian hak atas tanah tersebut, baik hambatan yang dihadapi oleh perusahaan di kawasan industri tersebut ataupun dari instansi-instansi pemerintah yang terkait menangani secara langsung dalam pelaksanaan pemberian hak atas tanah tersebut.

D. Manfaat Penelitian

1. Akademis
 - a. Untuk mengembangkan penelitian melalui kegiatan penelitian.
 - b. Untuk menguji kebenaran pengetahuan yang diperoleh dibangku kuliah yang diharapkan dapat diketahui perbedaan dan persamaan yang jelas antara peraturan yang ada dengan praktek pelaksanaannya. Selanjutnya dapat dikembangkan guna memperoleh pengetahuan yang lebih mendalam mengenai pemberian hak atas tanah bagi perusahaan di kawasan industri.

2. Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sedikit sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak di kawasan industri sehingga dapat mengurangi hambatan atau masalah yang timbul dari pelaksanaan pemberian hak atas tanah.
- b. Dapat digunakan sebagai dasar atau landasan bagi pihak yang berkepentingan dalam bidang pertanahan, khususnya mengenai tata cara pemberian hak atas tanah bagi perusahaan di kawasan industri.

E. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisa, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

yang merupakan pengantar untuk masuk dalam permasalahan pokok yang akan dibahas, diawali dengan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dimuat kerangka teoritik yang akan dipergunakan oleh penulis sebagai bahan pijakan untuk diuji dan dikembangkan dalam Bab IV yang berisi tentang pemanfaatan ilmu-ilmu sosial bagi pengembangan ilmu hukum, pengertian dan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah, pemberian izin lokasi bagi perusahaan di Kawasan industri, perolehan tanah bagi perusahaan di Kawasan industri, hak atas tanah yang dapat diperoleh perusahaan di Kawasan industri, dan

pengertian pemberian hak atas tanah bagi perusahaan di kawasan industri.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini bertujuan memahami obyek yang akan menjadi sasaran penelitian dan mempermudah mencari jalan keluarnya. Bagian ini juga merupakan penjelasan lebih lanjut dari proses penelitian yang meliputi metode penelitian yang digunakan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, teknik pengumpulan data dan metode analisa data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

yang menguraikan proses pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi perusahaan di kawasan industri Terboyo Kota Semarang yang disajikan dalam bentuk data primer yang diperoleh maupun data yang diperoleh dari penelitian dan pembahasannya difokuskan pada pokok permasalahan yang dirumuskan dalam Bab I, selanjutnya dilakukan pembahasan dengan menggunakan Bab II sebagai analisa.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini akan disampaikan pokok-pokok pikiran yang dapat ditarik dari hasil penelitian dan uraian yang diambil dari bab-bab yang ada, selanjutnya dibentuk suatu kesimpulan dan saran penulis, yang diharapkan dapat berguna bagi kita semua.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pemanfaatan Ilmu Sosial Bagi Pengembangan Ilmu Hukum

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, maka penulis akan memberikan penjelasan mengenai pendapat/ teori dari ilmu bantu lain yaitu ilmu-ilmu sosial mengenai hukum.

Diantara sebab-sebab yang mendekatkan studi hukum itu kepada ilmu-ilmu sosial adalah terjadinya perubahan sosial yang besar di Negara kita sekarang ini. Ia bolehlah disebut sebagai salah satu penggerak utama yang menyebabkan bahwa dibutuhkan suatu pemahaman yang lebih seksama mengenai hubungan antara hukum dan masyarakat dan yang dengan demikian mendorong minat ke arah pemanfaatan dari pandangan-pandangan dan pemikiran dalam ilmu-ilmu sosial itu.¹¹

Keadaan yang menyebabkan sehingga orang hukum tertarik membicarakan hal-hal yang lazimnya diletakkan diluar perhatian hukum terutama disebabkan karena adanya pergeseran dalam penekanan terhadap fungsi hukum itu sendiri dalam masyarakat. Secara singkat barangkali pergeseran dalam tekanan itu dapat dirumuskan demikian : persoalan-persoalan hukum sekarang ini bukan lagi persoalan tentang legalitas formal, tentang penafsiran serta penerapan pasal-pasal undang-undang secara semestinya dan semacam itu, melainkan bergerak ke arah penggunaan hukum

¹¹ Satjipto Rahardjo, Pemanfaatan Ilmu-ilmu Sosial Bagi Pengembangan Ilmu Hukum, Bandung, Alumni, 1977, hal.14

secara sadar sebagai sarana untuk turut menyusun tata kehidupan yang baru tersebut.¹²

Aliran Sosiologi di dalam ilmu hukum ingin memasukkan pengetahuan yang dapat ditimba dari ilmu sosial lainnya untuk turut memecahkan problem-problem hukum. Dengan demikian dimulailah suatu pengamatan secara sistematis terhadap bekerjanya faktor-faktor bukan hukum atas hukum. Faktor-faktor ini terutama sekali adalah : sosial, ekonomi dan psikologi. Kecuali faktor-faktor luar seperti itu dipelajari pula hal-hal yang terdapat di dalam sistem hukum itu sendiri tetapi yang tidak terumuskan di dalam sistem formal. Dimaksudkan disini misalnya praktek-praktek atau kebiasaan-kebiasaan di dalam hukum, yang sekalipun tidak dapat kita baca adanya dari peraturan-peraturan tertulisnya, namun turut membentuk jalannya hukum, seperti teknik-teknik dan alam pikiran yang berkembang di kalangan para pekerja hukum.¹³

Penegakan hukum sebagai suatu proses, pada hakekatnya merupakan penerapan diskresi (kebijaksanaan) yang menyangkut membuat keputusan yang tidak secara ketat diatur oleh hukum, akan tetapi mempunyai unsur penilaian pribadi (Wayne LaFevre 1964). Dengan mengutip pendapat Roscoe Pound, maka LaFevre menyatakan, bahwa pada hakekatnya diskresi berada diantara hukum dan moral (etika dalam arti sempit).¹⁴

¹² Ibid

¹³ Ibid

¹⁴ Soerjono Soekanto, Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Jakarta, CV. Rajawali, 1983, hal.4

Masalah pokok daripada penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada isi faktor-faktor tersebut, adalah sebagai berikut :

1. Faktor hukumnya sendiri, yang dalam hal ini akan dibatasi pada Undang-undang saja.
2. Faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yaitu lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yaitu sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor tersebut di atas saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi (isi) dari penegakan hukum, serta juga merupakan tolok ukur daripada efektivitas penegakan hukum.¹⁵

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, oleh karena itu hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum harus memberi manfaat bagi masyarakat, jangan sampai pelaksanaan hukum menimbulkan keresahan masyarakat. Tentang hal-hal berlakunya kaidah-kaidah hukum ada anggapan hukum sebagai berikut :

¹⁵ Ibid, hal.5

1. Kaidah hukum berlaku secara yuridis, apabila penentuannya didasarkan pada kaidah yang lebih tinggi tingkatnya (Hans Kelsen) atau bila terbentuk menurut cara yang telah ditetapkan (W.Zevenbergen) atau apabila menunjukkan hubungan keharusan antara satu kondisi dan akibatnya (J.H.A. Logemann).
2. Kaidah hukum berlaku secara Sosiologis, apabila kaidah tersebut efektif artinya kaidah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun tidak diterima oleh warga masyarakat (teori kekuasaan) atau kaidah tadi berlaku karena diterima dan diakui oleh masyarakat (teori pengakuan).
3. Kaidah hukum tersebut berlaku secara filosofis, artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi.¹⁶

Dengan adanya hukum tertulis maka pihak-pihak yang bersangkutan jika memerlukannya akan dengan mudah mengetahui kaidah-kaidah hukumnya dan juga akan dengan mudah mengetahui wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah dan sumber-sumber alam lainnya yang dihaki atau yang akan dihaki.¹⁷

Dalam Undang-undang hukum yang lain, tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas dan mudah diketahui ketentuan-ketentuannya serta yang dilaksanakan secara konsisten oleh para petugas pelaksana, pengadilan dan masyarakat sendiri, umumnya sudah cukup untuk

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, CV. Rajawali, Jakarta, 1980, hal.13

¹⁷ Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*, Arani, Bandung, 1973, hal.37

menjamin terwujudnya kepastian hukum di bidang yang bersangkutan, misalnya di bidang Hukum Perdata, Hukum Tata Negara dan Hukum Acara. Tetapi di pertanahan, dalam menghadapi kasus-kssus konkrit, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat terwujud hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan yang dimaksud di atas.¹⁸

Untuk memperoleh kepastian hukum mengenai tanah harus diketahui dimana letaknya, bagaimana batas-batasnya, berapa luasnya, bangunan dan atau tanaman apa yang ada di atasnya, status tanahnya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain.

B. Pengertian dan Ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah

Menurut UU No.24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang dijelaskan bahwa penataan ruang dimaksudkan sebagai proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Sedangkan tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.

Dalam Pasal 3 UU No.24 Tahun 1992 disebutkan bahwa kegiatan penataan ruang memiliki tujuan :

- a. Terselenggaranya penataan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budi daya;
- c. Tercapainya pemanfaatan ruang berkualitas untuk :

¹⁸ Boedi Harson, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999, hal.37

- 1) Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur dan sejahtera;
- 2) Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;
- 3) Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;
- 4) Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
- 5) Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Rencana Tata Ruang disusun dengan prespektif menuju keadaan pada masa depan yang diharapkan, dengan bertitik tolak dari data, informasi ilmu pengetahuan dan teknologi serta memperhatikan keragaman wawasan setiap sektor.¹⁹

Mengenai rencana tata ruang yang penyusunannya dilakukan pemerintah pada hakekatnya dapat pula digambarkan sebagai penjabaran dari instrumen kebijakan Tata Guna Tanah, yang harus merupakan pelaksanaan rencana tata ruang. Rencana Tata Guna Tanah harus diserasikan dengan rencana tata ruang wilayah, sehingga penggunaan tanah sesuai dengan tujuan penataan ruang.²⁰

Dalam Pasal 13 UU No.24 Tahun 1992 diatur mengenai proses dan prosedur dari Rencana Tata Ruang tersebut, baik Nasional, Propinsi maupun

¹⁹ A. P. Parlindungan, Komentor atas UU Penataan Ruang, Mandar Maju, Bandung, 1993, hal.22

²⁰ BPN, Ceramah: "Perubahan Penggunaan Tanah Dalam kaitannya Dengan UU Tata Ruang", BKS-OMN, Jakarta, 3 Desember 1992, hal.16

Kabupaten secara terarah dan terdaftar dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Menentukan arah pengembangan yang akan dicapai, dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya, daya dukung, daya tampung lingkungan serta fungsi pertahanan keamanan;
- b. Mengidentifikasi berbagai potensi dan masalah pembangunan dalam suatu wilayah perencanaan;
- c. Perumusan perencanaan Tata Ruang;
- d. Penetapan Rencana Tata Ruang.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Nasional merupakan strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah negara. RTRW Propinsi merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah nasional ke dalam strategi dan pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Dati I. RTRW Kabupaten/ Kotamadya merupakan penjabaran RTRW Propinsi Dati I ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/ Kotamadya yang meliputi :

- a. Tujuan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/ Kotamadya untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan;
- b. Rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/ Kotamadya;
- c. Rencana umum dan tata ruang wilayah Kabupaten/ Kotamadya;
- d. Pedoman pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/ Kotamadya.

Sedangkan RTRW Kabupaten/ Kotamadya Dati II mengatur mengenai :

- a. Pengelolaan kawasan lindung dan kawasan budi daya;
- b. Pengelolaan kawasan pedesaan, kawasan perkotaan, dan kawasan tertentu;
- c. Sistem kegiatan pembangunan dan sistem pemukiman pedesaan dan perkotaan;
- d. Sistem prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, pengairan, dan prasarana lingkungan;
- e. Penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya, serta memperhatikan keterpaduan dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan.

RTRW Kabupaten/ Kotamadya dijadikan pedoman untuk :

- a. Perumusan kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang di wilayah Kabupaten/ Kotamadya;
- b. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah Kabupaten/ Kotamadya serta keserasian antar sektor;
- c. Penetapan lokasi investasi yang dilaksanakan Pemerintah dan atau masyarakat di Kabupaten/ Kotamadya;
- d. Penyusunan rencana rinci tata ruang di Kabupaten/ Kotamadya;
- e. Penataan pembangunan dalam memanfaatkan ruang bagi kegiatan pembangunan.

RTRW Kabupaten/ Kotamadya dengan strategi dan pola yang sama dengan wilayah Propinsi, dengan tetap memperhatikan keterpaduan

antar berbagai kepentingan mencegah perbenturan antara berbagai sektor di daerah, masyarakat dalam penggunaan sumber daya manusia, dengan suatu koordinasi integrasi dan sinkronisasi. RTRW Kabupaten/ Kotamadya berlaku 10 tahun dan dapat ditinjau atau disempurnakan minimal 5 tahun sekali sesuai dengan rencana pembangunan 5 tahunan.²¹

Sebagai salah satu contoh hasil penataan ruang pemerintah, zona industri sebagai kawasan yang diprioritaskan pembangunannya harus pula direncanakan secara matang oleh Pemerintah Daerah agar penggunaan tanah benar-benar bermanfaat sesuai dengan peruntukannya yaitu untuk kegiatan industri dan akhirnya akan menghasilkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

C. Pemberian Izin Lokasi Bagi Perusahaan di Zona Industri

Dalam kegiatan perolehan hak atas tanah, bagi perusahaan harus mendapat izin lokasi terlebih dahulu untuk mendapatkan tanah yang dibutuhkan. Selain diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1993, lebih lanjut peraturan mengenai izin lokasi diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi yang ditetapkan Menteri Negara Agraria tanggal 10 Pebruari 1999. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1993, izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan Tata Ruang Wilayah, yang berlaku

²¹ Ibid, hal.26

pula sebagai pemindahan hak, pengertian yang sama terdapat pula dalam Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999.

Tujuan diadakannya ketentuan mengenai izin lokasi ini adalah sehubungan dengan rencana peruntukan atau tata guna tanah di tiap-tiap daerah, yang terdapat dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Ruang Wilayah, agar tidak terjadi tumpang tindih dalam peruntukan dan penggunaan tanah. Misalnya pembangunan perumahan yang menempati areal kawasan industri, dapat mengakibatkan munculnya kondisi lingkungan perumahan terpolusi oleh pencemaran limbah pabrik-pabrik. Dengan kata lain adalah tercapainya tertib penggunaan tanah, agar setiap penggunaan atau peruntukan sesuai dengan rencana tata guna tanah atau rencana umum tata ruang kota di tiap-tiap wilayah.

Lebih lanjut, tujuan di atas adalah dimaksudkan agar setiap jengkal tanah dapat dipergunakan secara efisien dan semaksimal mungkin dengan mempergunakan asas lestari, optimal, serasi dan seimbang untuk keperluan pembangunan serta mencegah kerusakan sumber daya alam dan lingkungan hidup.²²

Tanah yang dapat ditunjuk dalam izin lokasi adalah tanah menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal, salah satunya adalah untuk kegiatan pengembangan kawasan industri.

²²Ibid, hal. 11

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1993 pemberian izin lokasi dapat dilakukan setelah perusahaan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan mengisi formulir, yaitu :

I. Keterangan tentang pemohon, meliputi :

1. Nama Badan Usaha
2. Alamat
3. Akte Pendirian
4. Nomor Pokok Wajib Pajak

II. Keterangan tentang tanahnya :

1. Luas tanah
2. Letak tanah :
 - a. Desa
 - b. Kecamatan
 - c. Kabupaten/ Kotamadya
 - d. Propinsi
3. Sketsa atau gambar kasar
4. Status tanah
5. Penggunaan sekarang

Dalam permohonan juga dilampirkan :

- a. Akte pendirian perusahaan*) (untuk perusahaan dengan fasilitas penanaman modal tidak perlu dilampirkan)

- b. Surat keterangan NPWP*)
- c. Gambar kasar atau sketsa tanah yang dimohon
- d. Pernyataan kesanggupan akan memberikan ganti rugi atau menyediakan tempat penampungan pemilik tanah atau yang berhak atas tanah
- e. Uraian rencana proyek yang akan dibangun
- f. Surat persetujuan BKPM (bagi perusahaan PMA/ PMDN)

Dalam mengajukan permohonan sebagaimana di atas pemohon juga menyebutkan rencana peruntukan tanah, melampirkan rekaman surat persetujuan penanaman modal bagi PMDN atau surat pemberitahuan persetujuan presiden bagi PMA atau surat persetujuan prinsip dari departemen teknis bagi non PMA atau PMDN.

Tembusan surat permohonan tersebut disampaikan kepada :

- a. Kepala Kantor Wilayah
- b. Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah untuk PMA atau PMDN, instansi vertikal departemen teknis di Daerah Tingkat II untuk non PMA atau PMDN
- c. Bappeda Tingkat II, khusus DKI Jakarta Bappeda Tingkat I.

Pemberian izin lokasi menurut Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999 diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah, yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah, serta kemampuan tanah.

Dalam mempersiapkan izin lokasi, Kepala Kantor Pertanahan mengadakan koordinasi dengan instansi terkait yang dipimpin oleh Bupati/Walikota/madya atau Gubernur Kepala DKI Jakarta untuk daerah DKI Jakarta, atau oleh pejabat yang ditunjuk secara tetap olehnya. Bahan-bahan untuk keperluan pertimbangan serta rapat koordinasi tersebut dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Rapat koordinasi juga disertai konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon. Rapat koordinasi meliputi 4 aspek yang tercantum dalam Pasal 6 Ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999 yaitu :

- a. Penyebarluasan informasi mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah tersebut;
- b. Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah yang ditemui;
- c. Pengumpulan informasi langsung dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan;
- d. Peran serta masyarakat berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah dalam pelaksanaan izin lokasi.

Keputusan atas permohonan tersebut harus sudah dikeluarkan dalam waktu selambat-lambatnya 12 hari terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap. Keputusan tersebut disampaikan oleh Kepala

Kantor Pertanahan kepada perusahaan yang bersangkutan dengan tembusan kepada Bupati/ Walikota dan instansi terkait. Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu selama 12 bulan dan hanya dapat diperpanjang 1 kali untuk selama 12 bulan.

Dalam hal perpanjangan izin lokasi, permohonannya harus dilakukan selambat-lambatnya 10 hari kerja sebelum jangka waktu izin lokasi berakhir disertai alasan perpanjangan. Dan Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan perpanjangan izin lokasi secara lengkap.

Sedangkan menurut Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999, yang mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi adalah menjadi wewenang Bupati/ Walikota, sedangkan Kepala Kantor Pertanahan hanya mempersiapkan rapat koordinasinya. Kemudian dalam hal jangka waktu izin lokasi yang diberikan, menurut Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999 dapat dibagi menjadi :

1. Izin lokasi seluas sampai dengan 25 Ha : 1 tahun
2. Izin lokasi seluas 25 sampai dengan 50 Ha : 2 tahun
3. Izin lokasi seluas lebih dari 50 Ha : 3 tahun.

Dalam Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999, yang berhak membuat ketentuan tentang tata cara pemberian izin lokasi adalah Bupati/ Walikota atau Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta.

Dalam Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999 disebutkan sebelum ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan, Pemberian izin lokasi dilaksanakan menurut Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria)/ Kepala Badan Pertanahan No.2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal dan ketentuan pelaksanaannya dengan penyesuaian seperlunya sesuai ketentuan dalam peraturan ini.

Perusahaan sebagai pemegang izin lokasi memiliki hak dan kewajiban, seperti tercantum dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999, yaitu :

- a. Pemegang izin lokasi diijinkan untuk membebaskan tanah dalam areal izin lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b. Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang izin lokasi, maka semua hak dan kepentingan pihak lain yang sudah ada di atas tanah bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertipikat). Kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi dan usahanya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain.

- c. 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.
- d. Setelah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan pihak lain, maka kepada pemegang izin lokasi dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan rencana proyek yang akan dijelankannya.

D. Perolehan Tanah Bagi Perusahaan di Zona Industri

Suatu perusahaan dapat bertindak sebagai subyek hak atas tanah. Negara sebagai pengatur dan penyelenggara peruntukan dan penggunaan tanah, mengatur pula mengenai penyediaan tanah di zona industri bagi perusahaan yang membutuhkan, agar tanah yang digunakan untuk zona industri tersebut sesuai dengan peruntukannya.

Penyediaan tanah itu sendiri dimaksudkan sebagai kegiatan mendapatkan tanah atau memperoleh tanah bagi keperluan perusahaan dengan memberikan ganti rugi kepada yang berhak. Pengertian yang sama juga terdapat dalam Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.18 Tahun 1989 yang mengatakan bahwa penyediaan tanah bagi keperluan perusahaan kawasan industri. Sedangkan pencadangan tanah adalah

penyediaan areal tanah untuk keperluan pembangunan kawasan industri sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.²³

Penyediaan tanah bagi perusahaan kawasan industri awalnya diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.18 Tahun 1989 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Kawasan Industri. Tetapi dengan adanya “Paket Deregulasi” yang dikeluarkan pemerintah yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, dan Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, maka dalam perolehan tanah untuk perusahaan di zona industri termasuk didalamnya perusahaan kawasan industri memakai kedua peraturan di atas. Terutama setelah keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1997 tentang Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri, yang tercantum dalam ketentuan Pasal 4 Ayat (2), dan menyatakan tidak berlaku Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.18 Tahun 1989 dan Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.19 Tahun 1989.

Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994, perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah

²³ A.P. Parlindungan, Beberapa Pelaksanaan dari Kegiatan UUPA, Bandung, Mandar Maju, 1992, hal.214

melalui pemindahan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.

Sistem perolehan tanah, baik untuk keperluan pribadi/ usaha maupun untuk kepentingan umum, sebagai berikut :

⇒ kalau tanah yang tersedia tanah Negara : harus ditempuh acara permohonan hak baru;

⇒ kalau yang tersedia tanah hak :

- dan ada persetujuan bersama serta kata sepakat mengenai penyerahan tanah yang bersangkutan berikut imbalannya :

- ditempuh acara pemindahan hak, jika pihak yang memerlukan memenuhi syarat sebagai pemegang haknya;

- ditempuh acara pelepasan hak, diikuti pemberian hak baru yang sesuai, jika pihak yang memerlukan tidak memenuhi syarat :
(KEPPRES No.55 Tahun 1993 jo Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.1 Tahun 1994);

(Acara pemindahan hak dan pelepasan hak hakekatnya sama : didasarkan pada kesepakatan mengenai penyerahan tanah yang diperlukan dan imbalannya, yang diperoleh melalui musyawarah).

- jika musyawarah tidak berhasil mencapai kesepakatan, ditempuh acara pencabutan hak, jika tanah diperlukan untuk penyelenggaraan

kepentingan umum dan tidak dapat digunakan tanah yang lain (diikuti pemberian hak baru yang sesuai).²⁴

Kegiatan perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilakukan di areal yang telah ditetapkan di dalam izin lokasi dan perolehan tanah dilaksanakan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah atas dasar kesepakatan. Sedangkan pemerintah hanya sebagai pengawas terhadap pelaksanaan perolehan hak atas tanah tersebut.

Dalam Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal disebutkan bahwa perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu :

1. Melalui Cara Pemindahan Hak Atas Tanah

Cara pertama dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah yang sama jenisnya dengan hak atas tanah yang diperlukan oleh perusahaan dalam rangka menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, hak atas tanah tersebut dapat juga dilepaskan untuk kemudian dimohonkan hak sesuai ketentuan yang berlaku.

- 1.1. Perolehan Tanah Asal Hak Milik

Dalam Pasal 4 Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994 tentang Tata Cara perolehan Tanah Dalam Rangka

²⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999, hal.331

Penanaman Modal disebutkan bahwa dalam perolehan tanah yang berasal dari Hak Milik, pemegang hak atau kuasanya mengajukan permohonan Hak Milik menjadi HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 24 September tahun ketiga puluh terhitung dari tahun dikeluarkannya izin lokasi yang menjadi dasar perolehan tanah yang bersangkutan dengan ketentuan bahwa jangka waktunya tidak lebih dari 30 tahun.

Pemohonan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menyertakan Sertipikat Hak Milik yang bersangkutan, atau jika Hak Milik itu belum bersertipikat dengan menyerahkan alat bukti sebagaimana diperlukan dalam mendaftarkan konversi Hak Milik tersebut. Dan perubahan Hak Milik menjadi HGB tersebut dipungut uang administrasi dan biaya pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 5 Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994 disebutkan bahwa untuk tanah Hak Milik yang sudah bersertipikat, dalam waktu 3 hari setelah diterimanya permohonan, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan surat perintah setor pungutan. Dan dalam waktu 7 hari setelah diterimanya bukti penyetoran pungutan, perubahan status menjadi HGB tersebut dicatat dalam buku tanah Hak Milik yang bersangkutan dan sertipikatnya maupun daftar umum lainnya dengan mencantumkan catatan pada halaman pendaftaran peralihan hak, dan untuk HGB tersebut dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru sesuai buku tanah.

Sedangkan untuk tanah yang belum bersertipikat, dalam Pasal 6 Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994 disebutkan bahwa dalam waktu 10 hari kerja setelah diterimanya permohonan perubahan hak, Kepala Kantor Pertanahan menyelesaikan inventarisasi mengenai tanah tersebut dan membuat pengumuman yang merupakan pemberitahuan resmi kepada masyarakat luas tentang hasil-hasil inventarisasi mengenai bidang atau bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat di areal yang termaksud dalam izin lokasi, yang ditempatkan pada papan pengumuman di Kantor Kelurahan/ Desa, Kecamatan dan kantor Pertanahan selama 2 bulan. Kemudian dalam waktu 3 hari setelah waktu pengumuman habis dan tidak ada keberatan mengenai hasil inventarisasi tersebut, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor uang administrasi. Setelah pemohon menyerahkan bukti penyeteroran pungutan dan surat-surat asli bukti haknya, dalam waktu 7 hari perubahan Hak Milik menjadi HGB tersebut dilaksanakan dengan pembuatan buku tanah dan sertipikat HGB sesuai ketentuan catatan mengenai terjadinya hak.

Dalam Pasal 7 Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994 disebutkan bahwa pemindahan HGB dilaksanakan dengan akta PPAT dan dicatat dalam buku tanah dan sertipikat maupun daftar umum lainnya. Sedangkan untuk pemindahan HGB dan pendaftarannya, izin lokasi dapat berlaku sebagai izin pemindahan hak dan jika diperlukan dapat berlaku pula sebagai izin pengeluaran dari

obyek landreform dan izin atau fakta yang menurut ketentuan yang berlaku diperlukan dalam pemindahan HGB atas tanah negara.

1.2. Perolehan Tanah Asal Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 8 Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994 disebutkan bahwa dalam perolehan tanah yang berasal dari tanah HGB, mengingat adanya persamaan jenis hak antara tanah yang diperlukan oleh perusahaan dengan tanah yang tersedia, maka tanah yang diperoleh dengan hak berdasarkan izin lokasi dapat diperpanjang masa berlakunya atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak, dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Jika untuk berakhir pada tanggal 24 September tahun ketiga puluh sejak dikeluarkannya izin lokasi sebagaimana dimaksud di atas penambahan masa berlaku HGB tersebut kurang dari 20 tahun, maka HGB itu diperpanjang.
- b. Jika untuk berakhir pada tanggal 24 September tahun ketiga puluh sejak dikeluarkannya izin lokasi sebagaimana dimaksud di atas penambahan masa berlaku HGB tersebut lebih dari 20 tahun, maka HGB itu diperbaharui.

Perolehan tanah dengan pemindahan hak asal tanah HGB, dan perpanjangannya atau pembaharuannya, pemohon dipungut biaya pemindahan hak, uang pemasukan kepada negara dan sumbangan

untuk pelaksanaan landreform, biaya peralihan hak dan biaya pendaftaran hak sesuai ketentuan yang berlaku.

Dalam waktu 3 hari setelah diterimanya permohonan, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan, kemudian dalam waktu 7 hari perpanjangan dan pembaharuannya dicatat dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya.

1.3. Perolehan Tanah Asal Hak Guna Usaha

Dalam perolehan tanah yang berasal dari HGU, menurut Pasal 9 Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994 disebutkan bahwa yang dilakukan pertama kali oleh pemegang hak atau kuasanya adalah mengajukan permohonan HGB atas tanah HGU, yang berlaku sampai dengan tanggal berakhirnya HGU dengan ketentuan paling lama sampai tanggal 24 September tahun ketiga puluh terhitung dari tahun dikeluarkannya izin lokasi yang menjadi dasar perolehan tanah yang bersangkutan. Permohonan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menyerahkan sertipikat HGU.

Jika hanya sebagian dari tanah HGU yang diperlukan oleh perusahaan dengan HGB sesuai dengan izin lokasi, maka sebelum diajukan permohonan perubahan hak, terlebih dahulu diterbitkan pemisahan haknya.

Dalam perubahan tersebut, dipungut uang pemasukan kepada negara dan uang sumbangan pelaksanaan landreform, yaitu sejumlah selisih antara uang pemasukan kepada negara dan uang sumbangan pelaksanaan landreform yang berlaku untuk pemberian HGB selama waktu yang telah ditentukan di atas dikurangi uang pemasukan, sumbangan pelaksanaan landreform dan uang wajib tahunan yang sudah disetor untuk HGU yang bersangkutan untuk jangka waktu yang sama dan biaya-biaya pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

Dalam waktu 3 hari setelah permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan dan dalam waktu 7 hari setelah pemohon menyampaikan bukti penyeteroran pungutan, perubahan HGU menjadi HGB dicatat pada buku tanah dan sertipikat maupun daftar umum lain dan untuk HGB tersebut dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru.

Setelah kegiatan di atas, pemindahan HGB kepada perusahaan dilaksanakan dengan akta PPAT dan dicatat dalam buku tanah dan sertipikat maupundaftar umum lainnya.

1.4. Perolehan Tanah Asal Hak Pakai

Menurut Pasal 11 Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994 disebutkan bahwa permohonan Hak Pakai atas tanah negara yang diperlukan oleh perusahaan menjadi HGB diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya yang berlaku sampai

dengan tanggal berakhirnya Hak Pakai yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan disertai sertipikat Hak Pakai.

Untuk perubahan Hak Pakai menjadi HGB pemohon dipungut uang pemasukan kepada negara dan uang sumbangan pelaksanaan landreform yang berlaku untuk pemberian HGB selama waktu yang telah ditentukan dikurangi uang pemasukan dan uang sumbangan pelaksanaan landreform untuk hak pakai yang bersangkutan untuk jangka waktu yang sama dan biaya-biaya pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam waktu 3 hari setelah permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan dan dalam waktu 7 hari setelah pemohon menyampaikan bukti penyetoran pungutan, perubahan Hak Pakai menjadi HGB dicatat pada buku tanah dan sertipikat maupun daftar umum lainnya. Dan untuk HGB tersebut dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru.

Setelah kegiatan di atas, pemindahan HGB kepada perusahaan dilaksanakan dengan akta PPAT dan dicatat dalam buku tanah dan sertipikat maupun daftar umum lainnya.

2. Melalui Penyerahan atau Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Diikuti Dengan Pemberian Hak.

Cara kedua dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang

diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika tanah yang diperlukan adalah tanah dengan HGB, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanah tersebut dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi HGB.

Dalam perolehan tanah dengan pemindahan hak terlebih dahulu mengubah hak yang bersangkutan menjadi HGB dan untuk kepentingan para pihak, sebelum pembuatan akta jual-beli HGB oleh PPAT dapat dilakukan penguasaan tanah dengan membayar harga yang disepakati yang ditegaskan dalam surat perjanjian atau dengan cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Jual-beli merupakan salah satu bentuk perjanjian sebagaimana yang diatur dalam KUHPdata, maka jual-beli atas tanah yang dilakukan terikat pada ketentuan syarat-syarat sahnya perjanjian. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1320 yang berbunyi :

“Untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat :

1. Sepakat yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.”²⁵

Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dilakukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan pernyataan pelepasan hak yang

²⁵ R. Subekti, KUHPdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, hal 283

dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan. Apabila diperlukan sebelum dilaksanakan pelepasan hak dapat diadakan perjanjian kesediaan melepaskan hak yang berisi kesepakatan bahwa dengan menerima ganti rugi pemegang hak bersedia :

- a. Menyerahkan tanah Hak Miliknya jatuh kepada Negara sebagaimana dimaksud Pasal 27 huruf a UUPA.
- b. Melepaskan HGU, HGB atau Hak Pakainya sebelum tanah tersebut menjadi tanah Negara untuk kemudian diberikan kepada perusahaan dengan alas hak atas tanah yang sesuai dengan keperluan perusahaan tersebut menjalankan usahanya.

Pelepasan hak dilakukan setelah diserahkan sertipikat kepada Kantor Pertanahan, dan jika belum bersertipikat setelah dilakukan inventarisasi dan pengumuman dan penyerahan surat-surat asli bukti kepemilikan tanah.

Menurut Pasal 13 Ayat (5) Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.21 Tahun 1994, dalam waktu 7 hari setelah dibuat pernyataan pelapasan hak, Kepala Kantor Pertanahan mencatat hapusnya hak pada buku tanah dan sertipikat, setelah itu perusahaan wajib mengajukan permohonan hak atas tanah yang sesuai dengan keperluan usahanya atas tanah yang dilepaskan haknya tersebut.

E. Pengertian Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan di Zona Industri

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanami tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentuk humus dan lapisan dalam.²⁶

Adapun asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan perlindungan hukum yang diberikan oleh Hukum Tanah Nasional kita kepada para pemegang hak atas tanah adalah :

1. Bahwa penguasaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional.
2. Bahwa penguasaan tanah tanpa landasan haknya (illegal) tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU No.51 Prp 1960).
3. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.

²⁶ Imam Sudiyat, Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1982, hal.1

4. Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada :
 - gangguan oleh sesama anggota masyarakat : gugatan perdata melalui Bupati/ Walikota menurut UU No.51 Prp 1960 di atas;
 - gangguan oleh penguasa : gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
5. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh sipapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki oleh seseorang, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya.
6. Bahwa dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri, seperti yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdata;
7. Bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan

pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya, dengan menggunakan acara pencabutan hak, yang diatur dalam UU No.20 Tahun 1961;

8. Bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman milik pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan;
9. Bahwa dalam bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.²⁷

Tata cara perolehan hak atas tanah dapat diartikan sebagai pemberian, perpanjangan, penghentian serta pembatalan hak-hak atas tanah dan mengawasi mutasi atas tanah tersebut. Sedangkan pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang atau beberapa orang bersama-sama atau kepada badan hukum.²⁸

Sedangkan menurut Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal.329

²⁸ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1995, hal.96

Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, pemberian hak adalah penetapan pemerintah untuk memberikan hak atas sebidang tanah yang langsung dikuasai oleh negara kepada seseorang atau badan hukum.

Seiring dengan dikeluarkannya “Paket Deregulasi” pada tahun 1993, ketentuan yang digunakan dalam proses pemberian hak atas tanah untuk perusahaan swasta, dalam hal ini yang berada di kawasan industri, menggunakan Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1993.

Khusus untuk pemberian HGB di kawasan industri bagi perusahaan kawasan industri, menurut ketentuan dalam Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria (Kepmenagria) No.2 Tahun 1997, HGB untuk parsial (dapat dibagi-bagi) dapat diberikan kepada perusahaan kawasan industri yang sudah memperoleh sebagian dari tanah yang direncanakan sebagai kawasan industri yang merupakan satu hamparan yang dapat dipakai untuk lokasi perusahaan-perusahaan industri dan sarana lingkungannya sesuai dengan rencana tapak kawasan industri.

F. Hak Atas Tanah Yang Dapat Diperoleh Perusahaan Di Zona Industri

Sebagai pemegang hak atas tanah, suatu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menurut Pasal 30, 36, 45 UUPA dapat memiliki tanah HGU, HGB, Hak Pakai dan Hak Sewa. Sedangkan untuk menjadi pemegang Hak Milik, tidak setiap badan hukum dapat memiliki tanah Hak Milik.

Kemungkinan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan swasta yang bergerak di bidang perindustrian adalah HGB dan Hak Pakai.

Pada peraturan-peraturan di bawah UUPA, khususnya mengenai peraturan perolehan hak atas tanah untuk perusahaan swasta, terutama perusahaan yang berada di kawasan industri, ternyata perusahaan-perusahaan tersebut hanya dapat memiliki Hak Guna Bangunan (HGB), seperti ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Sesuai dengan permohonannya, kepada Perusahaan Kawasan Industri yang sudah memperoleh izin usaha Kawasan Industri dapat diberikan Hak Guna Bangunan Induk Kawasan Industri dengan jangka waktu selama-lamanya 30 (tiga puluh) tahun dan selama-lamanya 20 (dua puluh) tahun dengan disertai persetujuan untuk perpanjangan jangka waktu dan pengembangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996”.

Sedangkan yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas. Pengertian yang sama juga terdapat dalam Pasal 35 UUPA.²⁹

Peraturan pelaksanaan dari Pasal 35 UUPA mengenai HGB diatur dalam PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah HGU, HGB dan

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Edisi 1999, Djambatan, Jakarta, 1999, hal.280

Hak Pakai menurut PP No.40 Tahun 1996. Peraturan ini mengatur mengenai subyek HGB, tanah yang dapat diberikan dengan HGB, terjadinya HGB, jangka waktu HGB, kewajiban pemegang HGB, pembebanan HGB, peralihan dan hapusnya HGB.

1. Subyek HGB (Pasal 19 PP No.40 Tahun 1996)

Yang dapat menjadi pemegang HGB adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud di atas, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain (Pasal 20 Ayat 1 PP No.40 Tahun 1996). Apabila telah melampaui jangka waktu di atas haknya tetap tidak dilepaskan atau dialihkan, maka hak tersebut hapus karena hukum (Pasal 20 Ayat 2 PP No.40 Tahun 1996).

Ketentuan di atas berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGB, dalam hal ini adalah perusahaan yang berada di kawasan industri, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika HGB tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan perundangan.³⁰

³⁰ Achmad Chulaemi, Hukum Agraria dan Perkembangannya, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Peminahannya, FH. UNDIP, Semarang, 1996, hal.62

2. Ciri-ciri HGB

HGB memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. HGB tergolong hak yang kuat dan karena itu merupakan hak yang harus didaftar;
- b. HGB dapat beralih atau dapat diwariskan;
- c. HGB batas waktunya terbatas;
- d. HGB dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- e. HGB dapat dialihkan pada pihak lain;
- f. HGB dapat dilepaskan oleh pemegangnya.

3. Jangka Waktu HGB (Pasal 25 PP No.40 Tahun 1996)

HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangan di atas berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama.

HGB atas tanah negara, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbarui, jika memenuhi syarat (Pasal 26 PP No.40 Tahun 1996):

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;

- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang HGB;
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Dalam permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya (Pasal 27 Ayat 1 PP No.40 Tahun 1996). Perpanjangan atau pembaharuan HGB dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan (Pasal 27 Ayat 2 PP No.40 Tahun 1996).

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan HGB sebagaimana dimaksud di atas dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan HGB. Jika uang pemasukan telah dibayar sekaligus untuk perpanjangan atau pembaharuan HGB hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan. Dan Dalam hal persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan HGB, perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian HGB (Pasal 28 PP No.40 Tahun 1996).

4. Kewajiban Pemegang HGB

Setiap pemegang HGB mempunyai kewajiban (Pasal 30 PP No.40 Tahun 1996) :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya. Kewajiban ini berlaku untuk pemegang yang baru mendapatkan HGB tersebut, tetapi bila tanah HGB tersebut diperoleh melalui pemindahan hak (jual-beli) maka pemegang hak tidak perlu membayar uang tersebut.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah HGB itu hapus;
- e. Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kantor Pertanahan.

Jika tanah HGB karena keadaan geografis atau lingkungan dan sebab-sebab lain sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar atau jalan air dan pekarangan yang terkurung itu (Pasal 31 PP No.40 Tahun 1996).

Disamping kewajiban-kewajiban tersebut di atas, pemegang HGB berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGB selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk

keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya (Pasal 32 PP No.40 Tahun 1996). Pemegang HGB dapat membebaninya dengan Hak Tanggungan (Pasal 33 PP No.40 Tahun 1996). Selain itu pemegang HGB dapat mengalihkan kepada pihak lain baik dengan jual-beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah ataupun melalui pewarisan (Pasal 34 PP No.40 Tahun 1996).

Peralihan HGB tersebut harus didaftar di Kantor Pertanahan. Peralihan HGB karena jual-beli kecuali jual-beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sedangkan untuk warisan, harus dibuktikan dengan surat waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Peralihan HGB atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

5. Hapusnya HGB

Suatu HGB dapat hapus karena (Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996) :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena :

- 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan mengenai kewajiban pemegang HGB; atau
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. Dicabut berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya;
 - e. Ditelantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
 - g. Pemegang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGB, dan dalam waktu 1 tahun tidak mengakhiri penguasaan HGB.

Dalam Pasal 37 PP No.40 Tahun 1996 disebutkan bahwa apabila HGB atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang HGB wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 tahun sejak hapusnya HGB. Dalam hal bangunan dan benda-benda masih

diperlukan, maka kepada bekas pemegang HGB diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur oleh Keputusan Presiden.

Berbeda halnya jika bekas pemegang HGB lalai dalam memenuhi kewajiban tersebut, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas HGB itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang HGB.

Untuk hapusnya HGB atas tanah Hak Milik atau tanah Hak Pengelolaan, maka bekas pemegang HGB wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian HGB atas tanah Hak Milik.

BAB III

METODE PENELITIAN

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”, namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.³¹

Di dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam/ jenis dan tipe penelitian. Terjadinya perbedaan jenis penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara meninjaunya, dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta sudut disiplin ilmu. Penentuan jenis/ macam penelitian itu dipandang penting karena ada keterkaitan antara jenis penelitian dengan sistematika, metode, serta analisa data yang dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian.³²

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan dan sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi sampel yang diteliti.³³

³¹ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1984, hal.5

³² Waluyo B, Penelitian Hukum dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.7

³³ Komarudin, Metode Penulisan Skripsi dan Thesis, Bandung, hal.27-29

Oleh karena itu penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.³⁴

Dengan menggunakan metodologi seseorang diharapkan mampu menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metodologi mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seseorang ilmuwan mempelajari, menganalisis dan memahami permasalahan yang dihadapi. Di dalam penelitian ini penulis menggunakan :

A. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis ini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder. Sedangkan pendekatan sosiologis ini menekankan pada permasalahan yang diteliti berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada dan berkembang dalam masyarakat yang bersumber pada data primer, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang akan diteliti.³⁵

³⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal. 1

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal.35

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas.

Data yang diperoleh dari penelitian berusaha memberikan gambaran atau mengungkapkan berbagai faktor yang dipandang erat hubungannya dengan gejala-gejala yang diteliti, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan mengenai perolehan hak atas tanah untuk mendapatkan data atau informasi mengenai pelaksanaannya serta hambatan-hambatan yang dihadapi.

C. Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subyek dan obyek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.³⁶

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan. Populasi adalah

³⁶ Ibid, hal.51

seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka tidak mungkin meneliti seluruh populasi itu, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.³⁷

Dalam penelitian ini yang menjadi populasinya adalah instansi atau badan pemerintah yang terkait dalam kegiatan perolehan hak atas tanah, yaitu mulai dari kegiatan penyediaan tanah, pemberian izin lokasi, dan pemberian hak atas tanah.

Berdasarkan teknik sampling diatas, maka penulis mengambil sampel : BPN Kota Semarang, Kantor Pemerintah Kota Semarang, dan PT. Merdeka Wirastama sebagai perusahaan yang mempunyai izin lokasi untuk keperluan pembangunan dan perusahaan Kawasan Industri Terboyo.

D. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/ pengamatan, interview/ wawancara, questionere/ angket.³⁸

Sedangkan data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara atau tanya jawab dengan informan. Teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi, akan

³⁷ Ibid, hal.44

³⁸ Ibid, hal 44

tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur/ tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti.³⁹

E. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.⁴⁰

³⁹ Ronny Hanitjo Soemito, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal.172

⁴⁰ Ronny Hanitjo Soemito, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal.119

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang Yang Disesuaikan Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang

A.1. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang

Pembangunan yang dilaksanakan di Kota Semarang, khususnya yang bersifat fisik diharapkan membawa dampak positif yang menunjang tercapainya pembangunan di sektor lainnya, seperti sektor ekonomi, sosial, budaya dan sebagainya. Diantara kedua sektor pembangunan tersebut, yaitu sektor fisik dan non fisik terdapat keterkaitan yang saling menunjang satu sama lain.

Salah satu keterkaitan yang tidak dapat kita pungkiri akibat pelaksanaan pembangunan fisik, diantaranya berupa pembangunan sarana jalan seperti jalan tol, fasilitas-fasilitas umum, perumahan dan pembangunan lainnya yang mendorong para investor untuk menjadikan Kota Semarang sebagai tempat untuk menjalankan kegiatan industri. Dengan banyaknya investor yang bergerak di bidang industri tersebut diharapkan membawa dampak positif yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat serta memperkuat struktur ekonomi secara global.

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, luas tanah yang tersedia semakin terbatas, sedangkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Maka Pemerintah mengusahakan agar setiap daerah mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), sehingga dalam pemanfaatan tanah untuk setiap kepentingan dapat dilaksanakan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras dan secara optimal, sebagaimana yang disyaratkan oleh Undang-undang No.24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Sehubungan dengan penatagunaan tanah di Kota Semarang serta untuk merealisasikan ketentuan penataan ruang yang dimaksud oleh UU No.24 Tahun 1992, maka Pemerintah Kota Semarang telah membuat Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang No.1 Tahun 1999 yang mengatur Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Tahun 1995-2005. Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai landasan hukum dan pedoman mengikat dalam pemanfaatan ruang kota secara berencana, terarah, dan berkesinambungan bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Pemerintah Daerah dan masyarakat.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk :

- a. Meningkatkan peranan kota dalam pelayanan yang lebih luas agar mampu berfungsi sebagai pusat pembangunan dalam suatu sistem pengembangan wilayah;

- b. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berdasarkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- c. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya;
- d. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk :
 - 1. Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur dan sejahtera;
 - 2. Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;
 - 3. Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;
 - 4. Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Dalam Pasal 1 Peraturan Daerah No.1 Tahun 1999 disebutkan bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang yang selanjutnya disebut RTRW adalah rencana pengembangan kota yang disiapkan secara teknis dan non teknis oleh Pemerintah Daerah yang merupakan rumusan kebijaksanaan pemanfaatan muka bumi wilayah kota termasuk ruang di atasnya, yang menjadi pedoman pengarah dan pengendalian dalam pelaksanaan pembangunan kota.

Dalam Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah No.1 Tahun 1999 disebutkan bahwa Wilayah Perencanaan RTRW terletak pada 6°50' - 7°10' Lintang Selatan dan 100°50' - 110°35' Bujur Timur dengan batas-batas wilayah perencanaan sebagai berikut :

Sebelah Utara : Laut Jawa
Sebelah Selatan : Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang
Sebelah Barat : Kabupaten Daerah Tingkat II Kendal
Sebelah Timur : Kabupaten Daerah Tingkat II Demak.

Dalam Pasal 7 Peraturan Daerah No.1 Tahun 1999 disebutkan bahwa Wilayah Perencanaan RTRW dibagi dalam 10 Bagian Wilayah Kota (BWK) sebagai berikut :

1. BWK I (Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Timur dan Semarang Selatan) dengan Luas 2.223,298 ha;
2. BWK II (Kecamatan Candisari dan Gajah mungkur) dengan luas 1.320,299 ha;
3. BWK III (Kecamatan Semarang Barat dan Semarang Utara) dengan luas 3.521,986 ha;
4. BWK IV (Kecamatan Genuk) dengan luas 2.738,442 ha;
5. BWK V (Kecamatan Pedurungan) dengan luas 2.621,508 ha;
6. BWK VI (Kecamatan Tembalang) dengan luas 4.420,058 ha;
7. BWK VII (Kecamatan Banyumanik) dengan luas 2.509,068 ha;
8. BWK VIII (Kecamatan Gunungpati) dengan luas 5.399,082 ha;
9. BWK IX (Kecamatan Mijen) dengan luas 6.213,265 ha;

10. BWK X (Kecamatan Ngaliyan dan Tugu) dengan luas 6.393,941 ha.

Dalam Pasal 14 Peraturan Daerah No.1 Tahun 1999 disebutkan bahwa Luas Wilayah Perencanaan sebagaimana dimaksud Pasal 6 pemanfaatannya ditetapkan sebagai berikut :

- | | |
|--|------------------|
| a. Kawasan Permukiman | : 12.842,858 ha; |
| b. Kawasan Perdagangan dan Jasa | : 784,135 ha; |
| c. Kawasan Fasilitas Umum | : 1.725,588 ha; |
| d. Kawasan Perkantoran | : 115,992 ha; |
| e. Kawasan Campuran | : 1.252,060 ha; |
| f. Kawasan Industri | : 3.353,002 ha; |
| g. Kawasan Khusus | : 344,610 ha; |
| h. Kawasan Pergudangan | : 216,416 ha; |
| i. Kawasan Transportasi | : 392,400 ha; |
| j. Kawasan konservasi, Pertanian, dan Ruang
Terbuka Hijau lainnya | : 10.770,436 ha; |
| k. Kawasan Perikanan | : 345.550 ha; |
| l. Jaringan Jalan, Utilitas, Sungai | : 4.668,604 ha. |

Fungsi utama dari Bagian Wilayah Kota (BWK) IV seperti yang telah ditetapkan dalam RTRW Kodya Semarang adalah sebagai pusat kawasan industri dan permukiman. Kegiatan pelayanan ini mencakup :

1. Industri, kegiatan industri ini dibagi menjadi :
 - Industri sedang yaitu kegiatan industri yang menggunakan alat-alat berat dan perakitan besar.
 - Industri kecil yaitu kegiatan industri yang tidak membutuhkan alat-alat berat seperti perakitan mebel, percetakan, garment dan komponen bangunan.
 - Permukiman yaitu kegiatan permukiman penduduk alami yang bersifat menunjang industri. Keberadaan permukiman ini memang direkomendasikan dengan ketentuan :
 - Pertumbuhan penduduk bersifat alamiah (tidak diperbolehkan adanya real estate)
 - Tanah yang diperuntukan kegiatan permukiman hanya 10 % dari luas tanah industri.
 - Penduduk dapat bertoleransi terhadap kondisi lingkungan industri (polusi dan kebisingan).
 - Pergudangan.
 - Fasilitas industri antara lain terminal cargo.
2. Permukiman dengan kepadatan rendah dan sedang;
3. Perdagangan dan jasa diarahkan pada kegiatan perdagangan penunjang industri, kantor jasa perusahaan (perbankan, kontraktor dan kesehatan), perdagangan kebutuhan sehari-hari, kebutuhan sekolah, rumah makan dan bengkel. Kegiatan perdagangan dan jasa ini terpusat di sepanjang Jalan Kaligawe Raya, Jalan Genuk Raya

dan di sepanjang Jalan Genuk Raya – Banjardowo serta pusat – pusat lingkungan permukiman dan kawasan industri.

4. Fasilitas transportasi yaitu Terminal yang melayani transportasi regional maupun lokal (perpindahan rute angkutan) dan Terminal Cargo yang melayani bongkar muat barang di kawasan industri.
5. Fasilitas umum, sebagai pusat pelayanan bagi penduduk skala kota (fasilitas pendidikan dan kesehatan) maupun Bagian Wilayah Kota.

Kebijaksanaan pengembangan kegiatan yang dominan dalam bidang industri adalah :

- Pengawasan dan pemantauan secara ketat pada limbah industri yang ada, sebagai antisipasi terhadap limbah yang berpotensi pencemaran terhadap lingkungan sekitar;
- Mendorong perkembangan kegiatan industri sedang dan rumah tangga sebagai upaya pengembangan kegiatan baru bagi penampung sumber daya manusia serta peningkatan pendapatan asli daerah;
- Perencanaan kawasan industrial estate sebagai pelayanan kota dan regional, meliputi : Kelurahan Terboyo Wetan, Terboyo Kulon, Trimulyo, Muktiharjo Lor, Gebangsari dan Genuksari.

Sedangkan kebijaksanaan pengembangan kegiatan yang dominan dalam bidang perdagangan adalah :

- Penataan kegiatan perdagangan informal dan temporer di Bagian Wilayah Kota IV Kecamatan Genuk;

- Pengembangan dan peningkatan kegiatan perdagangan untuk skala lokal serta pengembangan di pusat-pusat perdagangan dalam lingkungan permukiman;
- Pengaturan dan penataan lahan peruntukan jasa komersial dan perkantoran swasta;
- Penyediaan fasilitas tambahan guna mendukung berkembangnya sektor jasa komersial terutama yang berkaitan dengan zona industri.

Peranan Bagian Wilayah Kota IV (Kecamatan Genuk) dalam Kotamadya Semarang sebagai kawasan industri untuk sistem zone industri (industri menengah/ sedang dalam skala regional dan kota) meliputi wilayah kelurahan : Terboyo Wetan, Trimulyo, Gebangsari, Banjardowo, Terboyo Kulon, Muktiharjo Lor, dan Genuksari.

Dalam Rencana Pengembangan Kawasan Potensial disebutkan bahwa kawasan industri di Bagian Wilayah Kota IV merupakan skala regional dan kota yang dapat menunjang sektor ekonomi Kotamadya Semarang karena selain dapat meningkatkan devisa juga menampung tenaga kerja (menambah lapangan kerja). Kawasan industri ini untuk menampung industri ringan dan sedang serta industri lama yang lokasinya sudah tidak sesuai dengan rencana peruntukan tanahnya. Kawasan industri harus dapat memberikan kontribusi pengembangan, tidak hanya pada lingkup kota, tetapi juga bagi kawasan Bagian Wilayah Kota umumnya, serta kawasan lingkungan sekitarnya.

RTRW Kota Semarang sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas menjadi pedoman untuk penetapan lokasi investasi oleh pihak Pemerintah, swasta maupun masyarakat, terutama para investor yang akan melakukan kegiatan industri di Kota Semarang. RTRW tersebut juga menjadi pedoman untuk penerbitan izin lokasi bagi perusahaan yang akan menjalankan kegiatan perindustrian di Kota Semarang.

Untuk meningkatkan partisipasi swasta dan masyarakat dalam fasilitas pelayanan dapat dilakukan dengan pemberian kemudahan bagi pihak swasta yang berminat melakukan investasi dalam pembangunan prasarana perekonomian, kemudahan dalam memperoleh izin lokasi dan pembebasan tanah serta ijin mendirikan bangunan sejauh tidak menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan.

A.2. Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang

Pengertian izin lokasi menurut Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan tata ruang wilayah, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak. Pengertian yang sama terdapat pula dalam Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi. Izin lokasi diberikan kepada investor, yang berisi

rencana penggunaan lahan dalam suatu wilayah tertentu dengan maksud untuk pembebasan hak atas tanah yang pelaksanaannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat.

Dalam praktek pemberian izin lokasi untuk perusahaan masih diberlakukan Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1993 yang disesuaikan seperlunya dengan Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Tujuan Diadakannya ketentuan mengenai izin lokasi ini adalah agar tercapai tertib penggunaan tanah atau peruntukan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Di samping itu, Pemerintah Kota Semarang juga mengeluarkan Keputusan Walikota Semarang Nomor : 593.6.05/ 476/ 2000 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Dan Tata Cara Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Penanaman Modal Kota Semarang.

Tugas Tim Koordinasi tersebut adalah :

- a. Melaksanakan koordinasi dalam rangka penanaman modal, sesuai dengan bidang tugas instansinya;
- b. Melaksanakan koordinasi dalam rangka mengkaji kesesuaian penentuan lokasi rencana penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang;
- c. Membantu Walikota Semarang dalam rangka memberikan izin lokasi bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.

Tim Koordinasi tersebut dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab dan melaporkan hasilnya kepada Walikota Semarang.

**SUSUNAN KEANGGOTAAN TIM KOORDINASI
PEMBERIAN IZIN LOKASI
KOTA SEMARANG**

NO	JABATAN/ INSTANSI	KEDUDUKAN DALAM TIM KOORDINASI	KETERANGAN
1	Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang	Ketua merangkap anggota	
2	Asisten Tata Praja Sekretaris Daerah Kota Semarang	Wakil ketua merangkap anggota	
3	Kepala Seksi Penatagunaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang	Sekretaris merangkap anggota	
3	Ketua Bappeda Kota Semarang	Anggota	
4	Kepala Dinas Tata Kota Semarang	Anggota	
5	Kepala Bapedalda Kota Semarang	Anggota	
6	Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Semarang	Anggota	
7	Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang	Anggota	
8	Camat yang terkait	Anggota	Sesuai letak tanah yang
9	Kepala Instansi terkait Kota Semarang	Anggota	dimohon Sesuai dengan peruntukan tanahnya

Sumber data : Lampiran Keputusan Walikota Semarang No : 593.6.05/ 476/ 2000

Pengusaha yang ingin memperoleh izin lokasi terlebih dulu harus mengajukan permohonan izin lokasi kepada Walikota Semarang melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1993 maka pemohon izin lokasi harus mengisi formulir :⁴¹

I. Keterangan tentang pemohon, meliputi :

1. Nama Badan Usaha
2. Alamat
3. Akte Pendirian
4. Nomor Pokok Wajib Pajak

II. Keterangan tentang tanahnya :

1. Luas tanah
2. Letak tanah :
 - a. Desa
 - b. Kecamatan
 - c. Kabupaten/ Kotamadya
 - d. Propinsi
3. Sketsa atau gambar kasar
4. Status tanah
5. Penggunaan sekarang

⁴¹ Edy Soelistyanto, Wawancara pribadi, Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, 10 Nopember 2002.

Dalam lampiran II Keputusan Walikota Semarang No :593.6.0/476/ 2000 disebutkan tentang tata cara pengajuan permohonan izin lokasi, yaitu :

1. Pemohon mengajukan izin lokasi kepada Walikota Semarang melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan mengisi permohonan sebagaimana Form A.
2. Dalam keterangan mengenai orang yang mengajukan permohonan, harus jelas nama dan alamat orang yang menandatangani permohonan sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan bahwa yang bersangkutan bertindak untuk dan atas nama perusahaan yang menjadi pemohon.
3. Rencana penggunaan tanah dalam permohonan izin lokasi harus diuraikan secara jelas.
4. Keterangan tentang perusahaan yang menjadi pemohon harus jelas, meliputi : Nama Badan Usaha, Alamat Perusahaan, Rekaman Akte Pendirian Perusahaan, Rekaman Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
5. Keterangan tentang tanah yang dimohonkan izin lokasinya harus jelas, meliputi : luas tanah, letak tanah, sketsa atau gambar kasar lokasi, status penguasaan tanah, penggunaan tanah sekarang.
6. Mengisi atau membuat kelengkapan permohonan, yaitu :
 - a. Pernyataan kesanggupan akan memberi ganti rugi dan atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik atau yang

berhak atas tanah, dibuat dan ditandatangani oleh pemohon di atas meterai Rp. 6.000,-.

b. Uraian rencana kegiatan yang akan dibangun (proposal).

Permohonan dicatat dalam agenda dan diteliti kelengkapannya sesuai dengan yang dimaksud dalam Form A oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang. Apabila permohonan belum lengkap atau ada yang belum benar, berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon selambat-lambatnya 2 hari setelah diterimanya permohonan untuk dilengkapi atau diperbaiki dengan menggunakan Form B. Berkas yang telah lengkap dibuatkan tanda terima permohonan izin lokasi sesuai dengan Form C dan selanjutnya dicatat dalam buku agenda.

Atas dasar surat permohonan izin lokasi, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang memerintahkan Kepala seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk :

1. Mempersiapkan bahan pertimbangan yang berkaitan dengan lokasi yang dimaksud, untuk keperluan rapat koordinasi;
2. Menyiapkan undangan rapat koordinasi untuk ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai Form D.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mengadakan rapat koordinasi sebagai berikut :

1. Yang diundang :
 - a. Asisten I Sekretaris Daerah Kota Semarang
 - b. Ketua Bappeda Kota Semarang

- c. Kepala Dinas Tata Kota Semarang
- d. Kepala Bapedalda Kota Semarang
- e. Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Semarang
- f. Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang
- g. Kepala Instansi dan Camat Terkait

Peserta yang mewakili dalam rapat koordinasi harus mempunyai kewajiban dan kewenangan untuk menandatangani berita acara rapat koordinasi.

2. Hal-hal yang dipertimbangkan dalam rapat :

- a. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau rencana lainnya
- b. Kemungkinan adanya tumpang tindih
- c. Kepastian lokasi dan luasnya yang dapat diberikan
- d. Status tanah yang dimohon
- e. Kepentingan pihak ketiga yang ada di lokasi yang dimohon
- f. Persyaratan yang masih diperlukan.

Apabila dipandang perlu dapat dilakukan peninjauan lapangan.

Hasil rapat koordinasi dituangkan dalam Berita Acara Rapat Koordinasi seperti Form E, yang ditandatangani oleh peserta rapat koordinasi. Laporan hasil rapat koordinasi tersebut dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan oleh Walikota Semarang untuk mengambil Keputusan Pemberian Izin Lokasi atau penolakannya.

Proses penyiapan naskah dan penandatanganan Keputusan Izin

Lokasi :

1. Kepala Seksi Penatagunaan Tanah setelah mendapat petunjuk dari Kepala Kantor Pertanahan mempersiapkan naskah Surat Keputusan dengan menggunakan Form F dengan melampirkan peta lokasi yang diizinkan atau mempersiapkan penolakan izin lokasi sesuai Form G.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mengirimkan naskah Keputusan Izin Lokasi yang telah diparaf oleh Kepala seksi Penatagunaan Tanah dan Kepala Kantor Pertanahan dengan surat pengantar yang ditujukan kepada Walikota Semarang melalui Bagian Hukum.
3. Walikota Semarang menandatangani Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi atau penolakan izin lokasi.
4. Untuk kegiatan tersebut di atas dialokasikan waktu sebagai berikut :
 - a. Pencatatan permohonan dan pemeriksaan berkas : 3 hari
 - b. Proses koordinasi : 6 hari
 - c. Penyusunan Surat Keputusan : 2 hari
 - d. Penandatanganan Surat Keputusan : 1 hari

Jumlah waktu yang diperlukan : 12 hari.

Izin lokasi tidak diperlukan oleh perusahaan dalam hal :

1. Tanah yang akan digunakan luasnya kurang dari 25 Ha untuk usaha di bidang pertanian dan kurang dari 10.000 M² untuk non pertanian, atau ;

2. Tanah-tanah yang akan dipergunakan untuk penanaman modal sudah diperoleh oleh perusahaan;
3. Dalam hal ketentuan tersebut diatas, kepada perusahaan yang bersangkutan diberikan keterangan Konfirmasi Lokasi oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan memperhatikan kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.

Apabila dalam jangka waktu izin lokasi perolehan tanah belum selesai, maka izin lokasi dapat diperpanjang, apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai lebih dari 50% dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi.

Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan monitoring penyelenggaraan perolehan tanah yang dilakukan oleh pemohon untuk bahan pengawasan dan pelaporan serta menyiapkan laporan dan surat peringatan kalau perlu, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

PT. Merdeka Wirastama adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan dan pengusahaan kawasan industri Terboyo Kota Semarang yang telah mendapatkan Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang dengan nomor : 400.08/ 04/ II/ 1994 untuk keperluan pembangunan dan pengusahaan kawasan industri dengan fasilitas Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) seluas \pm 200 hektar di Kelurahan Trimulyo, Terboyo Wetan dan Terboyo Kulon, Kecamatan Genuk, Kotamadya Semarang.

Izin lokasi tersebut diberikan dengan pertimbangan :

- a. Pemohon telah memperoleh Surat Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri, dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) tanggal 27 September 1989 No.644/ I/ PMDN/ 1989, yang telah diperpanjang dengan Persetujuan Pengunduran Jadwal Waktu Penyelesaian Proyek dan Pengimporan Mesin atau Peralatan dari BKPM dengan Surat No.869/ III/ PMDN/ 1992 tanggal 13 Nopember 1992 dan No.604/ III/ PMDN/ 1993, tanggal 15 Desember 1993;
- b. Bahwa rencana pembangunan dan pengusaha kawasan industri dari pemohon telah sesuai dengan Rencana Induk Kota (RIK) Kotamadya Semarang untuk kawasan industri.
- c. Bahwa lokasi yang dimohon tidak terletak pada tanah sawah beririgasi teknis dan setengah teknis.

Izin lokasi tersebut diberikan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

1. Perolehan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui jual-beli atau acara pelepasan hak yang dilaksanakan dengan pembuatan akta jual-beli dihadapan PPAT atau akta pelepasan hak dihadapan PPAT setempat dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah;

UPT-PUSTAK-UNDIP

2. Pembayaran ganti kerugian tanah serta tanam tumbuh dan atau bangunan yang ada di atasnya ataupun barang-barang lain milik pemegang hak atau tanah tidak dibenarkan dilaksanakan melalui perantara dalam bentuk dan nama apapun juga melainkan harus dilakukan langsung kepada yang berhak;
3. Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan sejak tanggal ditetapkannya Surat Keputusan ini yang dapat diperpanjang paling lama 12 bulan dan dilaporkan perkembangannya oleh penerima izin lokasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
4. Pengadaan tanahnya tidak boleh melebihi tanah yang diizinkan baik luas maupun batas-batasnya;
5. Untuk tanah yang sudah diperoleh, penerima izin diwajibkan mengajukan perolehan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku;
6. Perusahaan diwajibkan memenuhi ketentuan pembangunan sesuai dengan Lampiran I Surat Keputusan Menteri Perindustrian tanggal 28 Oktober 1989 nomor 291/ M/ SK/ 10/ 1989 tentang Standar Teknis Kawasan Industri;
7. Penggunaan air tanah harus memperhatikan dan sesuai dengan izin pemboran air bawah tanah yang telah ditetapkan oleh Dinas

Pertambangan Propinsi Jawa Tengah No. 503/ 1247, tanggal 1 Agustus 1991;

8. Pelaksanaan pembangunan dan pengusahaan kawasan industri, perusahaan diwajibkan memperhatikan garis sempadan bangunan terhadap jalan, sungai, pantai maupun terhadap areal yang terletak di bawah jaringan listrik tegangan tinggi;
9. Dalam kegiatan pembangunan, perusahaan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Walikotamadya Semarang melalui Kepala Dinas Tata Bangunan Kodya Semarang;
10. Pembuatan drainase/ saluran pembuangan air disesuaikan dengan keadaan tanah dan lingkungan sekitarnya, dan perencanaannya harus disahkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kodya Semarang;
11. Dalam melaksanakan penghijauan dan taman hias pada kawasan industri agar berpedoman pada Surat Gubernur Jawa Tengah tanggal 19 Januari 1979 No. Ek 2/ 1979, tentang keharusan pada penanam modal untuk menanam pohon hias;
12. Mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang telah dan akan ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dan Daerah yang berkaitan dengan kegiatan Pengusahaan Kawasan Industri;
13. Penggunaan tanah selanjutnya harus disesuaikan dengan permohonan Izin Lokasi dan Persetujuan Penanaman Modal;
14. PT. Merdeka Wirastama wajib melaksanakan pengendalian dampak lingkungan (AMDAL), pengelolaan lingkungan dan pengendalian

pencemaran sebagaimana yang disepakati dan tertuang dalam Rencana Kelola Lingkungan (RKL) dan Rencana Pengelolaan Lingkungan (RPL).

15. Pemegang izin dilarang mengalihkan hak izinnya kepada siapapun dan dengan dalih apapun baik sebagian atau seluruhnya;
16. Apabila dikemudian hari ditetapkan mengenai pengenaan biaya administrasi sesuai dengan Pasal 5 dari Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun 1993 telah ditetapkan, maka penerima izin lokasi wajib memenuhi ketentuan tersebut.

Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan tersebut di atas dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan hasil-hasilnya dilaporkan kepada Gubernur Kepala Daerah dan kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Surat keputusan tersebut berlaku selama 12 bulan sejak tanggal ditetapkannya, dan atas permohonan yang bersangkutan dapat diperpanjang satu kali.

Apabila dalam penetapan tersebut dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan maka akan diadakan perbaikan serta perubahan seperlunya.

Dalam Surat Persetujuan Gubernur Jawa Tengah No. 66. 1/ 30488 tanggal 15 Agustus 1991 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Semarang disebutkan bahwa pengajuan izin lokasi

harus ada Penyajian Informasi Lingkungan (PIL). Karena ada dampak penting maka Penyajian Informasi Lingkungan harus dilanjutkan dengan Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai Keputusan Presiden (Keppres) No.53 Tahun 1990 tentang Kawasan Industri. Penyusunan AMDAL tersebut harus senantiasa berpedoman pada Peraturan Daerah (Perda) No.2 Tahun 1992 tentang Perubahan Rencana Induk Kota Semarang. Pelaksanaan rencana perlindungan lingkungan antara lain berupa pembuatan Unit Pengolah Limbah Cair Terpadu harus sesuai ketentuan yang berlaku di Propinsi Jawa Tengah.

Perusahaan industri yang wajib Amdal atau perusahaan industri yang lokasinya berada dalam kawasan industri atau Kawasan Berikat dibebaskan dari kewajiban untuk memiliki Izin Undang-undang Gangguan (UUG atau HO). Ketentuan ini didasarkan pada :

1. Pasal 1 Ayat (6) dan Pasal 2 Ayat (8) Keputusan Presiden No.97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal, yang berbunyi :
“Kewajiban untuk memiliki Izin UUG atau HO tidak berlaku bagi perusahaan industri yang jenis industrinya wajib memiliki AMDAL atau berlokasi di dalam Kawasan Industri atau Kawasan Berikat”.
2. Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No.7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Undang-undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri, yang berbunyi :
“Setiap perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri wajib memiliki Izin UUG, kecuali bagi Perusahaan Industri yang

industri”nya wajib AMDAL atau berlokasi di dalam Kawasan Industri”.

B. Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang

B.1. Pelaksanaan Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang

Setelah investor (dalam hal ini adalah PT. Merdeka Wirastama) memperoleh izin lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan maka segera dilakukan kegiatan perolehan tanah. Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria No.21 Tahun 1994, perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.

Perolehan tanah sebagaimana yang tersebut dalam izin lokasi yaitu \pm 200 hektar tersebut harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan dan apabila perolehan tanahnya belum memenuhi target maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang lagi selama 12 bulan lagi. Pengadaan tanah tidak boleh melebihi tanah yang diizinkan baik luas maupun batas-batasnya.

Tanah yang ada di Desa Trimulyo, Terboyo Wetan dan Terboyo Kulon tempat dimana kawasan industri Terboyo berada terdiri dari bermacam-macam hak, antara lain tanah Hak Milik, tanah Yasan

(yang mempunyai bukti pembayaran Petuk Pajak) dan tanah Bondo Deso atau tanah Bengkok.⁴²

Untuk tanah Hak Milik dan tanah Yasan (yang mempunyai bukti pembayaran Petuk Pajak), perolehan tanahnya dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria No.21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, yaitu :⁴³

1. Dilakukan tawar-menawar harga antara pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah dengan PT. Merdeka Wirastama untuk mencapai kesepakatan harga diantara kedua belah pihak. Kesepakatan mengenai harga ditegaskan dalam surat perjanjian.
2. jual-beli atau acara pelepasan hak dilaksanakan dengan pembuatan akta jual-beli atau akta pelepasan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat yang telah ditunjuk dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya telah disepakati oleh para pihak tersebut di atas.

Jual-beli tanah Hak Milik antara pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah dengan PT. Merdeka Wirastama dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena pembayaran besarnya tarif pengurusannya jelas. Sedangkan jual-beli tanah Yasan masih dilakukan melalui Kelurahan atau Kecamatan, padahal pembayaran besarnya tarif pengurusannya tidak jelas dan masih ada pungutan pembayaran

⁴²Fajar Wismayanto, Wawancara Pribadi, Manager Perijinan/ Upers dan Property PT. Merdeka Wirastama, 1 Nopember 2002

⁴³ Ibid

“Pologoro” oleh pihak Kelurahan (yang besarnya mencapai 1,5 % dari nilai jual-beli), tetapi meskipun demikian, apabila hal itu tidak dipenuhi maka akibatnya adalah jika PT. Merdeka Wirastama akan meminta ijin-ijin yang lain untuk mengurus sesuatu pasti akan dipersulit.⁴⁴

Untuk tanah Bondo Deso atau tanah Bengkok, perolehan tanahnya harus dilakukan dengan mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Pemerintah Daerah. Biasanya Pemerintah Daerah minta ganti kerugian berupa penggantian dalam bentuk tanah, bangunan, gedung dan jalan (Tukar Guling).

Terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh negara, perolehan tanahnya harus dilakukan dengan cara pembebasan tanah oleh pimpinan proyek langsung dengan para pemilik tanah sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden No.55 Tahun 1993.⁴⁵

Dalam pelaksanaan kegiatan perolehan tanah, pemerintah dapat ikut berpartisipasi apabila diminta oleh para pihak yaitu Pimpinan Proyek dan pemilik tanah. Pemerintah, dalam hal ini adalah Panitia 9 bisa bertindak sebagai Tim Penaksir yang bertugas menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.⁴⁶

Sampai dengan saat terakhir peneliti melakukan wawancara ini perolehan tanah yang dilakukan oleh PT. Merdeka Wirastama sudah

⁴⁴ Ibid

⁴⁵ Bintarwan Widhiatso, Wawancara Pribadi, Kasubsi Pemberian Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, 21 Nopember 2002

⁴⁶ Ibid

mencapai 165 hektar, padahal luas tanah yang diajukan dalam izin lokasi adalah \pm 200 hektar. Sebenarnya ketidaksesuaian antara luas tanah yang dimohon dalam izin lokasi dengan luas tanah yang dikuasai bahkan sampai keluarnya Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) disebabkan karena masih ada beberapa orang pemilik tanah yang enggan melepaskan tanahnya karena mereka tidak begitu membutuhkan uang karena sebenarnya mereka orang yang mampu.⁴⁷

Selama ini ada kesepakatan antara PT. Merdeka Wirastama dengan bekas pemilik tanah yang tanahnya sudah dibebaskan, yaitu : atas tanah-tanah yang sudah dibebaskan oleh PT. Merdeka Wirastama, selama tanah-tanah tersebut belum dipergunakan oleh perusahaan, maka bekas pemilik tanah tersebut masih dapat menggunakan, memanfaatkan dan mengelolanya sendiri dengan syarat bahwa Pajak Bumi dan Bangunannya (PBB) harus dibayar oleh mereka. Tetapi dalam praktek, mereka tidak mau membayar Pajak Bumi dan Bangunannya (PBB), pada akhirnya PT. Merdeka Wirastama yang harus membayarnya.⁴⁸

⁴⁷ Fajar Wismayanto, Op. Cit

⁴⁸ Ibid

B.2. Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang

Setelah kegiatan perolehan tanah selesai dilaksanakan, maka perusahaan wajib mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah. Dalam mengajukan permohonan, perusahaan terlebih dahulu mengisi formulir yang berisi keterangan mengenai :

I. Mengenai Pemohon :

1. Nama Pemohon/ Badan Usaha :
2. Domisili :
3. Akte Pendirian Perusahaan :
4. Pengesahan :
5. NPWP :

II. Mengenai Tanahnya :

1. Luasnya :
2. Status Haknya :
3. Letak :
 - a. Desa/ Kelurahan :
 - b. Kecamatan :
 - c. Kabupaten :
 - d. Propinsi :
 - e. Gambar Situasi :

III. Dasar Penguasaan Pemohon :

1. Perolehan Tanah :

Akte Pelepasan Hak.....

Nomor..... Tanggal.....

2. Peralihan/ Pembelian :

Akte Jual Beli Notaris/ PPAT/ Camat PPAT.....

Nomor..... Tanggal.....

IV. Peruntukan Tanahnya : Pembangunan Industri

V. Surat-surat Yang Dilampirkan :

1. Akte Pendirian Badan Usaha/ Perusahaan
2. SK Pengesahan Badan Usaha
3. Gambar Situasi
4. Izin Lokasi
5. Akte Jual Beli/ Pelepasan Hak Tanah
6. Izin Peta Perusahaan
7. NPWP
8. Fotokopi PBB⁴⁹

Selanjutnya disebutkan kesediaan pemohon untuk mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak. Adapun hak atas tanah yang diberikan untuk perusahaan yang menjalankan kegiatan perindustrian terbatas pada Hak Guna Bangunan (HGB), seperti ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria

⁴⁹ Bintarwan Widhiatso, Op. Cit

(Permenagria) No.2 Tahun 1997 tentang Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan Bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri yang menyatakan :

“Sesuai dengan permohonannya, kepada perusahaan Kawasan Industri dapat diberikan Hak Guna Bangunan Induk Kawasan Industri dengan jangka waktu selama-lamanya 30 tahun dan selama-lamanya 20 tahun dengan disertai persetujuan untuk perpanjangan jangka waktu dan pengembangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 PP No.40 Tahun 1996”.

Setelah mengisi formulir dan surat-surat yang disyaratkan dilampirkan, permohonan tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan, yang kemudian akan diproses sesuai dengan alur penanganan permohonan hak atas tanah yang mengacu pada Peraturan Menteri Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1993.

Dalam Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), kepada pemohon diberikan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi, yang juga merupakan syarat pemberian hak. Kewajiban yang disyaratkan kepada pemohon diantaranya adalah menanggung segala akibat pemberian hak atas tanah, membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), membayar uang pemasukan kepada negara, mendaftarkan hak tersebut pada Kantor Pertanahan untuk memperoleh tanda bukti hak

(sertipikat hak atas tanah), dan syarat lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁵⁰

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan, ternyata belum semua tanah yang dibebaskan oleh PT. Merdeka Wirastama mempunyai sertipikat Hak Guna Bangunan. Penulis baru menemukan sertipikat HGB atas nama PT. Merdeka Wirastama dengan nomor B 477 dan B 454 :

- Sertipikat dengan nomor B 477 merupakan penggabungan dari beberapa sertipikat dengan nomor B 395, B 457 - B 476 dan B 437.
- Sertipikat dengan nomor B 454 merupakan penggabungan dari sertipikat dengan nomor B 436 dan B 438 – B 453.

Setelah dilakukan penggabungan kedua sertipikat HGB Induk seperti tersebut di atas, kemudian dilakukan pemecahan sertipikat menjadi :

1. Sertipikat dengan nomor B 477 dengan luas $\pm 62.850 \text{ m}^2$ dipecah menjadi :
 - a. B 478 atas nama PT. Merdeka Wirastama dengan luas $\pm 32.850 \text{ m}^2$,
 - b. B 479 atas nama PT. Perusahaan Dagang dan Industri Bonanza Megah dengan luas $\pm 22.500 \text{ m}^2$,

⁵⁰ Ibid

- c. B 480 atas nama PT. Perusahaan Dagang dan Industri Bonanza Megah dengan luas $\pm 7.500 \text{ m}^2$.
2. Sertipikat dengan nomor B 454 dengan luas $\pm 35.929 \text{ m}^2$ dipecah menjadi :
- a. B 455 atas nama Sutjoatmodjo, Wasudi, dan Soni Wangsaputra dengan luas $\pm 9900 \text{ m}^2$,
- b. B 456 atas nama PT. Merdeka Wirastama dengan luas $\pm 21.534 \text{ m}^2$.

Sampai dengan saat ini perusahaan yang ada di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang adalah :

NO	NAMA PERUSAHAAN	JENIS USAHA	LUAS (M ²)
1	PT. Surya Indah G	Garment	22.642
2	PT. Global Multi Ph	Pharmasi	10.029
3	PT.Indomidi P	Furniture	1.681
4	PT. Sekawan Triasa	Kontraktor	7.200
5	BPPN	-	1.200
6	PT. Tetrajaya	BB	1.200
7	PT. JKS	Angkutan	8.820
8	PT. Sumber Urip	Jasa Angkutan	1.554
9	Gunawan	BB	2.400
10	Irawati	BB	1.200
11	PT. Abadijaya Plast	Pipa Pralon	2.400
12	PT. Bumi Waras	Gudang Tepung	5.753
13	PT. Sumber Abadi	Gudang Alat Tulis	1.200
14	PT. Alden Jaya	Stainless teel	2.400
15	PT. Sng Jayantara	Distributor Pharmasi	1.200
16	Tanti Hastuti	Gudang Kosong	1.280
17	PT. Mega Raya Alco	Gudang Cat, Tinner	1.992
18	Permata Biru	Furniture	1.800
19	CV. Genta	Gudang Kertas	2.400
20	PT. Sumber Baru	Pengolahan Kayu	5.040
21	PT. Asia Mas Cons	Furniture	2.893
22	Pekan Setiadi	BB	2.400
23	Lukas Sentosa	Chemical	1.200
24	Jaini Rahmat	BB	3.100

Sumber data : PT. Merdeka Wirastama

25	Totok Budiono	Furniture	2.000
26	Hariyanto	Gudang Kertas	1.200
27	PT. Suryandaru	Percetakan	1.200
28	PT. Adi Guna Eka	Chemical	1.200
29	PT. Makmur Lestari	Chemical	1.200
30	PT. Cahaya Bintang	Mesin Kayu	2.002
31	Thomas Japrpto	Gudang Kosong	840
32	Hardi Gunawan	BB	825
33	Tianawati	BB	825
34	Loekito	BB	1.650
35	Henry Sutanto	Kertas	1.150
36	Munthohar	BB	2.210
37	Julia Kastani	BB	2.382
38	Agung Hurwanto	Furniture	982
39	Ing Sen	SB	1964
40	Haris Sanusi	Produsen Snack	982
41	PT. Jati Unggul K	It, Parquette	2.098
42	PT. Perumnas	Pengolahan Kayu	13.022
43	PT. BMU	Furniture	982
44	PT. Permata Biru	Furniture	1.400
45	NV. IKF	BB	6.600
46	PT. Bina Karya	Angkutan	4.226
47	Totok Djiantoro	Angkutan	3.210
48	Heri Sutanto	Furniture	2.800
49	Heri Sutanto	Furniture	1.400
50	PT. Unico Utama	BB	19.168
51	Benny Purwanto	Bengkel	927
52	PT. Margorejo	Jasa Angkutan	506
53	Barata Tehnik	Persewaan Alat Berat	454
54	PT. Bintang Timur	Gudang	402
55	Ariyanto A	BB	362
56	Sri Rejeki Hartono	Gudang Kosong	402
57	Asri Adv	Outdoor/ Adv	402
58	Himawan Prasetya	BB	419
59	PT. Mitra Moulding	Plastik	494
60	PT. Anugerah MS	Ind. Snack	1.800
61	Budi Darmono	-	402
62	Indra Halim	-	402
63	PT. Indo Cipta Pra	BB	402
64	CV. Kosindo	Bengkel	402
65	Lusiana/ Handoko	Gudang Kosong	402
66	Sri Ellyani	Distributor Alat Tulis	402
67	PT. Cahaya Prima	Kontraktor	402
68	PT. Makin Makmur	Gudang Sepeda	1.180
69	PT. New tris	Angkutan	647
70	PT. Intermas	Gudang Kosong	804
71	PT. Kodja T	Bkl Dok Kapal	402
72	Nancywati Budi	Gudang	402
73	PT. Sarana Multi	Bengkel	402
74	PT. Master Grafika	Percetakan	402
75	PT. Dipa Karya	Bkl. Tabung Gas	1.180

Sumber data : PT. Merdeka Wirastama

76	PT. Jaya Makmur U	furniture	402
77	UD. Sumber Agung	Gudang	402
78	Sucipto	BB	402
79	PT. Tanditama M	Gudang Springbed	402
80	Hindrawan Hartono	Perkayuan	402
81	PT. WGI	Gudang Oli	1.037
82	PT. Manger	Jasa Angkutan	1.049
83	CV. Kencana	Gudang Tinner	402
84	Lauw Tjie Wey	BB	402
85	Lauw Tjie Wey	BB	1.050
86	PT. Mareno	Furniture	1.050
87	PT. Campina I	BB	980
88	Andi Wijaya	BB	970
89	UD. Sahabat	Angkutan	1.222
90	Sem-sem Setiadi	BB	1.134
91	Lie Ka Mok	Gudang Cat	1.222
92	Tjipto Soegwandi	BB	9.665
93	Lina Santosa	BB	4.500
94	PT. Serba Indah	Furniture	9.789
95	PT. Murni Kombinasi	Garasi Truk	17.049
96	PT. Janitra Karina	Industri Kuningan	402
97	PT. Dwipa Karisma	Depo Container	50.000
98	PT. Cahaya Murni CJ	Furniture	12.545
99	PT. Kebayoran Pharma	-	4.879
100	Bhayangkara	-	5.700
101	PT. Wimbahama	Furniture	5.440
102	PT. Altek	Konstr. Besi	1.480
103	PT. Indo Rubber Factory	Industri Kompon Ban	10.837
104	PT. Aarumbai Grahasarana	Kayu/ Triplek	8.194
105	PT. Kijang	Plastik	2.586
106	PT. Natania Lancara U	Furniture	2.626
107	Chandrawati	BB	2.644
108	PT. Udayana Anugerah	Distributor Oli	5.126
109	Pudyandari	BB	3.023
110	Mulyono	BB	2.304
111	PT. Kebayoran Pharma	BB	5.651
112	PT. Megah Jaya Sarana	Furniture	1.015
113	Nikalindo Prima	-	1.936
114	PT. Kinosentra	Industri Snack	3.800
115	PT. Mareno Raya	Furniture	7.740
116	PT. Kinosentra	Industri Snack	7.399
117	Petrus Johan P	Gudang	1.925
118	Budianto Raharjo	BB	940
119	PT. Semarang Indah Era M	Spring Bed	1.877
120	PT. Mina Agung	Industri Pakan Udang	560
121	PT. Mitra Jaya	Distributor Snack	840
122	PT. Nostalgia Hand.	Furniture	5.880
123	Tsang Cheung Y	BB	840
124	Wahid Dihadja	BB	687
125	PT. Woodex	Furniture	687
126	PT. Cahaya Langgeng	Angkutan BBM	2.240

Sumber data : PT. Merdeka Wirastama

127	Samsul	BB	1.680
128	PT. Ponti	Industri Sabun Cair	560
129	CV. Andika Praja	Chemical	560
130	PT. Sinar Mulia	Percetakan	560
131	PT. Dian Abadi	Angkutan BBM.	560
132	Tjutikno, Bsc	BB	700
133	TKF. Promotion	Plastik	1.260
134	Pramono	-	1.102
135	PT. Tri Tunggal P	Industri Plastik	1.400
136	Herlina Rosilawati	Gudang Kosong	700
137	Stevanus	Gudang	700
138	Drs. Robbyanto	BB	700
139	S. Rusmin Budi	BB	560
140	UD. Seroja	Gd. Alat Rumah Tangga	560
141	UD. Makin Jaya	Gd. Alat Rumah Tangga	560
142	PT. Alhab	Peng. Udang	560
143	Dra. Endang S	BB	560
144	Ikki Santoso	BB	560
145	CV. Cakrawana	Kayu	560
146	Suseno santoso	BB	560
147	PT. Dwi Suasana Jaya	Gudang	560
148	PT. Indo Plastik	Industri Plastik	687
149	Fanny Wibowo	BB	687
150	Rooswaningsih	BB	420
151	PT. Ramon Putra	Distributor Kertas	420
152	Ir. Anton Sutikno	BB	840
153	Edy Sutikno	BB	560
154	Drs. Budi Supriyono	BB	757
155	PT. Goemed	Alat Kedokteran	2.267
156	PT. Goemed	Alat Kedokteran	3.600
157	PT. Timur Terang	Distributor Plastik	6.000
158	Yohanes Handoko	BB	1.200
159	PT. Dita Furnitura	Furniture	1.560
160	Dewi Apriningrum	BB	720
161	PT. Jaskin	Industri Packaging	1.200
162	PT. Jaya Abadi M	Chemical	2.400
163	PT. Waluyo	Ind. Peng. Kopi	6.000
164	PT. Rajawali	Furniture	2.400
165	PT. Dharma Sentanu	Jasa Angkutan BBM	1.200
166	Maryani	Gudang	1.200
167	Edwin Jayawiyanto	BB	1.200
168	PT. Sumaco	Furniture	2.400
169	Ir. Enggo susanto	Jasa Konstruksi	1.200
170	PT. Pakubumi	Jasa Konstruksi	2.400
171	PT. Rhema Indofurni	Pengolahan Kayu	2.400
172	Magdalena Tjahyono	BB	4.800
173	Irawati	Perakitan sepeda Motor	4.800
174	Bun Sian AIL	BB	2.400
175	PT. Dhemar Nusantara	BB	4.17
176	PT. Margono DG	SB	10.080
177	Sulistiyowati	SB	5.040

Sumber data : PT. Merdeka Wirastama

178	Yuwono Halim	BB	5.040
179	PT. Lumbung E	SPBE LPG	10.500
180	PT. Warna Asri Pelangi	Aluminium& Furniture	5.040
181	PT. Sterling Wood P	BB	5.040
182	Kawan Kusuma Salim	-	
183	PT. Dhemar Nusantara	Alat Listrik	4.117
184	PT. Port Rush	Furniture	40.022
185	PT. Mareno Raya	Furniture	58.600
186	PT. Bukit Asam	BB	

Sumber data : PT. Merdeka Wirastama

C. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Dalam Proses Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang Dan Upaya-upaya Untuk Mengatasinya

C.1. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Oleh Perusahaan

Kemungkinan terbesar masalah atau hambatan yang timbul dalam pelaksanaan proses perolehan hak atas tanah oleh perusahaan (dalam hal ini adalah PT. Merdeka Wirastama) antara lain adalah :

1. Pembebasan tanah-tanah yang dibutuhkan oleh perusahaan tidak bisa dilaksanakan dengan serentak karena pada dasarnya para pemilik tanah tidak begitu membutuhkan uang karena sebenarnya mereka adalah orang-orang yang mampu secara finansial.
2. Adanya kultur tradisional yang masih mempengaruhi yaitu adanya permintaan para pemilik tanah sebagai penjual agar pembayaran uang hasil jual-beli tanah tersebut diberikan pada waktu musim haji tiba.
3. Adanya pihak ketiga atau makelar yang mempunyai motivasi mendapatkan keuntungan pribadi yang mempengaruhi para pemilik

tanah agar menjual tanahnya dengan harga yang tinggi karena mereka mengetahui bahwa tanah-tanah tersebut berada di daerah yang nantinya akan menjadi Kawasan Industri.

4. Karena kondisi ekonomi yang sulit seperti sekarang ini, maka pelaksanaan proses perolehan tanah oleh perusahaan menjadi semakin sulit dilaksanakan karena kondisi keuangan perusahaan yang tidak stabil.
5. Izin lokasi hanya diberi jangka waktu 1 tahun, padahal luas tanah yang dimohonkan dalam izin lokasi yaitu \pm 200 hektar belum semuanya dibebaskan, akhirnya pihak perusahaan harus memperpanjang lagi izin lokasinya, padahal sampai dengan saat ini luas tanah yang dibebaskan baru \pm 165 hektar.
6. Banyaknya persyaratan yang harus dilampirkan dalam permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan (dalam hal ini adalah permohonan HGB Induk), padahal pada waktu akan dilakukan pemecahan HGB Induk tersebut masih harus mengurus bermacam-macam ijin lagi yang seharusnya tidak perlu dilakukan lagi karena ijin-ijin tersebut sudah dicantumkan pada waktu pengajuan HGB Induknya.
7. Lamanya proses permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.
8. Uang pemasukan kepada negara atau uang ganti-rugi yang diminta biasanya lebih tinggi dari yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan.⁵¹

⁵¹ Fajar Wismayanto, Op. Cit

C.2. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang

Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1993 yang dikeluarkan dan diberlakukan bulan Oktober Tahun 1993, sampai saat ini telah berlaku efektif selama 9 tahun lebih. Dan sejak pemberlakuan tersebut, maka segala permohonan izin lokasi maupun hak atas tanah bagi perusahaan yang akan melakukan kegiatan perindustrian berupa pembangunan pabrik ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Propinsi Jawa Tengah.

Hambatan-hambatan yang selama ini terjadi dalam proses pemberian hak atas tanah yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang antara lain adalah :

1. Tidak lengkapnya surat-surat atau data-data yang dicantumkan dalam permohonan hak atas tanah oleh pemohon, sehingga Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak bisa langsung memproses permohonan hak atas tanah tersebut.
2. Jika data-data yang dicantumkan dalam permohonan tidak lengkap, Kantor Pertanahan sering kesulitan dalam menghubungi pihak pemohon hak atas tanah untuk melengkapi data-data tersebut karena sering terjadi alamat yang dicantumkan oleh pemohon tidak jelas karena pengurusannya biasanya dilakukan oleh para calo.
3. Ditemukannya bidang tanah yang saling tumpang tindih (tidak ada tanda-tanda batas tanah yang akan digunakan oleh perusahaan

dengan jelas) antara bidang yang satu dengan bidang yang lain atau adanya perubahan tanda-tanda batas, sehingga Kantor Pertanahan kesulitan dalam melakukan pengukuran tanah tersebut.

4. Adanya sengketa batas antara perusahaan pemohon hak atas tanah dengan pemilik tanah yang lain.
5. Adanya tumpang tindih kepemilikan tanah, terutama tanah-tanah yang belum bersertipikat. Biasanya antara yang mengaku pemilik tanah hak milik adat dengan tanah negara yang dikuasai oleh pemerintah. Hal tersebut dapat menghambat jalannya pelepasan hak atas tanah atau jual-beli tanah yang akan dilaksanakan.
6. Adanya sengketa kepemilikan tanah diantara para ahli waris yang juga dapat menghambat jalannya pelepasan hak atas tanah atau jual-beli yang akan dilaksanakan.⁵²

C.3. Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan-hambatan Tersebut

Dalam mengatasi hambatan-hambatan yang ada dalam pelaksanaan proses perolehan hak atas tanah oleh perusahaan (dalam hal ini adalah PT. Merdeka Wirastama) upaya-upaya yang dilakukan antara lain adalah :

1. Karena pembebasan tanah secara serentak tidak dapat dilaksanakan, maka perusahaan berusaha melakukan pendekatan dengan para

⁵² Bintarwan Widhiatso, Op. Cit

pemilik tanah agar mereka mau melepaskan tanah mereka secara bertahap, meskipun dengan demikian akhirnya waktu yang dibutuhkan untuk memenuhi target yang ditentukan dalam izin lokasi menjadi lebih lama.

2. Perusahaan berusaha memenuhi permintaan para pemilik tanah sebagai penjual agar pembayaran uang hasil jual-beli tanah tersebut diberikan pada waktu musim haji tiba. Hal itu dilakukan dengan cara menyimpan terlebih dahulu uang pembayaran tersebut. Sebenarnya model pembayaran seperti ini pada dasarnya malah lebih menguntungkan pihak perusahaan.
3. Melakukan pendekatan dengan pihak ketiga atau makelar untuk mendapatkan kesepakatan harga tanah, meskipun sebenarnya hal tersebut sudah dilarang dalam syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pemberian izin lokasi, tetapi jika hal tersebut tidak dilakukan maka tidak ada penyelesaian terhadap masalah ini dan hal ini menyebabkan perusahaan tidak bisa melakukan pembebasan tanah.
4. Agar pelaksanaan proses perolehan tanah oleh perusahaan dapat berjalan dengan lancar, maka keuangan perusahaan harus dalam kondisi prima, hal itu dapat dicapai apabila ada pemasukan dana dari hasil penjualan tiap-tiap bidang yang ada di Kawasan Industri itu.
5. Karena sampai dengan saat ini luas tanah yang dibebaskan oleh perusahaan baru \pm 165 hektar, padahal luas tanah yang dimohonkan dalam izin lokasi adalah \pm 200 hektar, maka mulai tahun 1997

perusahaan tidak lagi memperpanjang izin lokasinya karena target tersebut tidak mungkin terpenuhi.

6. Dengan adanya bermacam-macam ijin yang harus dicantumkan dalam pengajuan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, dalam hal ini adalah permohonan HGB Induk maupun pemecahan HGB Induk, perusahaan hanya bisa mengikuti prosedur itu meskipun pengurusan ijin-ijin tersebut sangat memakan waktu dan biaya.
7. Tentang lamanya proses permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, perusahaan hanya bisa menunggu sampai prosesnya selesai dan mengambil sertifikatnya.
8. Dengan adanya uang pemasukan kepada negara atau uang ganti-rugi yang lebih tinggi dari yang diminta oleh Kantor Pertanahan, perusahaan mau tidak mau tetap harus membayarnya, yang penting bagi perusahaan adalah prosesnya cepat selesai dilaksanakan.⁵³

Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang selama ini terjadi dalam proses pemberian hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang antara lain adalah :

1. Jika surat-surat atau data-data yang dicantumkan dalam permohonan hak atas tanah tidak lengkap, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang mengirimkan surat pemberitahuan kepada pemohon untuk melengkapi data-data yang tidak lengkap tersebut, setelah semuanya lengkap maka permohonan tersebut dapat langsung diproses.

⁵³ Fajar Wismayanto, Op. Cit

2. Jika alamat yang dicantumkan oleh pemohon hak atas tanah tidak lengkap maka Kantor Pertanahan Kota Semarang kesulitan jika akan menghubungi pihak pemohon, oleh karena itu Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya menunggu sampai pihak pemohon datang lagi dan menanyakannya.
3. Jika terjadi perubahan tanda-tanda batas, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang meminta kepada pemohon hak atas tanah agar mencantumkan surat pernyataan mengenai perubahan tanda batas tanah dari kelurahan dimana tanah tersebut berada.
4. Jika terjadi sengketa batas antara perusahaan pemohon hak atas tanah dengan pemilik tanah yang lain, tumpang tindih kepemilikan tanah (terutama tanah-tanah yang belum bersertipikat) dan sengketa kepemilikan tanah diantara para ahli waris, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang berusaha menjadi pihak penengah dengan cara memanggil para pihak yang bersengketa dan menyelesaikannya secara musyawarah.⁵⁴

⁵⁴ Bintarwan Widhiatso, Op. Cit

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis terhadap pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi perusahaan di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang dan dikaitkan dengan permasalahan yang dikemukakan di dalam Bab Pendahuluan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Sehubungan dengan penatagunaan tanah di Kota Semarang serta untuk merealisasikan ketentuan penataan ruang yang dimaksud oleh UU No.24 Tahun 1992, maka Pemerintah Kota Semarang telah membuat Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang No.1 Tahun 1999 yang mengatur Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Tahun 1995-2005. Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai landasan hukum dan pedoman mengikat dalam pemanfaatan ruang kota secara berencana, terarah, dan berkesinambungan bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Pemerintah Daerah dan masyarakat.

PT. Merdeka Wirastama adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan dan pengusahaan kawasan industri Terboyo Kota Semarang yang telah mendapatkan Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang dengan nomor : 400.08/04/ II/ 1994 untuk keperluan pembangunan dan pengusahaan kawasan

industri dengan fasilitas Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) seluas \pm 200 hektar di Kelurahan Trimulyo, Terboyo Wetan dan Terboyo Kulon, Kecamatan Genuk, Kotamadya Semarang.

Izin lokasi diberikan kepada investor, yang berisi rencana penggunaan lahan dalam suatu wilayah tertentu dengan maksud untuk pembebasan hak atas tanah yang pelaksanaannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat.

3. Perolehan tanah sebagaimana yang tersebut dalam izin lokasi yaitu \pm 200 hektar tersebut harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan dan apabila perolehan tanahnya belum memenuhi target maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang lagi selama 12 bulan lagi. Pengadaan tanah tidak boleh melebihi tanah yang diizinkan baik luas maupun batas-batasnya.

Dalam pelaksanaan kegiatan perolehan tanah, pemerintah dapat ikut berpartisipasi apabila diminta oleh para pihak yaitu Pimpinan Proyek dan pemilik tanah.

3. Setelah kegiatan perolehan tanah selesai dilaksanakan, maka perusahaan wajib mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah.

Pemohon harus bersedia untuk mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Adapun hak atas tanah yang diberikan untuk perusahaan yang menjalankan kegiatan perindustrian terbatas pada Hak Guna Bangunan (HGB), seperti ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria (Permenagria) No.2 Tahun 1997 tentang

Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan Bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri.

4. Dalam pelaksanaan proses pemberian hak atas tanah bagi perusahaan di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang ternyata ada hambatan-hambatan yang dihadapi tidak saja oleh pihak perusahaan pemohon hak atas tanah tetapi juga oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang, tetapi kedua belah pihak berusaha untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut dengan cara berusaha menemukan upaya-upaya untuk mengatasinya.

B. Saran

1. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang jangan dijadikan sarana untuk mempersulit pengajuan izin lokasi bagi para investor yang akan menanamkan modal di Kota Semarang. Untuk meningkatkan partisipasi swasta dan masyarakat dalam fasilitas pelayanan dapat dilakukan dengan pemberian kemudahan bagi pihak swasta yang berminat melakukan investasi dalam pembangunan prasarana perekonomian, kemudahan dalam memperoleh izin lokasi dan pembebasan tanah serta ijin mendirikan bangunan sejauh tidak menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan.
2. Sebaiknya dalam pelaksanaan proses perolehan tanah, pihak perusahaan tidak melakukan pendekatan maupun kerjasama dengan pihak ketiga atau makelar untuk mendapatkan kesepakatan harga tanah, karena sebenarnya

hal tersebut sudah dilarang dalam syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pemberian izin lokasi.

3. Kantor Pertanahan Kota Semarang harus berusaha mempersingkat waktu yang dibutuhkan untuk memproses permohonan hak atas tanah, hal itu harus dilakukan untuk meningkatkan pelayanan Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada masyarakat. Untuk mencapai hal itu, maka Kantor Pertanahan harus menerapkan disiplin kerja yang tinggi dan mengoptimalkan kinerja para pegawainya.

DAFTAR PUSTAKA

- Arief S, ed, *UUPA*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994.
- B, Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Chulaemi, Achmad, *Hukum Agraria Dan Perkembangannya, Macam-macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya*, FH. UNDIP, Semarang, 1996.
- Effendi, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1989.
- Hanitijo Soemitro, Ronny, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- , *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam hubungannya dengan TAP MPR RI IX/ MPR/ 2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.
- Kartasapoetra, G, R. G. Kartasapoetra, A. Setiady, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayaagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1985.

- Mentawal, *Praktek Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Serta Izin Lokasi Untuk Kegiatan Penanaman Modal Di Kodya Dati II Surakarta*, FH. UNDIP, Semarang, 1997.
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1994.
- Nurlela, Eka, *Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Swasta Di Zona Industri Karawang Jawa Barat*, FH. UNDIP, Semarang, 1999.
- Parlindungan, A.P, *Beberapa Pelaksanaan dari Kegiatan UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1992.
- , *Komentor atas UU Penataan Ruang*, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- , *Komentor Atas Undang-undang Penataan Ruang*, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- , *Himpunan Peraturan Perundangan Paten, Perindustrian, Merk Perusahaan Dan Merk Perniagaan*, CV. Eko Jaya, Jakarta, 1989.
- , *Himpunan Peraturan Perundang-undangan RI Tahun 1996*, CV. Eko Jaya, Jakarta, 1996.
- , *Warta Perundang-undangan No.1674/ TH.XIX*, LKBN Antara, Jakarta, 1997.
- Perangin, Effendi, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1991.
- Rahardjo, Satjipto, *Pemanfaatan Ilmu-ilmu Sosial Bagi Pengembangan Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1977.

- Ruchiyat, Eddy, *Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*, Arani, Bandung, 1973.
- Soekanto, Soerjono, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1983.
- , *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 1984.
- Soekanto, Soerjono dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, CV. Rajawali, Jakarta, 1980.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985.
- Subekti, R, *KUHPerdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.
- Sudiyat, Imam, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1982.
- Tri Cahyono, Bambang, *Ekonomi Pertahanan*, Liberty, Yogyakarta, 1983.
- Wargakusumah, Hasan, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1995.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 2 Tahun 1997 tentang Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan Bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri.

Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Keputusan Walikota Semarang Nomor : 593.6.05/ 476/ 2000 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Dan Tata Cara Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Penanaman Modal Kota Semarang.

Perundangan-undangan :

Undang-undang Dasar 1945.

TAP MPR RI IX/ MPR/ 2001.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Keputusan Presiden No. 97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal.

Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1996 tentang Kawasan Industri.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No.7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Undang-undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.