

**PELAKSANAAN PEMBERIAN IJIN PENGERINGAN HAK MILIK ATAS
TANAH UNTUK PENDIRIAN PERUSAHAAN PADA TANAH
PERTANIAN DI KECAMATAN SAYUNG KABUPATEN DEMAK**



TESIS

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

Magister Kenotariatan UNDIP

OLEH :

NURNA NINGSIH, SH

B4B 002 139

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
SEPTEMBER
2004**

TESIS

**PELAKSANAAN PEMBERIAN IJIN PENGERINGAN HAK MILIK ATAS
TANAH UNTUK PENDIRIAN PERUSAHAAN PADA TANAH
PERTANIAN DI KECAMATAN SAYUNG KABUPATEN DEMAK**

OLEH :

NURNA NINGSIH, SH

B4B 002 139

**Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji
Pada Tanggal 8 September 2004
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima**

Menyetujui :

Pembimbing

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**


Hj. ENDANG SRI SANTI, SH, MH


Prof. IGN. SUGANGGA, SH

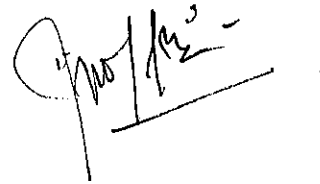
ii

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	3216/T/Mnot/le/
Tgl.	30/12 04

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, September 2004



NURNA NINGSIH, SH

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 :

- Bapak dan Ibu tercinta
- Suami dan anak-anakku tersayang
- Kakak-kakakku.

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 IJIN PENERINGAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK PENDIRIAN PERUSAHAAN PADA TANAH PERTANIAN DI KECAMATAN SAYUNG KABUPATEN DEMAK” ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Di dalam 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.

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. Ir. H. Eko Budiharjo, MSc, sebagai Rektor Universitas Diponegoro.
2. Bapak Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, sebagai Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

3. Bapak H. Achmad Busro, SH, Mhum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan selaku pembimbing.
5. Bapak R. Suharto, SH, MHum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Ibu Hajjah Endang Sri Santi, SH, MH, selaku dosen pembimbing bagi penulis dalam pembuatan tesis ini.
7. Bapak Bambang Ekoturiso, SH, MHum, selaku dosen wali penulis di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Bapak Achmad Chulaemi, SH, Bapak Yunanto, SH, MHum dan Ibu Ana Silviana, SH, MHum selaku dosen penguji.
9. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
10. Segenap karyawan bagian Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
11. Bapak Drs. Mochamad Safi'e, Kepala Bagian Tata Usaha Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.
12. Bapak Ken Permono, SH, MM, Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Demak.
13. Bapak Tri Priyo Agung Hartono, Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.

14. Bapak Drs. T. Eddie Djatmiko, MM, Kepala Kantor Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.
15. Bapak Abdul Majid, Kepala Personalia dan Umum PT. Emba Mega Farma, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.
16. Bapak Supri Widarto, selaku Asisten Manager Humas CV. Aneka Ilmu, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.
17. Segenap masyarakat yang tinggal di sekitar perusahaan yang berada di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak yang telah menyediakan waktu untuk di wawancarai dan menjawab angket yang dibagikan oleh penulis.
18. Teman-teman di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
19. Bapak dan Ibu, serta kakak-kakakku yang sangat penulis cintai.
20. Suami dan anak-anakku tersayang.
21. 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, September 2004

Penulis

NURNA NINGSIH, SH

ABSTRAK

Di dalam pelaksanaan praktek penyediaan tanah, pemberian Ijin Pengerangan dan hak atas tanah 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 pengusaha dan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku guna mewujudkan tujuan dari pembangunan nasional bangsa kita.

Ijin Pengerangan diperlukan oleh setiap pemilik tanah yang berkeinginan untuk merubah penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian menurut keperluannya. Baik untuk keperluan rumah tempat tinggal dan pekarangan ataupun untuk keperluan pembangunan tempat usaha atau perusahaan. Permohonan Ijin Pengerangan (Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) diajukan kepada Kepala BPN. Setelah permohonan diterima, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan segala persyaratan yang diperlukan dalam rangka permohonan Ijin Pengerangan tersebut. Ijin Pengerangan diberikan oleh Kepala BPN berdasarkan hasil kerja dari Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian.

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling. Penulis mengambil sampel : BPN Kabupaten Demak, BAPPEDA Kabupaten Demak, Camat Sayung, 2 perusahaan yang berada di atas tanah pertanian yang terletak di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, yaitu PT. EMBA MEGA FARMA dan CV. ANEKA ILMU dan 10 orang warga masyarakat yang tinggal di sekitar perusahaan tersebut. Pengumpulan data dilakukan dengan data primer (wawancara) dan data sekunder. Metode analisa data adalah deskriptif analitis.

Setiap bangunan yang berdiri di atas tanah pertanian harus mempunyai Ijin Pengerangan untuk mencegah terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang tidak terkendali, sehingga tidak mengganggu usaha peningkatan produksi pangan yang telah diusahakan selama ini. Untuk bangunan yang sudah terlanjur didirikan tetapi belum mempunyai Ijin Pengerangan, kalau bangunan tersebut peruntukannya tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), BPN akan menyarankan untuk segera mengajukan permohonan Ijin Pengerangan.

Terdapat 2 (dua) dampak yang timbul terhadap pemberian Ijin Pengerangan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) untuk pendirian perusahaan di atas tanah pertanian terhadap masyarakat yang tinggal di sekitarnya, yaitu dampak positif dan dampak negatif. Dampak positif yang timbul tentu saja memberikan keuntungan dan manfaat, tapi sebaliknya dampak negatif yang timbul tentu saja harus mendapatkan tindak lanjut dan dilakukan upaya-upaya untuk mengatasinya sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.

ABSTRACT

In the practice of supplying land, giving dryer license and the right for government land directly handling that matter. Government has mean to become this matter as one of the solution to developing the industry in our country. It has been proof with the fullfill of the need of industrialitation businessman of land, all at once created good order of the way and the using of land harmonizing with the regulation which is valid to create from the national development of our country.

The dryer license is needed by every land owner who wanted to change the using of the agriculture land to be non agriculture according to the need. For the need of home living and yard or for the needed of development of business place or company. The request of the dryer license (The changing of agriculture land using to the non agriculture) that offer to the head of BPN. After the request accepted, first of all rules and regulations that given by the head of BPN. Based on the result of the committee work consideration the changing using of agriculture land to non agriculture.

The close method that will be use in this research is closing method of judicial and empirical. The research spesification are descriptive analysis. The sample method definition which is use are purposive sampling. The writer take a sample BPN Kabupaten Demak, BAPPEDA Kabupaten Demak, Camat Sayung, 2 company which are stand on the agriculture land in Kecamatan Sayung Kabupaten Demak, they are PT. EMBA MEGA FARMA and CV. ANEKA ILMU and 10 people who lives in that company neighborhood. Data collection has been done with primary data (interview) and secondary data. The method of data analysis are descriptive analysis.

Every building which founded on the agriculture land must have dryer license to prevent the occur of changing using of sgriculture land to non agriculture lan that uncontrol, so it will not disturb the increasing of food production that has been done for all of this time. For the building which is realdy founded but doesn't have dryer license yet, although that building is un appropriate with the planning of space system area (RTRW), BPN will suggested to soon has recommended the dryer license.

There are two impact toward giving the dryer license (The license of changing using agriculture land to non agriculture) for the found of the company on agriculture land toward people who lives in the neighborhood, they are positive impact and negative impact that are cause certainly giving benefit and advantage, but on the contrary the negative impact that are cause certainly must get take an advanced and the real thing to do is to solve how this are already been explain on above.

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.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan	10
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	12
A.1. Pengertian Tanah dan Tanah Pertanian.....	12
A.2. Tanah Bagi Kepentingan Manusia	15
A.3. Tanah Mempunyai Fungsi Sosial.....	19
A.4. Tanah Sebagai Faktor Produksi Dalam Pertanian.....	22
A.5. Tata Guna Tanah	33
B. Pengertian Dan Ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah	38
C. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah.....	41
D. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimilik Oleh Perusahaan Dan Proses Perolehannya.....	44
D.1. Pemberian Ijin Lokasi Bagi Perusahaan.....	44
D.2. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimilik Oleh Perusahaan	52
D.3. Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan.....	60
E. Tinjauan Tentang Ijin Pengeringan.....	73

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	83
B. Spesifikasi Penelitian	84
C. Metode Penentuan Sampel	84
D. Teknik Pengumpulan Data	86
E. Metode Analisa Data	88

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	89
A.1. Letak Geografi.....	89
A.2. Luas Penggunaan Lahan.....	90
A.3. Wilayah Administrasi.....	92
A.4. Perusahaan Yang Terdapat Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.....	94
B. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak Tahun 1995/ 1996 – 2005/ 2006	96
C. Pemberian Izin Lokasi Bagi Perusahaan Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.....	110
D. Proses Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.....	121
E. Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.....	123
F. Pelaksanaan Pemberian Ijin Pengeringan Tanah Pertanian Untuk Pendirian Perusahaan Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.....	126
G. Dampak Yang Dirasakan Oleh Masyarakat Yang Tinggal Di Sekitar Perusahaan Yang Terdapat Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak Dan Upaya-upaya Untuk Mengatasinya.....	146
G.1. Dampak Terhadap Diberikannya Ijin Pengeringan Tanah Pertanian dan Didirikannya Perusahaan-perusahaan Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.....	146
G.1.1. Dampak Positif.....	146

G.1.2. Dampak Negatif.....	148
G.2. Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Dampak Negatif Yang Timbul	151
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	153
B. Saran.....	155
DAFTAR PUSTAKA	157
LAMPIRAN.....	163

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan yang dilakukan oleh Bangsa Indonesia sebagai upaya mencapai kehidupan yang sejahtera lahir-batin menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Bagi negara agraris, seperti halnya negara Indonesia, tanah mempunyai fungsi yang sangat vital bagi kehidupan. Setiap kegiatan yang dilakukan di negara itu, baik secara perorangan maupun sekelompok orang, suatu badan hukum ataupun pemerintah pasti melibatkan soal tanah. Dengan tanah dan di atas tanah itu semua kegiatan fisik dilakukan oleh Bangsa Indonesia.

Seperti diketahui, tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia, bahkan sesudah mati pun masih memerlukan tanah.¹

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 Pancasila.

¹ Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Masalah-masalah Hukum, Nomor 1, FH UNDIP, Semarang, 1992, hal. 9

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

Proses pentahapan pada Pembangunan Jangka Panjang kedua (II) bertumpu pada pembangunan ekonomi yang diarahkan untuk menciptakan struktur ekonomi yang titik beratnya industri dengan mengingat keterbatasan sektor pertanian yang semakin lama kurang mencukupi kebutuhan dasar. Kendala inilah yang menyebabkan pembangunan di sektor industri makin meningkat dan tidak dapat dilepaskan dari perkembangan dan pemanfaatan industri. Perkembangan industri sangat besar akan membawa pengaruh dan perubahan dalam pembangunan kehidupan sosial khususnya bidang hukum.²

Proses industrialisasi merupakan sektor pembangunan yang mengalami peningkatan sangat pesat. Industrialisasi dilaksanakan sebagai konsekwensi atas pemenuhan kebutuhan-kebutuhan dan tuntutan masyarakat modern.³

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

² Rinitami Njatrijani, *Pembangunan Hukum Dalam Rangka Menuju Era Industrialisasi (Khususnya Bidang Hukum Kontrak)*, Majalah Masalah-masalah Hukum, Nomor 11, FH UNDIP, Semarang, 1993, hal. 31

³ Ana Silviana, *Kebijaksanaan Pertanahan Kaitannya Dengan Pembangunan Bagi Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat*, Majalah Masalah-masalah Hukum, FH UNDIP, Semarang, 1997, hal. 19

dengan harga mahal, bahkan ada yang tidak mau melepaskan tanahnya. Keadaan yang demikian dapat menimbulkan kesulitan bagi para pengusaha.

Tanah merupakan kebutuhan pokok dalam industrialisasi dan dalam proyek-proyek pembangunan lain pada umumnya, seperti industri pembangunan perumahan yang tumbuh pesat di berbagai wilayah Indonesia.⁴

Selanjutnya dari kebutuhan akan tanah sebagai lahan produksi, sebagai tempat tinggal, tempat perkantoran, jalan dan berbagai proyek-proyek industri serta fasilitas umum menimbulkan gejala-gejala tumbuhnya praktek spekulasi dalam proses pengadaan tanah yang nyata-nyata bertentangan dengan jiwa UUPA. Hal itu dapat dilihat dari kacamata hukum ekonomi atau tanah sebagai faktor produksi dalam hal "*Hukum supply and demand*", di mana langkanya tanah yang tersedia tak mampu memenuhi kebutuhan yang terus meningkat sehingga menimbulkan dampak melambungnya harga tanah di berbagai tempat potensial bagi industri.⁵

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, 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 RI IX/MPR/2001.⁶

Undang-undang dasar 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3) telah memberikan landasan bahwa :

"Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

⁴ Endang Sri Santi, *Oleh-oleh Seminar Nasional Kebijakan Pertanahan Dalam Era Industrialisasi*, Majalah Masalah-masalah Hukum, FH UNDIP, Semarang, 1997, hal. 24

⁵ Ibid

⁶ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hal. 3

Untuk itu negara selaku Badan Penguasa berusaha semaksimal mungkin untuk memanfaatkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam guna terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.⁷

Pada bagian penjelasan umum UUPA ditegaskan bahwa tujuan dibentuknya UUPA adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mencapai masyarakat yang adil dan makmur
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

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 :

⁷ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung, 1993, Hal.5

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut,
2. Menentukan dan mengatur hubungan “hukum antar orang” dengan bumi, air dan ruang angkasa,
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁸

Salah satu tujuan pembentukan negara kesatuan Republik Indonesia adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum berdasarkan Pancasila. Untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan keunggulan baik oleh penyelenggara pemerintahan maupun seluruh lapisan masyarakat, sebab masih terdapat banyak hambatan dalam upaya mencapai tujuan tersebut.

Sebagai perwujudan guna menghasilkan sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat tersebut, dan sekaligus menjadi dasar keluarnya UU Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang adalah ketentuan Pasal 14 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA 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.

Persoalan tanah akhir-akhir ini sering menjadi sumber sengketa, baik di kalangan sesama penduduk maupun antara penduduk dengan para pengusaha dan antara penduduk dengan negara. Sengketa tanah antara sesama penduduk biasanya menyangkut masalah hak atas tanah, transaksi tanah dan sebagainya.

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

Sengketa antara penduduk dengan pengusaha berkisar pada penyediaan tanah untuk keperluan perusahaan atau industri dengan mengorbankan hak-hak rakyat, sedangkan sengketa antara penduduk dengan negara atau penguasa pada umumnya berpangkal pada pengambilan tanah-tanah penduduk dengan penggantian yang tidak layak.⁹

Dalam penyelesaian kasus-kasus tersebut kadang-kadang tidak cukup hanya diselesaikan melalui sarana hukum saja, karena dalam masalah tanah ini hukum bukan satu-satunya upaya pemecahan. Selain aspek hukum, ada pula aspek politik, ekonomis, sosial dan hankamnas, walaupun pada prinsipnya kita tidak boleh menyimpang dari garis-garis hukum sesuai dengan prinsip negara berdasarkan hukum Pancasila.¹⁰

Di dalam pelaksanaan praktek penyediaan tanah, pemberian ijin pengeringan dan hak atas tanah di mana 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 ijin pengeringan 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

⁹ Endang Sri Santi, *Keterbukaan Di Bidang Pertanahan*, Majalah Masalah-masalah Hukum, Nomor 7, FH UNDIP, Semarang, 1994, hal. 31

¹⁰ Ibid

fatwa dan sebagainya yang sifatnya prosedural melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya.¹¹

Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak, tepatnya di sepanjang jalan raya Semarang Demak, areal pertanian di daerah tersebut tanahnya masih subur. Setiap musim tanam padi, tanah pertanian di daerah tersebut terlihat seperti hamparan permadani hijau. Tetapi ternyata, tanah-tanah pertanian tersebut banyak dimohonkan ijin pengeringan dan dialihfungsikan menjadi tanah kering agar dapat didirikan perusahaan. Dengan semakin banyaknya perusahaan yang berdiri di sana, maka semakin berkurang pula luas tanah pertanian yang bisa ditanami dan menghasilkan.

Alasan penulis memilih judul Tesis “Pelaksanaan Pemberian Ijin Pengeringan Hak Milik Atas Tanah Untuk Pendirian Perusahaan Pada Tanah Pertanian Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak” didasarkan pada keinginan penulis untuk mengetahui prosedur permohonan dan dampak yang timbul sehubungan dengan praktek pemberian ijin pengeringan dan hak atas tanah, mulai dari perolehan tanah, pemberian ijin pengeringan dan pemberian hak atas tanah untuk perusahaan yang akan didirikan di atas tanah pertanian. Penulis menganggap sangat menarik sekali untuk mengadakan penelitian yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai perolehan ijin pengeringan dan hak atas tanah dengan pelaksanaan kerja di lapangan dalam kegiatan tersebut karena hasil

¹¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1994, hal.31

dari penelitian ini sangat membantu bagi para pihak yang akan mengajukan ijin pengeringan dan hak atas tanah untuk pendirian perusahaan pada tanah pertanian

B. Perumusan Masalah

Dalam penelitian ini penulis membatasi permasalahan mengenai “Pelaksanaan Pemberian Ijin Pengeringan Hak Milik Atas Tanah Untuk Pendirian Perusahaan Pada Tanah Pertanian Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak”. Adapun permasalahan yang akan diangkat dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Bagaimana proses perolehan hak atas tanah bagi perusahaan yang akan didirikan di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak ?
2. Mengapa ijin pengeringan atas tanah pertanian untuk pendirian perusahaan bisa diberikan, padahal seharusnya tanah pertanian tersebut masih bisa menghasilkan (berproduksi) ? Bagaimana prosedur pelaksanaannya ?
3. Apakah hal tersebut melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak ?
4. Bagaimana dampak pengeringan tanah pertanian untuk pendirian perusahaan terhadap masyarakat yang tinggal di sekitarnya ? Upaya-upaya apakah yang dilakukan untuk mengatasi dampak tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk memperoleh gambaran tentang proses perolehan hak atas tanah bagi perusahaan yang akan didirikan di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.
2. Untuk memperoleh gambaran tentang prosedur pelaksanaan pemberian ijin pengeringan atas tanah pertanian untuk pendirian perusahaan di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.
3. Untuk memperoleh gambaran tentang kaitannya pemberian ijin pengeringan atas tanah pertanian dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak.
4. Untuk memperoleh gambaran tentang dampak pengeringan tanah pertanian untuk pendirian perusahaan terhadap masyarakat yang tinggal di sekitarnya dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi dampak tersebut.

D. Manfaat Penelitian

1. Akademis

- a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan melalui kegiatan penelitian.
- b. Hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, yaitu Hukum Agraria, khususnya di bidang pertanahan mengenai pelaksanaan pemberian ijin pengeringan Hak Milik atas tanah untuk pendirian perusahaan pada tanah pertanian.

2. Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak sehingga dapat mengurangi hambatan atau kendala yang timbul dalam

pelaksanaan pemberian ijin pengeringan Hak Milik atas tanah untuk pendirian perusahaan pada tanah pertanian.

- b. Dapat digunakan sebagai masukan bagi pihak yang berkepentingan dalam bidang pertanahan, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional, khususnya mengenai tata cara pemberian ijin pengeringan Hak Milik atas tanah untuk pendirian perusahaan pada tanah pertanian.

E. Sistematika Penelitian

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

BAB I : Pendahuluan. Bab ini menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan. BAB II : Tinjauan Pustaka. Pada bab ini dibuat landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan., meliputi : A. Tinjauan Umum Tentang Tanah, A.1. Pengertian Tanah dan Tanah Pertanian, A.2. Tanah Bagi Kepentingan Manusia, A.3. Tanah Mempunyai Fungsi Sosial, A.4. Tanah Sebagai Faktor Produksi Dalam Pertanian, A.5. Tata Guna Tanah, B. Pengertian Dan Ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah, C. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah, D. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Oleh Perusahaan Dan Proses Perolehannya, D.1. Pemberian Ijin Lokasi bagi perusahaan, D.2. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Oleh Perusahaan, D.3. Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan, E. Tinjauan Tentang Ijin Pengeringan. BAB III : Metodologi Penelitian. Bab ini

akan menguraikan tentang metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, teknik pengumpulan data, dan metode analisa data. BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan. Dalam bab ini disajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan fakta atau data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan survey lapangan yang telah dianalisis. Pembahasan data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan survey lapangan berpedoman pada pokok-pokok permasalahan yang ada. BAB V : Penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil studi pustaka dan survei lapangan serta pembahasan singkat mengenai Pelaksanaan Pemberian Ijin Pengeringan Hak Milik Atas Tanah Untuk Pendirian Perusahaan Pada Tanah Pertanian Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak. Selanjutnya berdasarkan kesimpulan tersebut penulis akan memberikan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

A.1. Pengertian Tanah dan Tanah Pertanian

Pengertian tanah dalam bahasa Indonesia memiliki berbagai arti, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

1. permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. keadaan bumi di suatu tempat;
3. permukaan bumi yang diberi batas;
4. bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Sedangkan A.P. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, di samping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi.¹²

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam 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.¹³

¹² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 20

¹³ Imam Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat sedang berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 1982, hal. 1

Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa : atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain-orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatasan, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah dapat menjadi milik seseorang atau badan. Suatu ketika tanah menjadi bagian dari benda warisan atau harta perusahaan. Bahkan di sekian banyak tempat, tanah menjadi benda yang keramat. Lepas dari keramat atau tidak, menurut hukum adat, manusia dengan tanahnya mempunyai hubungan kosmis-magis-religius, selain hubungan hukum. Hubungan ini bukan saja antara individu dengan tanah, tetapi dapat juga antar sekelompok anggota masyarakat suatu persekutuan hukum adat (*rechtsgemeenschap*) di dalam hubungan dengan hak ulayat. Hal ini dapat dilihat atau ditemukan misalnya di Sumatera, Nusa Tenggara Timur, Irian Jaya, Sulawesi Selatan dan daerah-daerah lainnya.¹⁴

Dalam Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tidak diberikan penjelasan apakah yang dimaksudkan dengan tanah pertanian, sawah dan tanah kering. Berhubung dengan itu dalam Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi

¹⁴ John Salindeho, *Manusia,, Tanah, Hak, Dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 33-34

Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/ 1/ 12

diberikan penjelasan sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan “tanah pertanian” ialah juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutang yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak. Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang, selain tanah untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebidang tanah berdiri rumah tempat tinggal seseorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan, berapa luas bagian yang dianggap halaman rumah dan berapa yang merupakan tanah pertanian”.¹⁵

Biasanya tidaklah sukar untuk menentukan apakah sebidang tanah itu termasuk golongan sawah atau tanah kering. Tambak untuk perikanan dimasukkan ke dalam golongan tanah kering, sesuai dengan praktek Instansi Pajak Hasil bumi pada waktu itu.¹⁶

Pasal 10 UUPA mempunyai suatu prinsip pada dasarnya orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan. (*Land to the tillers* program ini merupakan suatu adagium di kalangan landreform). Dengan demikian juga Pasal 10 UUPA ini juga telah berkembang menjadi larangan absentee, (guntai) yang juga dipertegas oleh Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 yang menyatakan :

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 358

¹⁶ Ibid

“Pemilik tanah yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan letak tanah tersebut.

Ayat 2 menyatakan jika tanahnya letaknya berbatasan dengan kecamatan lain tempat tinggalnya maka Panitia Landreform Daerah tingkat II yang memberi putusan.

Ayat 3 menyatakan bahwa orang yang meninggalkan/ berpindah tempat selama 2 tahun berturut-turut harus memindahkan hak atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan tersebut.”¹⁷

Petani atau pemilik tanah pertanian harus tinggal di kecamatan di mana tanah tersebut terdapat ataupun berbatasan dengan kecamatan tersebut. Di sini jelas untuk menghindari dilanggarnya larangan absentee tanah pertanian.

A.2. Tanah Bagi Kepentingan Manusia

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

¹⁷ A. P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian I*, Mandar Maju, Bandung, 1989, hal. 191-192

Tanah merupakan sumber kekayaan alam yang harus dipahami bahwa tanah adalah wujud konkret salah satu modal pembangunan nasional sebagaimana ditekankan dalam GBHN. Jika ditinjau dari dimensi sosial ekonomi, tanah sebagai benda ekonomi sangat penting, bila dikaitkan dengan jumlah penduduk yang memerlukannya dengan keterbatasan tanah¹⁸

Menyadari akan pentingnya fungsi tanah maka dalam pengelolaan masalah pertanahan pada tahap pembangunan sekarang ini, baik secara langsung maupun tidak langsung harus selalu diarahkan kepada sasaran dan usaha-usaha yang bersifat menunjang kegiatan pelaksanaan pembangunan, antara lain dalam bidang pengelolaan pelaksanaan tertib hukum pertanahan.¹⁹

Nampak sepintas lintas fungsi sosial tanah bagi manusia dan individu. Tanah dibutuhkan juga untuk keperluan yang lebih luas lainnya. Di sini, kita berhadapan dengan kepentingan umum, namun arti dari kepentingan umum ini belum didefinisikan dengan tepat. Kepentingan umum ratusan tahun lalu adalah hampir sama dengan kepentingan sekelompok masyarakat persekutuan adat.²⁰

Definisi kepentingan umum dalam Bab I Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah : kepentingan seluruh masyarakat.

Di Mojokerto ada kepercayaan bahwa kalau ada orang mempunyai tanah yang berbatasan dengan dua bidang tanah yang dimiliki oleh dua orang yang bersaudara atau dua orang yang mempunyai pertalian kekeluargaan, maka itu merupakan tanah yang tidak baik bagi pemiliknya.

¹⁸ Endang Sri Santi, *Keterbukaan Di Bidang Pertanahan*, Op. Cit, hal. 2

¹⁹ F. Supono, *Pelaksanaan Tertib Hukum Pertanahan Dalam Pembangunan Lima Tahun Ketiga*, Majalah Masalah-masalah Hukum, FH UNDIP, Semarang, 1984, hal. 5

²⁰ John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak, Dan Hukum*, Op. Cit, hal. 35

Kalau diusahakan tidak akan memberikan hasil yang baik dan juga memberi nasib yang tidak baik bagi orangnya. Maka dari itu dalam kepercayaan orang-orang di atas tanah yang demikian itu harus dilepaskan. Kalau keadaan yang demikian itu tidak dimasukkan dalam aturan hukum dua orang yang dalam keadaan demikian tidak akan mendapatkan pengertian orang lain, atau tidak ada kesediaan orang lain untuk menukar susah, selama-lamanya dia akan tertekan jiwanya dan tanah itu juga tidak akan memenuhi harapan desa dan dari orangnya sendiri untuk diusahakan sebaik-baiknya.²¹

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang/ bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.

Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat mendayagunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.²²

Menurut Steigengga, dalam penggunaan tanah, Firey menunjukkan pengaruh budaya yang besar dalam adaptasi ruang, dan ia berkesimpulan bahwa : ruang dapat merupakan lambang bagi nilai-nilai sosial. (Misalnya : penduduk sering memberikan nilai sejarah yang besar kepada sebidang

²¹ Notonagoro, *Politik hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1984, hal. 203

²² G. Kaartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Bandung, 1991, hal. 1

tanah). Berhubung dengan pendapat Firey itu, Chapin menggolongkan tanah dalam tiga kelompok, yaitu yang mempunyai :

- a. Nilai keuntungan, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi, dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah di pasaran bebas
- b. Nilai kepentingan umum, yang berhubungan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat
- c. Nilai sosial, yang merupakan hal yang mendasar bagi kehidupan (misalnya sebidang tanah yang dipelihara, peninggalan, pusaka, dan sebagainya), dan yang dinyatakan oleh penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan, dan sebagainya.²³

Pertimbangan dalam kepentingan tanah di berbagai wilayah mungkin berbeda : bergantung kepada struktur sosial penduduk tertentu akan diberikan prioritas bagi fungsi tertentu kepada tanah. Kalau hal itu tidak terpenuhi, maka kehidupan masyarakat tersebut akan dirugikan.²⁴

Tanah dan pola pemilikannya bagi masyarakat pedesaan merupakan suatu faktor yang krusial bagi perkembangan kehidupan sosial, ekonomi dan politik masing-masing warga desa itu sendiri.²⁵

Mengingat demikian besar peranan tanah dalam kehidupan sosial, ekonomi dan politik warga pedesaan, serta pengaruhnya terhadap laju atau lambannya suatu proses pembangunan, maka setiap pemerintahan suatu negara yang ingin membangun pemerintahan dan bangsa modern, mutlak memerlukan suatu undang-undang pertanahan yang mampu menjamin agar tanah dapat digunakan seoptimal mungkin untuk kesejahteraan rakyat. Hal ini hanya dapat dicapai apabila undang-undang itu dapat mencegah terjadinya pemusatan pemilikan tanah pada sekelompok orang dalam suatu masyarakat.²⁶

²³ Johara T. Jayadinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah*, ITB, Bandung, 1999, hal. 28

²⁴ Ibid

²⁵ Endang Sri Santi, *Keterbukaan Di Bidang Pertanian*, Op. Cit, hal 32

²⁶ Ibid

A.3. Tanah Mempunyai Fungsi Sosial

Di negara kita, di mana segala bidang kehidupan didasari oleh nilai-nilai Pancasila, maka hak pemilikan tanah pun tidak dapat berlaku mutlak seperti eigendom pada masa penjajahan Belanda.

Eigendom ialah hak pemilikan mutlak atas tanah, pemiliknya dapat melakukan pendayagunaan tanah atau tidak mendayagunakan tanah sesuai dengan kehendaknya demi untuk kepuasan si pemilik yang bersangkutan. Kepentingan individu lebih diutamakan dari pada kepentingan masyarakat banyak.

“Tanah mempunyai fungsi sosial” berarti harus ada keseimbangan antara kepentingan individu (pemilik, penguasa, penyewa) dengan kepentingan masyarakat dan negara dalam pendayagunaan tanah tersebut. Dalam hal ini misalnya :

- a. Pemilik tanah harus selalu melakukan pemeliharaan-pemeliharaan atas tanah miliknya dan mendayagunakan sedemikian rupa agar tanah berproduksi dengan baik, sehingga hasilnya selain mencukupi kebutuhan sendiri dapat pula dipasarkan, dengan demikian masyarakat dapat turut menikmati hasil olahan dari tanah tersebut
- b. Pemilikan tanah dalam hal menyewakan tanahnya kepada petani, tidaklah secara mutlak menyerahkan tanggung jawab pemeliharaannya kepada penyewa, melainkan pula harus secara gotong royong antara pemilik dan penyewa, lebih-lebih dalam rangka bagi hasil, di mana pemilik misalnya menyediakan zat-zat penyubur tanaman dan lain-lain yang diperlukan secara adil, karena hasilnya pun untuk kepentingan bersama
- c. Pemerintah telah memberikan/ mengatur hak-hak kepada para pemilik tanah, baik untuk mendayagunakan tanah, perlindungan terhadap hak itu, maupun pemberian fasilitas-fasilitas bagi kelancaran pendayagunaan tanah tersebut, untuk hal ini pemilik harus mengimbanginya yaitu melakukan pembayaran-pembayaran Ireda dan Ipeda, dengan mana pembangunan-pembangunan prasarana baik untuk kepentingannya

sendiri maupun untuk kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan lancar.²⁷

Kalau kita perhatikan dan pelajari secara mendalam tentang ketentuan-ketentuan UUPA, jelas dinyatakan bahwa :

- a. Menelantarkan tanah
- b. Pengrusakan-pengrusakan atas tanah
- c. Pemerasan-pemerasan dalam mendayagunakan tanah.

Semuanya itu jelas bertentangan dengan arti “tanah mempunyai fungsi sosial”, karena itu merupakan perbuatan-perbuatan/ perlakuan-perlakuan yang terlarang yang dapat dikenakan sanksi pidana hukuman kurungan dan atau denda di samping hak-hak atas tanahnya dapat dicabut.

Pemerasan dalam hal ini dapat mempunyai dua arti, yaitu :

- a. Pemerasan oleh pemilik kepada penyewa, oleh pemilik kepada pemegang hak pakai, dan lain sejenisnya, sebab dengan berlangsungnya pemerasan-pemerasan ini maka daya kemampuan si pendayaguna tanah akan menjadi sangat lemah atau kegairahannya untuk memproduksi menjadi sangat tertekan, dan dalam hal ini hasil relatif sebagian besar dikuasai oleh si pemilik, sehingga sosialisme tidak terjamin (*exploitation des l'Homme par l'Homme*).
- b. Pemerasan terhadap tanah itu sendiri, didayagunakan secara terus menerus tanpa mendapat pemeliharaan yang seimbang, akhirnya daya

²⁷ G. Kartasaputra, dkk, Op. Cit, hal. 53

kemampuan tanah untuk berproduksi menjadi sangat minim, sehingga hasil-hasilnya hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan si pemilik tanpa turut memberikan kenikmatan-kenikmatan bagi masyarakat.

Maka jelaslah bahwa arti “tanah mempunyai fungsi sosial” dimaksudkan agar tanah benar-benar didayagunakan sebagaimana mestinya, bermanfaat bagi pemiliknya dan bermanfaat pula bagi masyarakat.

“Tanah mempunyai fungsi sosial” kalau dikaitkan dengan usaha pemiliknya/ penguasanya, maka usaha tersebut harus tidak akan menimbulkan kerugian pada lingkungan, tidak akan menimbulkan gangguan terhadap kesehatan lingkungan, seperti misalnya :

- a. menjadikan tanah yang terletak di tengah-tengah perkampungan sebagai tempat penjemuran kulit olahan yang dapat menimbulkan bau tidak sedap (bau busuk)
- b. menjadikan tanah seperti di atas sebagai tempat kandang kerbau, kuda, babi, dan lain sebagainya
- c. menjadikan tanah seperti di atas sebagai tempat pembakaran genteng, bata merah dan atau barang-barang keramik, yang menyebabkan lingkungan terkena polusi.

Pemanfaatan tanah harus sesuai dengan kepentingan masyarakat banyak, karena tanah mempunyai fungsi sosial.²⁸

²⁸ Ibid, hal. 55-58

A.4. Tanah Sebagai Faktor Produksi Dalam Pertanian

Tanah yang merupakan faktor terpenting dalam produksi hasil-hasil tanaman yang bermanfaat bagi perkembangan dan kelangsungan hidup manusia, daya kemampuannya tidak stabil yang artinya makin lama tanah tersebut dipergunakan atau makin intensif tanah itu dalam pelayagunaannya, maka hasil yang diperoleh selalu menunjukkan penurunan atau tidak seimbang. Dalam pelajaran ekonomi peristiwa demikian disebut : *the law of deminishing returns* atau hukum tentang kemunduran hasil, dalam hal ini sebenarnya bukan hasil yang berkurang, karena itu sesuai dengan kenyataannya baiklah disebut : Hukum Tentang Kemunduran Kenaikan Hasil (sesuai dengan sebutan S. Koenen dalam "*Inleiding tot de Landhuishoudkunde*").²⁹

Tentang terjadinya peristiwa tersebut di atas, ada dua pendapat dari dua kelompok ahli ekonomi pertanian yang perlu dikemukakan, yaitu :

- a. Pendapat Edward West, Ricardo, Stuart Mill, yang menyatakan peristiwa ini adalah takdir.

Inilah yang menyebabkan mereka tidak berminat untuk mengadakan penyelidikan.

- b. Pendapat Liebig, yang menyatakan bahwa tumbuhnya tanaman itu sangat dipengaruhi oleh unsur dalam tanah yang ada dalam keadaan minimum, untuk meningkatkan hasil maka unsur yang dalam keadaan minimum itu harus ditingkatkan pula, yang hasilnya akan seimbang (peningkatan hasil seimbang dengan peningkatan unsur yang ada dalam keadaan minimum).

²⁹ Ibid, hal. 34

Dari kedua pendapat di atas, maka jelas faktor manusialah yang menentukan, manusia sebagai faktor tenaga kerja, manusia dengan perlakuan-perlakuannya terhadap tanah untuk tetap menjaga kesuburan (daya kemampuan) tanah sebagai kewajiban atas diterimanya hak-hak atas tanah.

Pendapat Liebig jelasnya adalah sebagai berikut : Tanah agar berkemampuan baik dalam memproduksi produk-produk pertanian, umumnya memerlukan unsur-unsur penyubur N, P dan K, di samping perlakuan-perlakuan secara vegetatif dan mekanik. Kalau sebidang tanah misalnya menderita kekurangan N atau zat lemas, maka N ada dalam keadaan minimum dan N harus ditingkatkan secukupnya dengan perlakuan-perlakuan yang tepat dan mantap. Ada kalanya setelah N dicukupkan ternyata peningkatan hasil belum seimbang, maka setelah diselidiki ternyata K (Kalium) ada dalam keadaan minimum juga, sehingga K perlu segera dipenuhi secukupnya dengan melalui perlakuan-perlakuan yang mantap. Dan demikian selanjutnya kalau P (Pospor) dalam keadaan minimum, sehingga akan diperoleh hasil yang meningkat, yang sesuai dengan peningkatan unsur-unsur penyubur tanahnya.³⁰

Akan tetapi karena manusia selalu haus untuk mengejar peningkatan-peningkatan yang lebih besar lagi tanpa mengingat daya kemampuan tanah yang optimum, maka perlakuan-perlakuan seterusnya makin ditingkatkan, dengan sendirinya maka hasil yang diperoleh menjadi tidak seimbang lagi bahkan akan menimbulkan kerugian pada pelaku-pelaku yang bersangkutan karena memang daya kemampuan lahan telah optimum, tidak dapat dipaksakan lagi. Perlakuan-perlakuan demikian dapat diklasifikasikan dalam tindakan pemerasan atau pemerkosaan tanah.

³⁰ Ibid, hal. 35

Karena itulah hukum pertanahan di negara kita telah menyatakan pemerasan/ pemeriksaan tanah/ daya kemampuan tanah sebagai perlakuan yang dapat dikenakan sanksi hukuman. Intensifikasi pertanian yang selalu dianjurkan pemerintah dan ekstensifikasi pertanian yang sedang digalakkan pemerintah bertujuan untuk meningkatkan hasil sedemikian rupa agar swasembada pangan dapat terwujud, peningkatan hasil tersebut dalam batas-batas kewajaran yang artinya tidak melebihi titik optimal dari daya kemampuan lahannya/ tanahnya.³¹

Pulau Jawa merupakan pulau yang paling padat penduduknya dibandingkan dengan pulau-pulau yang lain di negara ini. Keadaan penduduk secara geografis ini banyak menimbulkan masalah pertanahan dan masalah-masalah lain, yang sangat berbeda sifatnya, terutama mengenai penduduk dengan kepentingan-kepentingan terhadap tanahnya. Yang jelas di Pulau Jawa penduduk sangat memerlukan tanah, sedang di luar Pulau Jawa sebaliknya, yaitu tanah menanti kehadiran penduduk untuk didayagunakan. Dan tentang keadaan demikian menurut hukum tentang pertanahan dapat berarti bahwa di Pulau Jawa pemerasan-pemerasan terhadap tanah sering terjadi sedang di Luar Pulau Jawa banyak tanah masih perawan yang tidak mendapat pemeliharaan sebagaimana mestinya atau terlantar.

Karena penambahan areal tanah pertanahan di Pulau Jawa secara relatif dapat dikatakan sudah tidak mungkin lagi, bahkan secara sedikit demi sedikit mungkin akan menjadi susut karena secara kenyataannya banyak tanah pertanian telah digunakan pembangunan pabrik-pabrik, proyek-proyek

³¹ Ibid, hal. 36

perumahan, dan lain sebagainya, maka keadaan menyempitnya areal tanah pertanian mau tidak mau akan mengakibatkan :

- a. Merosotnya produktifitas per orang
- b. Penebangan-penebangan hutan lindung secara liar yang dengan sendirinya akan mengakibatkan makin luasnya tanah-tanah kritis
- c. Pendayagunaan tanah-tanah berlereng terjal yang mengakibatkan terjadinya peningkatan erosi/ banjir, dan dengan demikian kelestarian alam dan lingkungan menjadi sangat terancam

Akibat tekanan penduduk di pedesaan di mana pertanian dilangsungkan, pengangguran, setengah pengangguran, pengangguran tersembunyi, serta urbanisasi terjadi peningkatan, yang keseluruhannya dapat menyebabkan terjadinya masalah-masalah sosial, karena terbatasnya lapangan kerja, sedangkan usaha-usaha wiraswasta selain terbentur karena masalah modal, bekal pengetahuannya masih terbatas.³²

Adapun klasifikasi daya kemampuan tanah terbagi atas delapan yang dikelompokkan menjadi dua kelompok, yaitu :

- a. Kelompok tanah yang mampu didayagunakan sebagai tanah pertanian
Kelompok ini terdiri dari 4 kelas tanah, yaitu :

- 1) Tanah kelas I

Tanah yang termasuk kelas ini hampir tidak ada pembatasan-pembatasan dalam pendayagunaannya, kalau kewajiban-kewajiban si pemilik tanah tersebut untuk mempertahankan kelestariannya dilaksanakan secara aktif.

Ciri-ciri tanahnya : kondisi datar atau hampir datar, merupakan tanah subur dengan kedalaman yang baik, tanpa mengandung batu-batuan atau kerikil, gejala-gejala erosi tidak tampak (oleh sebab air maupun angin), curah hujan dan musimnya sangat mantap bagi tanaman yang akan dibudidayakan.

Pada musim penghujan terbebas dari banjir dan tidak mengalami kesulitan drainase.

³² Ibid, hal. 37-39

Pelestarian dan atau pemeliharaan yang merupakan kewajiban si pemilik tanah dapat terbantu kalau yang bersangkutan selalu melakukan tindakan-tindakan praktis dalam melangsungkan usaha taninya (termasuk seleksi benih tanam yang ditanam, pemupukan yang teratur serta tindakan-tindakan lainnya untuk tujuan peningkatan produksi).

2) Tanah kelas II

Tanah yang termasuk kelas ini memerlukan perlakuan-perlakuan praktis yang ringan demi untuk meningkatkan daya kemampuannya, karena selain memiliki kemiringan antara 5 % - 8 % kedalamannya agak dangkal dengan gejala erosi yang memungkinkan. Perlakuan-perlakuan praktis tersebut dimaksudkan agar keawetan tanah dapat dipertahankan, yang berarti terlindungi dari erosi dan kerusakan-kerusakan untuk jangka waktu yang panjang. Perlakuan-perlakuan praktis bercocok-tanam seperti yang harus dilakukan pada tanah kelas I perlu dilaksanakan juga pada lahan kelas II ini, disertai dengan perlakuan-perlakuan tambahan agar tanah terlindungi kelembabannya serta tercegah dari kehanyutan dengan cara penanaman menurut kontur.

Ciri-ciri tanah kelas II yang mudah diketahui yaitu : kedalamannya \pm 36 inci, mempunyai kemiringan seperti di atas, *top soil* bersifat lempung/ berpasir, kesuburan tanah sedang.

3) Tanah kelas III

Tanah ini mempunyai lereng antara 15 % - 25 % pada beberapa tempat tertentu, kadang-kadang mengandung pasir ringan, kedalamannya dangkal, drainase kurang baik atau dapat dikatakan buruk, *top soil*nya sangat tipis kemungkinan akibat erosi yang dahsyat yang berkelanjutan.

Perlakuan-perlakuan yang perlu dilaksanakan sehubungan dengan kewajiban pengawetan dan atau pemeliharaan tanah agar tanah tetap mampu untuk berproduksi hasil tanaman, yaitu : pemberian pupuk secukupnya baik pupuk hijau/ kandang dan pupuk buatan, *strip cropping* seperti di atas (walaupun) kurang efektif, dilakukan penyengkedan-penyengkedan (*terracing*) serta perlakuan-perlakuan tambahan lainnya dengan maksud meningkatkan daya kemampuan tanah serta mengurangi sedemikian rupa atau menghentikan daya erosi.

4) Tanah kelas IV

Tanah yang termasuk kelas ini tidak mungkin mampu untuk dilakukan cocok tanam secara bergiliran, karena daya kemampuannya sangat terbatas, walaupun demikian masih dapat

digunakan sebagai tanah pertanian asal kewajiban-kewajiban pemeliharaan tanah sebagai berikut selalu diperhatikan, yaitu :

Karena umumnya berlereng terjal, perlu dibangun sengkedan-sengkedan, pemberian pupuk secukupnya, tanaman yang diusahakan merupakan tanaman yang dapat tumbuh rapat dan perlakuan-perlakuan lainnya dengan maksud untuk meningkatkan produktivitas tanah yang bersangkutan serta perlakuan-perlakuan untuk mengatasi atau mengurangi daya erosi.

Ciri-ciri tanah ini mudah dikenal, berlereng terjal (25 % - 35 %), sangat berpasir atau mengandung lempung berat, gejala-gejala erosi nampak berat, kesuburannya sangat terbatas.

Walaupun usaha pertanian masih dapat dilakukan pada tanah ini, ada baiknya kalau ditanami dengan tanaman jenis rumput-rumputan, bayam kremah, babadotan, sintrong, bulu lutung (*Borreria latifolia Schum*) dan calincing (*Oxalis latifolia HBK*).

b. Kelompok tanah yang tidak mampu didayagunakan sebagai tanah pertanian tanaman semusim

1) Tanah kelas V

Tanahnya berbatu-batu, ada yang keadannya datar dan ada pula yang mempunyai kemiringan. Walaupun keadaannya demikian, perlakuan-perlakuan praktis perlu dilaksanakan agar tetap bermanfaat bagi kehidupan manusia dan tidak menimbulkan kerugian serta bencana, seperti misalnya ditanami pohon-pohonan yang buahnya dapat dipetik, ditanami jenis rumput-rumputan untuk makanan ternak atau penggembalaan.

2) Tanah kelas VI

Tanah ini pun umumnya berbatu-batu, mempunyai lereng ± 40 % (terjal), karena lasan-alasan tertentu tidak dimungkinkan dipaksakan menjadi tanah pertanian. Selama jangka waktu tertentu yang panjang sebaiknya agar tetap ditumbuhi pepohonan yang tumbuh secara rapat.

Perlakuan-perlakuan yang perlu dilaksanakan demi kewajiban kita agar tanah tetap bermanfaat bagi kehidupan, yaitu mengusahakan agar drainasenya dapat terwujud dengan baik, sehingga memungkinkan dijadikan perkebunan buah-buahan, sedangkan untuk menanggulangi erosi tanaman penutup tanah tetap harus dipertahankan. Pengambilan atau penggalian batu-batuan dan kerikil agar dipertimbangkan dengan semantap mungkin, karena sekali tanah ini rusak dampak negatif akan menimpa manusia.

3) Tanah kelas VII

Ciri-ciri tanah yang termasuk kelas ini, keadaannya sangat miring (berlereng antara 40 % - 65 %), sangat curam, tererosi sangat dahsyat dan tanahnya sangat dangkal.

Perlakuan-perlakuan yang perlu dilaksanakan, yaitu menunjang agar menjadi tanah hutan yang bebas dari penebangan kayu-kayunya. Dengan demikian tanah ini bermanfaat bagi menunjang kelestarian lingkungan dengan cadangan airnya.

4) Tanah kelas VIII

Tanah yang termasuk kelas ini sangat berbatu-batu, curam dan gersang, kondisi tanahnya sangat buruk dikarenakan erosi yang lama.

Perlakuan-perlakuan yang diperlukan adalah mengaktifir reboisasi dan kemudian menjadikannya sebagai hutan lindung atau hutan suaka alam.

Tanah berrawa-rawa di negara kita yang termasuk/ dimasukkan ke dalam kelas tanah ini, ternyata dengan perlakuan-perlakuan yang mantap dan tidak pernah putus asa telah banyak yang bermanfaat bagi manusia, kecuali tanah-tanah berrawa di hutan belantara yang perlu dijadikan hutan marga satwa/ suaka alam.

Perlu ditambahkan bahwa dalam penanaman menurut kontur yang merupakan perlakuan pada tanah-tanah kelas II dan III dengan sendirinya pengolahan tanahnya harus menurut kontur pula.³³

Di luar Jawa keadaannya lain dengan di Jawa (kecuali Bali dan Lombok), tanah-tanah perawan sering dirusak oleh penduduk secara *shifting cultivation* (pertanian yang berpindah-pindah) dan kemudian ditelantarkan. Jarangnya penduduk serta teknik pertanian dan agribisnis kurang dikuasai oleh mereka menjadikan tanah tetap terlantar karena tidak didayagunakan sebagaimana mestinya, padahal menurut klasifikasi tanah, tanah-tanah kelas IV, V sampai kelas VIII keadaannya akan lebih parah lagi tanpa pemeliharaan.

³³ Ibid, hal. 28-33

Tentang tanah-tanah baik di Jawa maupun di pulau-pulau lainnya di Nusantara kita, ternyata yang didayagunakan sebagai perkebunan-perkebunan cukup luas pula, akan tetapi tetap tidak dapat mengatasi masalah-masalah di atas, dikarenakan perkembangannya tidak jauh berbeda dengan perkembangan usaha tani, jadi dalam masalah perkebunan pun terjadi ketidakseimbangan.

Seorang ahli Ekonomi Pertanian, Clifford Geertz dalam “Involusi Pertanian 1976” menyatakan bahwa pertanian di Indonesia memiliki dua macam ekosistem dan dinamik yang berbeda-beda, “INDONESIA DALAM” berpusat pada persawahan, sedang “INDONESIA LUAR” tanahnya yang telah didayakan berpusat pada perladangan, ekosistem tersebut sangat berpengaruh dan menimbulkan perbedaan yang menyolok dalam kepadatan penduduk, sistem pendayagunaan tanah dan produktivitas pertanian. Corak kehidupan pertanian di Jawa mempunyai sistem “*labor intensif*” atau padat karya, sebagian besar tanah pertaniannya dipergunakan untuk memproduksi tanaman bahan pangan, baru pada tahun 1870 tatkala penjajah memperbolehkan para pengusaha asing menanamkan modalnya di Nusantara kita, khususnya di Jawa dan Sumatera, terjadilah pola pendayagunaan tanah untuk memproduksi tanaman bahan pangan dan perdagangan. Karena para petani mulai tertarik oleh keberhasilan dalam memproduksi tanaman perdagangan (teh, kopi, karet, tembakau dan lain-lain) yang diusahakan oleh para pengusaha asing tersebut.

Keadaan demikian ada baik dan buruknya, kebaikan-kebaikannya yaitu para petani kita dapat mengembangkan teknik-teknik penanaman tanaman perdagangan, selain banyak yang bekerja pada perkebunan-perkebunan asing sedangkan keburukan-keburukannya yaitu :

- a. Mulai terjadinya monopoli-monopoli atas tanah pertanian
- b. Tanah-tanah milik rakyat terbujuk untuk dijual pada para pengusaha bangsa kita yang bermodal kuat, yang juga akan mengusahakan tanaman perdagangan
- c. Para petani kecil yang akan mengusahakan penanaman tanaman bahan pangan dan tanaman perdagangan bukannya lebih meningkat kesejahteraannya, tetapi sebaliknya karena produk tanaman perdagangan mendapat penilaian yang rendah kalau dijual kepada pengusaha-pengusaha perkebunan tersebut.

Dengan demikian maka para petani kita menjadi lebih merana hidupnya, yang berarti kemiskinan berkembang dengan pesat di kalangan para petani-petani pribumi. Dan kemiskinan ini berkembang terus hingga Bangsa Indonesia telah mencapai kemerdekaan, bahkan sampai sekarang pun kemiskinan itu masih tetap belum dapat ditanggulangi.³⁴

Karena rakyat Indonesia umumnya petani (sebagian terbesar) maka yang menjadi penyebab utama kemiskinan sekarang ialah :

³⁴ Ibid, hal. 39-41

- a. Tanah pertanian di Jawa bagi kepentingan hidup keluarga telah demikian sempit dan banyaknya para petani yang tidak mempunyai tanah
- b. Rata-rata permodalan yang mereka miliki sangat tipis sehingga sulit untuk meningkatkan produksi tanpa bantuan kredit prasarana dan sarana dari pemerintah
- c. Tenaga kerja masih menunjukkan adanya pengangguran tersembunyi (bekerja hanya untuk beberapa jam saja)
- d. Teknik dan pengetahuan agribisnis belum dikuasai dengan baik
- e. Kesadaran petani di daerah yang padat untuk melakukan penyebaran sendiri/ atas bantuan pemerintah ke daerah-daerah yang sangat menantikannya di luar Jawa, tetap bertahan pada garis minim, padahal daerah-daerah itu pun adalah tanah airnya sendiri
- f. Di daerah-daerah yang jarang penduduknya menderita kekurangan tenaga kerja, yang kualitas tenaga kerjanya tinggi, dengan memiliki skill (keahlian) dan pengalaman yang cukup
- g. Pada umumnya produktivitas tenaga kerja sangat terpengaruh oleh keadaan/ kesehatan fisiknya yang kurang baik, sehingga semangat kerja sangat terbatas
- h. Lingkungan hidup dan tradisi masih tetap bertahan pada pola pemikiran yang diwariskan oleh nenek moyangnya secara turun temurun, sehingga timbul keengganan untuk meninggalkan kampung walaupun perjuangan hidup telah sulit
- i. Sistem ijon (pembelian hasil-hasil pertanian sebelum tiba musim panen) dan aktivitas kaum lintah darat belum dapat dikikis sepenuhnya.³⁵

Tentang kurang aktif atau tidak aktifnya para petani dalam pendayagunaan tanah dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan oleh hukum pertanahan, kalau kita mempelajari tentang tipologi pedesaan di negara kita, maka keadaannya akan lebih jelas lagi, yaitu dikarenakan adanya masalah-masalah yang merupakan hambatan yang sangat mempengaruhi para petani di pedesaan sehingga kurang aktif dan atau tidak aktif untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya, antara lain :

³⁵ Ibid, hal. 42-43

- a. Hambatan sikap dan pandangan hidup :
 1. *Passivity* atau sikap pasif
 2. *Familism* atau familisentris
 3. *Fatalism* atau sikap menerima pada qadar (nrimo)
 4. *Apathy* atau sikap acuh tak acuh
 5. Orientasi pada masa lampau
- b. Hambatan kelembagaan sosial :
 1. *Land use* atau penggunaan tanah sehubungan dengan masih berlakunya sisa-sisa hak ketuantanahan
 2. Masih berlakunya hak komunal dan ulayat di beberapa daerah
 3. Lembaga perkreditan/ utang piutang masih bersifat pribadi
 4. Mobilitas sosial vertikal masih rendah
 5. Enterpreneurship atau kewiraswastaan belum berkembang.
- c. Hambatan lingkungan :
 1. Keadaan kesehatan lingkungan belum memuaskan, masih banyak di bawah standar minimal, hygiene, sanitasi lingkungan
 2. Keadaan gizi masih jauh di bawah standar gizi nasional, karena konsumsi dibawah standard terutama golongan anak anak dan ibu
 3. Tingkat pendidikan masih rendah, kekurangan pengertian bahwa setiap jengkal tanah kalau dimanfaatkan dapat menghasilkan tambahan pendapatan

4. Pengangguran musiman yang disebabkan antara lain makin sempitnya pemilikan di pedesaan-pedesaan.

Hambatan hambatan tersebut di atas memang tidak secara mutlak sepenuhnya berlaku di tiap-tiap pedesaan, tetapi di antara bagian-bagiannya tentu terdapat mempengaruhi para petani sehingga mereka lesu untuk menjalankan kewajiban-kewajibannya dengan baik, misalnya : penduduk/petani yang sangat dipengaruhi hambatan seperti ad. c di atas dengan sendirinya kurang berkemampuan untuk melakukan usaha-usaha peningkatan, sedang para petani yang sangat di pengaruhi hambatan seperti ad. a, kurang berkemampuan untuk melakukan penyebaran untuk mengolah tanah-tanah yang masih perawan di luar Jawa dan lain sebagainya, di mana kewajiban-kewajiban sebagai petani dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Untuk meningkatkan para petani agar terlepas dari kemiskinan-kemiskinannya itu, maka segala hambatan di atas harus dapat dihilangkan dengan jalan menyadarkan mereka agar mengutamakan pelaksanaan kewajiban-kewajibannya.³⁶

A.5. Tata Guna Tanah

Pengaturan tentang tata guna tanah di dalam UUPA dapat kita lihat dalam Pasal 14 yang menyebutkan bahwa :

³⁶ Ibid, hal. 44-46

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 Ayat (2) dan (3), Pasal 9 Ayat (2) serta Pasal 10 Ayat (1) dan (2), 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 :
 - a. Untuk keperluan negara
 - b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa
 - c. Untuk pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan
 - d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu
 - e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada Ayat (1) Pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerahnya masing-masing
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud pada Ayat (2) Pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah tingkat I dari Presiden, Daerah tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/ Walikota/ Kepala Daerah yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tata guna tanah (*land use*) adalah pengaturan penggunaan tanah (tata = pengaturan). Dalam tata guna tanah dibicarakan bukan saja mengenai penggunaan permukaan bumi di daratan, tetapi juga mengenai penggunaan permukaan bumi di lautan.³⁷

Karena manusia itu hidup bermasyarakat dan dalam masyarakat itu dilakukan berbagai macam usaha dan kegiatan, yang pada dasarnya tidak terlepas dari masalah pertanahan, misalnya kegiatan bertani, kegiatan

³⁷ Johara T. Jayadinata, Op. Cit, hal. 10

berindustri, kegiatan pembangunan perkampungan dan kegiatan-kegiatan lainnya, maka demi kelancaran kegiatan dan usaha-usahanya serta untuk mencegah masalah-masalah yang kemudian akan timbul, pemerintah telah mengadakan penataan pendayagunaan tanah atau lazim disebut Tata Guna Tanah.³⁸

Dalam hal pengadaan tata guna tanah ini, pemerintah selaku pengayom masyarakat tidaklah menetapkan secara begitu saja mengenai kewenangan penggunaan tanah untuk kepentingan masyarakat, tetapi memakai pertimbangan-pertimbangan yang matang atas dasar penelitian-penelitian yang telah dilakukannya, apakah tanah tersebut mampu menerima beban-beban kegiatan/ usaha yang akan dilakukan masyarakat, sebab kalau tidak mampu sedang kegiatan/ usaha pendayagunaannya telah dilakukan, maka tanah itu kemungkinan akan menjadi rusak, mendatangkan kerugian pada masyarakat yang bersangkutan atau bahkan menimbulkan bencana.³⁹

Yang menimbulkan bahaya/ bencana/ kerugian besar misalnya pendayagunaan tanah yang tidak sesuai dengan kemampuan lahannya, umumnya terjadi di daerah-daerah yang luas. Tata guna tanah dalam hal ini sangat berguna bagi pembukaan lahan-lahan baru, penempatan-penempatan proyek.

Tentang tata guna tanah hal ini dapat diketahui dengan adanya kegiatan pembuatan peta topografi yang dengan bantuan peta mosaik hasil pemotretan udara. Keadaan tata guna tanah yang berlaku setempat akan menentukan proyek-proyek apa atau yang bagaimana dapat ditempatkan di tempat yang bersangkutan, selain itu bagi kegiatan-kegiatan pembukaan tanah dapat ditentukan metode pembukaan tanah yang bagaimana yang perlu dilaksanakan.

³⁸ G. Kartasaputra, dkk, Op. Cit, hal. 24

³⁹ Ibid

Misalnya suatu proyek transmigrasi akan ditempatkan di suatu daerah tertentu, sedang daerah itu berdasarkan peta topografi diketahui merupakan lahan yang berrawa-rawa atau yang selalu dibasahi dan digenangi air, maka dengan sendirinya kalau proyek tersebut dipaksakan dibangun di daerah/ tempat ini akibatnya akan menimbulkan malapetaka atau terjadinya berbagai gangguan dan hambatan terhadap para transmigran. Praktis dengan terjadinya hal-hal seperti di atas proyek ini akan mengalami kegagalan karena seorang demi seorang para transmigran akan meninggalkannya.⁴⁰

Menurut hasil-hasil penelitian, tanah-tanah yang terapat di negara kita dapat digolongkan ke dalam 7 penggolongan, yaitu :

- a. Tanah yang telah didayagunakan atau diolah
- b. Tanah padang rumput
- c. Tanah bersemak belukar
- d. Tanah yang ditutupi tanaman keras
- e. Tanah hutan
- f. Tanah berrawa-rawa
- g. Tanah sepanjang aliran sungai

Yang umumnya pada peta topografi telah dapat ditentukan batas-batasnya dan diperjelas dengan tanda-tanda yang mudah diketahui.

Mengenai tata guna tanah di kawasan-kawasan yang telah cukup penghuninya, demi untuk mencegah kerugian yang akan diderita sesama anggota masyarakat, demikian juga bencana-bencana yang akan timbul, serta demi terjaminnya keamanan dan ketentraman pelaksanaan kegiatan/

⁴⁰ Ibid, hal. 25

usaha-usaha, pemerintah telah menetapkan tanah-tanah untuk pertanian, tanah untuk perindustrian, tanah untuk perumahan dan lain sebagainya, sehingga sengketa dan perselisihan-perselisihan dapat dihindarkan, karena mereka yang memaksakan suatu kegiatan/ usaha pada tanah yang bukan semestinya akan mendapat tindakan dari pihak pemerintah. Misalnya pembangunan industri korek api di tengah perkampungan penduduk, pembangunan industri yang bahan bakunya zat-zat kimia yang mengandung racun di tanah pertanian di mana pembuangan air limbah disalurkan ke parit pertanian.

Hutan lindung, hutan suaka margasatwa walaupun areal tanahnya sangat luas tidak dibenarkan atau tak mungkin diizinkan seseorang pengusaha manapun untuk melakukan kegiatan/ usaha di kawasan-kawasan tersebut yang berarti jika ada yang memaksakannya tanpa menghiraukan tata guna tanah tersebut maka yang bersangkutan akan berhadapan dengan para abdi hukum.

Dari uraian-uraian di atas maka jelaslah bahwa tanah merupakan faktor utama bagi kehidupan manusia, tanah wajib dilestarikan, dipelihara sedemikian rupa agar tetap produktif, bertentangan atau mengabaikan kewajiban-kewajiban itu selain tanah akan merugikan, menimbulkan bencana, maka mereka yang menentang akan berhadapan dengan hukum, terutama dengan sanksi-sanksi UUPA.⁴¹

⁴¹ Ibid, hal. 26

B. Pengertian Dan Ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah

Menurut Undang-undang Nomor 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 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang 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 :
 - 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.⁴²

⁴² A. P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-undang Penataan Ruang*, Mandar Maju, Bandung, 1993, hal. 22

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.⁴³

Dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang diatur mengenai proses dan prosedur dari Rencana Tata Ruang tersebut, baik Nasional, Propinsi maupun 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. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah nasional ke dalam strategi dan pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Dati I. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/ Kotamadya merupakan penjabaran Rencana Tata Ruang

⁴³ BPN, Ceramah: *"Perubahan Penggunaan Tanah Dalam kaitannya Dengan UU Tata Ruang"*, BKS-OMN, Jakarta, 3 Desember 1992, hal.16

Wilayah (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 Rencana Tata Ruang Wilayah (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.

Rencana Tata Ruang Wilayah (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. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/ Kotamadya berlaku 10 tahun dan dapat ditinjau atau disempurnakan minimal 5 tahun sekali sesuai dengan rencana pembangunan 5 tahunan.⁴⁴

C. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah

Dalam Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

⁴⁴ Ibid, hal. 26

Dalam Pasal 21 UUPA disebutkan tentang subyek yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu :

- (1) Hanya Warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah).
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak Milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam Ayat (3) Pasal ini.

Tentang bagaimana terjadinya Hak Milik disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, bahwa :

- (4) Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (5) Selain cara sebagai yang dimaksud dalam Ayat (1) Pasal ini, Hak Milik terjadi karena :
 - a. Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan).

b. Ketentuan undang-undang.

Selanjutnya dalam Pasal 23 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Dalam Pasal 24 UUPA disebutkan bahwa :

Penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan (UU Nomor 4 Tahun 1996). Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA).

Dalam Pasal 26 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP Nomor 24 Tahun 1997).
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dalam Pasal 27 UUPA disebutkan tentang hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Milik, apabila :

- a. tanahnya jatuh kepada negara :
 1. karena pencabutan berdasarkan Pasal 18 (UU Nomor 2 Tahun 1961)

2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya (Keppres Nomor 55 Tahun 1993)
 3. karena diterlantarkan.
 4. karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.
- b. tanahnya musnah.

D. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Oleh Perusahaan Dan Proses Perolehannya

D.1. Pemberian Ijin Lokasi Bagi Perusahaan

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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, lebih lanjut peraturan mengenai izin lokasi diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi yang ditetapkan Menteri Negara Agraria tanggal 10 Pebruari 1999. Menurut 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, izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan Tata Ruang Wilayah, yang berlaku pula sebagai pemindahan hak, pengertian

yang sama terdapat pula dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

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.⁴⁵

Tanah yang dapat ditunjuk dalam izin lokasi adalah tanah menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan

⁴⁵Ibid, hal. 11

yang sesuai dengan rencana penanaman modal, salah satunya adalah untuk kegiatan pengembangan kawasan industri.

Menurut 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, 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin lokasi 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/ 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang izin Lokasi, 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang izin Lokasi, yang mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi adalah

menjadi wewenang Bupati/ Walikotamadya, sedangkan Kepala Kantor Pertanahan hanya mempersiapkan rapat koordinasinya. Kemudian dalam hal jangka waktu izin lokasi yang diberikan, menurut Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang izin lokasi, yang berhak membuat ketentuan tentang tata cara pemberian izin lokasi adalah Bupati/ Walikotamadya atau Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta.

Dalam Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin lokasi disebutkan sebelum ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) ditetapkan, Pemberian izin lokasi dilaksanakan menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin lokasi, 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.

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.2. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Oleh Perusahaan

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 atas tanah 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 atas tanah.

Dalam Pasal 35 UUPA disebutkan bahwa jangka waktu Hak Guna Bangunan paling lama adalah 30 tahun dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Sedangkan yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas. Pengertian yang sama juga terdapat dalam Pasal 35 UUPA.⁴⁶

⁴⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Edisi, 1999*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 280

Pasal 35 UUPA berbunyi :

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dalam Ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Peraturan pelaksanaan dari Pasal 35 UUPA mengenai HGB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 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 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah)

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) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah). Apabila telah melampaui jangka waktu di atas haknya tetap tidak dilepaskan atau dialihkan, maka hak tersebut hapus karena hukum (Pasal 20 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah).

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.⁴⁷

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;

⁴⁷ Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria dan Perkembangannya, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH. UNDIP, Semarang, 1996, hal.62

- f. HGB dapat dilepaskan oleh pemegangnya.
3. Jangka Waktu HGB (Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah)

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 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah):

- 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) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah). Perpanjangan atau pembaharuan HGB dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan (Pasal 27 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah).

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 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah).

4. Kewajiban Pemegang HGB

Setiap pemegang HGB mempunyai kewajiban (Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah) :

- 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 sertipikat 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 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah).

Di samping 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 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah). Pemegang HGB dapat membebani tanahnya dengan Hak Tanggungan (Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah). Selain itu pemegang HGB dapat mengalihkan kepada pihak lain baik dengan jual-beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah ataupun melalui pewarisan (Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah).

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

Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah :

- (1) HGB hapus karena :
- 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.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya HGB sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah 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.

D.3. Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan

Suatu perusahaan dapat bertindak sebagai subyek hak atas tanah. Negara sebagai pengatur dan penyelenggara peruntukan dan penggunaan tanah, mengatur pula mengenai penyediaan tanah bagi perusahaan yang membutuhkan, agar tanah yang digunakan 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. Sedangkan

pencadangan tanah adalah penyediaan areal tanah untuk keperluan pembangunan kawasan industri sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.⁴⁸

Dengan adanya “Paket Deregulasi” yang dikeluarkan pemerintah yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, dan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, maka dalam perolehan tanah untuk perusahaan termasuk didalamnya perusahaan kawasan industri memakai kedua peraturan di atas.

Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah 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 :

⁴⁸ A.P. Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan dari Kegiatan UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1992, hal.214

- 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 : (Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993);
(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).⁴⁹

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/ Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal disebutkan

⁴⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal.331

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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara perolehan Tanah Dalam Rangka 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 Spetember 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.

Permohonan 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara

Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal 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 penyeteran 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal 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/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal 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 7² hari setelah pemohon menyampaikan bukti penyetoran 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 maupun daftar umum lainnya.

1.4. Perolehan Tanah Asal Hak Pakai

Menurut Pasal 11 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal 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 dimiliki 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 KUHPerduta, maka jual-beli atas tanah yang dilakukan terikat pada ketentuan syarat-syarat sahnya perjanjian. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1320 KUHPerduta 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.”⁵⁰

Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dilakukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan pernyataan pelepasan hak yang dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan. Apabila diperlukan, sebelum dilaksanakan pelepasan hak dapat diadakan perjanjian kesediaan melepaskan hak terlebih dahulu, 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.

⁵⁰ R. Subekti, *KUHPerduta*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, hal 283

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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, dalam waktu 7 hari setelah dibuat pernyataan pelepasan 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 sudah diserahkan atau dilepaskan haknya tersebut. Permohonan dan pemberian hak sebagaimana dimaksud di atas dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

E. Tinjauan Tentang Ijin Pengeringan

Ijin Pengeringan diperlukan oleh setiap pemilik tanah yang berkeinginan untuk merubah penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian menurut keperluannya, baik untuk keperluan rumah tempat tinggal dan pekarangan ataupun untuk keperluan pembangunan tempat usaha atau perusahaan.

Permohonan Ijin Pengeringan (Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Setelah permohonan diterima terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan segala persyaratan yang diperlukan dalam rangka permohonan Ijin Pengeringan tersebut. Ijin Pengeringan diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan hasil kerja dari Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian.

Sehubungan dengan adanya laporan tentang Studi Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian oleh Departemen Pertanian dengan Pusat Pengembangan Agribisnis pada bulan Agustus 1984, laporan mana mensinyalir terjadinya perubahan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian terutama di Pulau Jawa, maka Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Nomor 590/ 11108/ SJ tanggal 24 Oktober 1984 kepada semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia tentang Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian, yang pada intinya meminta perhatian kepada semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia untuk segera :

1. Melaksanakan koordinasi antar instansi pemerintah di tiap wilayah, agar kerja sama ditingkatkan dan sedapat mungkin mencegah terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, sehingga tidak mengganggu usaha peningkatan produksi pangan yang telah diusahakan selama ini
2. Menginstruksikan kepada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) untuk melaksanakan inventarisasi yang teliti tentang status penggunaan tanah pertanian yang diubah menjadi tanah non pertanian, inventarisasi mana didasarkan atas data-data dari instansi yang berkaitan dengan masalah tersebut, seperti instansi-instansi Agraria, Pertanian, Pekerjaan Umum (Tata Kota dan Tata Daerah) serta dari kantor Ipeda setempat
3. Menginstruksikan langsung kepada instansi-instansi tersebut pada butir 2 di atas, untuk mengadakan monitoring atas tanah pertanian produktif dan perubahan-perubahannya menjadi tanah non pertanian, monitoring mana dilaporkan per triwulan atau semester dan disampaikan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I c.q. Badan Perencanaan Pembangunan (Bappeda) Tingkat I
4. Menerbitkan Peraturan Daerah (Perda) yang sesuai dan sejalan dengan peraturan/ perundangan yang berlaku, yang berkaitan dengan penggunaan tanah pertanian ini, perda manaberisikan secara terperinci :
 - a. Pengawasan yang ketat atas perubahan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian

- b. Dicegah sedapat mungkin terjadinya pengurangan produksi pangan karena adanya perubahan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian yang tidak dapat dihindarkan
 - c. Mengimbangi pengurangan tanah pertanian dengan penanganan usaha ekstensifikasi yang lebih terarah dan sungguh-sungguh dengan memperhatikan luas areal tanah, kualitas lahan, sarana dan prasarana yang mendukung sektor pertanian tersebut.
5. Mengadakan penyuluhan-penyuluhan kepada para pemilik dan penggarap tanah pertanian di wilayah sentra-sentra produksi tentang :
- a. Pencegahan penurunan produksi pangan yang diakibatkan : tanah pertanian dilerantarkan, diperjual-belikan, dialihkan di bawah tangan, digadaikan dan perbuatan-perbuatan yang tidak bertanggung jawab
 - b. Penggunaan pupuk, insektisida serta penerapan teknologi pertanian yang mudah diserap para pemilik/ penggarap tanah pertanian, di dalam mengusahakan perbaikan kesuburan tanah dalam rangka intensifikasi pertanian
 - c. Pelestarian tanah pertanian dalam rangka catur tertib pertanahan serta himbauan agar lingkungan hidup di daerah pertanian ini dapat dijamin kemurniannya
6. Memikirkan dan menyiapkan langkah-langkah kemungkinan penyaluran tenaga kerja pertanian ke non pertanian, di dalam hal tanah pertanian dijadikan tanah non pertanian seperti industri dan lain sebagainya.

Di dalam hal terjadinya perubahan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian yang tidak dapat dielakkan dan jelas-jelas mempengaruhi produksi pangan, sehingga segera mengambil langkah-langkah kebijaksanaan untuk dapat mengatasinya serta segera melaporkannya kepada Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia.

Surat Edaran Nomor 590/ 11108/ SJ tanggal 24 Oktober 1984 kepada semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia tersebut langsung ditanggapi dan ditindaklanjuti oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah dengan dikeluarkannya Instruksi Nomor 590/ 107/ 1985 tanggal 25 Maret 1985 tentang Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Yang Tidak Terkendalikan, yang menginstruksikan kepada :

1. Semua Bupati/ Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II se Jawa Tengah
2. Kepala Direktorat Agraria Propinsi Jawa Tengah
3. Semua Pembantu Gubernur se Jawa Tengah

Untuk :

Pertama : Tersebut 1, melaksanakan usaha pencegahan terjadinya perubahan tanah pertanian ke non pertanian yang tidak terkendalikan berdasarkan Petunjuk Pelaksanaan sebagaimana terlampir

Kedua : Tersebut 2, untuk :

- a. Membantu Bupati/ Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II se Jawa Tengah dalam rangka melaksanakan instruksi ini

- b. Mengeluarkan Petunjuk Teknis, administrasi, dan pembiayaan sesuai dengan peraturan yang berlaku

Ketiga : Tersebut 3, melakukan pengawasan atas pelaksanaan instruksi ini

Keempat : Instruksi ini berlaku sejak diterapkan dan agar dilaksanakan sebaik-baiknya.

Lampiran Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 590/ 107/ 1985 tanggal 25 Maret 1985 berisi tentang Petunjuk Pelaksanaan Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Yang Tidak Terkendali Di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, yang isinya :

I. Maksud dan Tujuan

Usaha pencegahan perubahan tanah pertanian ke non pertanian yang tidak terkendalikan mempunyai maksud dan tujuan agar usaha pemerintah selama ini dalam meningkatkan produksi pertanian tidak terganggu dengan adanya pengurangan lahan pertanian yang tidak terencana dengan matang dan mantap.

Pembangunan memang memerlukan tanah, namun untuk keperluan pembangunan tersebut diperlukan perencanaan penggunaan tanah yang sedapat mungkin menghindari penggunaan tanah pertanian bagi pembangunan fisik seperti perumahan, industri dan jasa.

II. Ijin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian

1. Setiap perubahan tanah pertanian ke non pertanian, harus dengan ijin dari :

- a. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah cq. Kepala Direktorat Agraria bagi tanah yang luasnya lebih dari 10.000 m²
 - b. Bupati/ Walikota Kepala Daerah bagi tanah yang luasnya 10.000 m² atau kurang
2. Dalam rangka penyelesaian permohonan ijin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian, harus memperhatikan Pertimbangan Panitia Pertimbangan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian yang dibentuk oleh Bupati/ Walikota Kepala Daerah
 3. Khusus pemberian ijin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian oleh gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah, diperlukan Rekomendasi dari Bupati/ Walikota Kepala Daerah yang dibuat berdasarkan Pertimbangan dari Panitia Pertimbangan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian
 4. Susunan keanggotaan Panitia Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II sebagai berikut :
 - a. Kepala Kantor Agraria Kabupaten/ Kotamadya sebagai Ketua merangkap anggota
 - b. Kepala Bagian Pemerintahan sebagai Wakil Ketua merangkap sebagai anggota
 - c. Seorang staff Kantor Agraria Kabupaten/ Kotamadya sebagai sekretaris bukan anggota
 - d. Ketua BAPPEDA sebagai anggota

- e. Kepala Bagian Hukum dan Ortala sebagai anggota
 - f. Kepala Bagian Perekonomian sebagai anggota
 - g. Kepala Cabang Dinas Pertanian Pangan sebagai anggota tidak tetap
 - h. Kepala Seksi Pengairan sebagai anggota tidak tetap
 - i. Kepala Cabang Dinas Perkebunan sebagai anggota tidak tetap
5. Tugas pokok Panitia Pertimbangan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian tersebut adalah membantu Bupati/ Walikota/Walikota Kepala Daerah dalam menyelesaikan permohonan ijin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian dengan menyajikan bahan-bahan pertimbangan tentang tanah yang dimohon, sebagai hasil kegiatan-kegiatan :
- a. Penelitian secara administratif atas permohonan ijin
 - b. Pembahasan-pembahasan dengan memperhatikan :
 - 1. Fatwa Tata Guna Tanah
 - 2. Planologi Kota/ Daerah, khususnya Perencanaan Pengembangan Irigasi (koordinasi dengan instansi terkait)
 - 3. Peraturan perundang-undangan/ ketentuan-ketentuan yang berlaku
 - c. Mengadakan peninjauan lapangan dan wawancara dengan pemohon yang bersangkutan, khususnya yang menyangkut status tanah, keadaan fisik tanah dan lingkungan hidup sekitarnya
6. Pertimbangan dari Panitia Pertimbangan Perubahan Tanah Pertanian ke non Pertanian dipakai juga sebagai bahan pertimbangan Bupati/ Walikota/Walikota Kepala Daerah dalam rangka pemberian Rekomendasi

atas permohonan ijin lokasi dan pembebasan tanah untuk keperluan perusahaan

7. Permohonan ijin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian diajukan dengan cara mengisi formulir yang tersedia di Kantor Agraria Kabupaten/ Kotamadya setempat disertai kelengkapan sebagai lampiran, yang terdiri dari :

- a. Tanda bukti pemilikan/ penggarapan tanah
- b. Rencana penggunaan tanah yang terperinci
- c. Surat pernyataan untuk menggunakan tanah yang sesuai dengan permohonannya yang dibuat di atas kertas bermeterai seharga Rp.500,-
Bahwa segala biaya yang timbul akibat penyelesaian permohonan ijin perubahan tanah pertanian ke non pertanian, dibebankan kepada pemohon

III. Pengawasan/ Monitoring

1. Bupati/ Walikota Kepala Daerah melakukan pengawasan terhadap terjadinya atau kemungkinan terjadinya perubahan tanah pertanian ke non pertanian di daerahnya secara koordinatif dengan instansi-instansi pemerintahan yang ada di daerahnya
2. Bupati/ Walikota Kepala Daerah cq. Kepala Kantor Agraria Kabupaten/ Kotamadya selalu memonitor, melakukan pendataan terhadap pelaksanaan ijin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian dengan cara:

- a. Membuat peta indek lokasi perubahan penggunaan tanah Kabupaten/
Kotamadya
- b. Memetakan lokasi tanah-tanah yang sudah berubah penggunaannya
pda peta Kecamatan
- c. Melaporkan perubahan penggunaan tanah kepada :
 1. Gubernur Kepala Daerah tingkat I Jawa Tengah cq. Ketua
BAPPEDA Propinsi Jawa Tengah
 2. Kepala Direktorat Agraria Propinsi Jawa Tengah
 3. Asisten I Sekwilda Propinsi Jawa Tengah
 4. Bupati/ Walikota/ Kepala Daerah.

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.⁵¹

Di dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam/ jenis dan tipe penelitian. Terjadinya pembedaan 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.⁵²

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.⁵³

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

⁵¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hal.5

⁵² Waluyo B, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.7

⁵³ Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, Bandung, 1974, hal.27-29

diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.⁵⁴

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 empiris. 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 pengertian empirisnya adalah bahwa di dalam mengadakan penelitian dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek yang menyangkut pemberian ijin pengeringan Hak Milik atas tanah untuk pendirian perusahaan pada tanah pertanian di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.

⁵⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal.1

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. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan. Populasi adalah 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.⁵⁵

Populasi dalam penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten

⁵⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal.44

Demak, Camat Sayung, seluruh perusahaan yang berada di atas tanah pertanian yang terletak di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, dan seluruh warga masyarakat yang tinggal di sekitar perusahaan tersebut.

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.⁵⁶

Teknik sampling yang digunakan adalah nonprobabilitas sampling atau nonrandom sampling. Kesempatan tiap unit atau individu populasi untuk menjadi sampel tidak sama, bahkan ada unit populasi yang nilai probabilitasnya untuk terpilih menjadi unit sampel adalah $= 0$ atau $= 1$.⁵⁷

Berdasarkan teknik sampling di atas, maka penulis mengambil sampel : Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Demak, Camat Sayung, 2 perusahaan yang berada di atas tanah pertanian yang terletak di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, yaitu PT. EMBA MEGA FARMA dan CV. ANEKA ILMU dan 10 orang warga masyarakat yang tinggal di sekitar perusahaan tersebut.

⁵⁶ Ibid, hal.51

⁵⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hal. 125

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.⁵⁸

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 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.⁵⁹

Di dalam penelitian hukum, digunakan pula data sekunder yang memiliki kekuatan mengikat ke dalam, dan dibedakan dalam :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :
 1. Norma atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan Undang-undang Dasar 1945
 2. Peraturan dasar, yaitu :
 - Batang tubuh UUD 1945
 - Ketetapan-ketetapan MPR (S), yaitu TAP/ MPR RI IX/ MPR/ 2001.
 3. Peraturan Perundang-undangan :
 - Undang-undang atau Perpu, yaitu :
 - a. Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA

⁵⁸ Ibid, hal 44

⁵⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal.172

- b. Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
- c. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- Peraturan Pemerintah, yaitu :
 - a. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- Keputusan Presiden, yaitu Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Keputusan Menteri, yaitu :
 - a. 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.
 - b. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - c. 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.
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1997 tentang Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan Bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri.
 - e. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.
 - f. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
 - g. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
 - h. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1986 tentang Pendayagunaan Tanah Secara Produktif.
 - i. Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 590/ 11108/ SJ tanggal 24 Oktober 1984 tentang Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian.

- j. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 460-1594 tanggal 5 Juni 1996 tentang Pencegahan Konversi Tanah Beririgasi Teknis Menjadi Tanah Kering.
- Peraturan Daerah, yaitu :
 - a. Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 590/ 107/ 1985 tanggal 25 Maret 1985 tentang Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Yang Tidak Terkendalikan.
 - b. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Nomor 4 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Tahun 1995/ 1996 – 2005/ 2006.
4. Bahan-bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, misalnya hukum adat.⁶⁰

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.⁶¹

⁶⁰ Bambang Sunggono, Op. Cit, hal. 116-117

⁶¹ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Op. Cit, hal.119

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

A.1. Letak Geografi

Demak sebagai salah satu kabupaten di Jawa Tengah terletak pada koordinat $6^{\circ} 43' 26'' - 7^{\circ} 09' 43''$ Lintang Selatan dan $110^{\circ} 27' 58'' - 110^{\circ} 48' 47''$ Bujur Timur. Wilayah ini sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Jepara dan Laut Jawa, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Semarang, serta sebelah barat berbatasan dengan Kota Semarang. Jarak terjauh dari barat ke timur adalah sepanjang 49 Kilometer dan dari utara ke selatan sepanjang 41 Kilometer.

Dilihat dari ketinggian permukaan tanah dari permukaan laut (elevasi), wilayah Demak terletak mulai dari 0 Meter sampai dengan 100 Meter dari permukaan laut. Sedang dari tekstur tanahnya, wilayah Demak terdiri atas tekstur tanah halus (liat) seluas 49.066 Hektar dan tekstur tanah sedang (lempung) seluas 40.677 Hektar.⁶¹

⁶¹ Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak, *Kabupaten Demak Dalam Angka 2002*, hal. 1

A.2. Luas Penggunaan Lahan

Secara administratif luas wilayah Kabupaten Demak adalah 89.743 Hektar. Sebagai daerah agraris yang kebanyakan penduduknya hidup dari pertanian, sebagian besar wilayah Kabupaten Demak terdiri atas lahan sawah yang mencapai luas 48.778 Hektar (54,35 %), dan selebihnya adalah lahan kering. Menurut penggunaannya, sebagian besar lahan sawah yang digunakan berpengairan tadah hujan (41,88 %), teknis 32,89 % dan setengah teknis 15,56 %. Sedang untuk lahan kering 37,98 % digunakan untuk tegal/kebun, 32,44 % digunakan untuk bangunan dan halaman, serta 17,60 % digunakan untuk tambak.⁶²

Luas tanah sawah dari tahun ke tahun mengalami penyusutan, sedangkan luas tanah kering semakin meningkat. Hal ini dapat terlihat dalam tabel 1 di bawah ini.⁶³

⁶² Ibid

⁶³ Ibid, hal. 7

Tabel 1
LUAS TANAH SAWAH DAN TANAH KERING DIRINCI PER
KECAMATAN DI KABUPATEN DEMAK TAHUN 2002

Kecamatan	Tanah Sawah (Hektar)	Tanah Kering (Hektar)	Jumlah
(1)	(2)	(3)	(4)
01. Mranggen	854,0	6.368,0	7.222,0
02. Karangawen	786,0	5.909,0	6.695,0
03. Guntur	3.132,0	2.621,0	5.753,0
04. Sayung	2.969,0	4.900,0	7.869,0
05. Karangtengah	3.573,0	1.582,0	5.155,0
06. Bonang	4.975,0	3.349,0	8.324,0
07. Demak	3.910,0	2.203,0	6.113,0
08. Wonosalam	3.943,0	1.845,0	5.788,0
09. Dempet	3.919,0	2.242,0	6.161,0
10. Gajah	3.439,0	1.344,0	4.783,0
11. Karanganyar	4.934,0	1.842,0	6.776,0
12. Mijen	3.634,0	1.395,0	5.029,0
13. Wedung	5.666,0	4.210,0	9.876,0
14. Kebonagung	3.044,0	1.155,0	4.199,0
Jumlah Tahun 2002	48.778,0	40.965,0	89.743,0
2001	50.087,0	39.656,0	89.743,0
2000	51.603,0	38.140,0	89.743,0
1999	51.603,0	38.140,0	89.743,0
1998	51.603,0	38.140,0	89.743,0

Sumber data : Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak, Demak Dalam Angka 2002

A.3. Wilayah Administrasi

Kabupaten Demak terbagi atas 14 kecamatan, 241 desa, dan 6 kelurahan, sedangkan menurut klasifikasinya wilayah Demak terdiri atas 144 desa/ kelurahan swadaya mula dan 69 swakarya mula. Selain itu menurut tingkat perkembangan Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa (LKMD), maka di Kabupaten Demak terdapat 29 desa berkategori II dan 218 desa berkategori III. 14 (empat belas) kecamatan tersebut antara lain adalah :

1. Kecamatan Mranggen
2. Kecamatan Karangawen
3. Kecamatan Guntur
4. Kecamatan Sayung
5. Kecamatan Karangtengah
6. Kecamatan Bonang
7. Kecamatan Demak
8. Kecamatan Wonosalam
9. Kecamatan Dempet
10. Kecamatan Gajah
11. Kecamatan Karanganyar
12. Kecamatan Mijen
13. Kecamatan Wedung

14. Kecamatan Kebonagung.⁶⁴

Kecamatan Sayung mempunyai luas wilayah 7.869 Hektar. 2.969 Hektar adalah tanah sawah dan 4.900 Hektar adalah tanah kering. Tanah kering tersebut 1.624 Hektar digunakan untuk pekarangan/ bangunan, 1.195 Hektar untuk tegal/ kebun, 1.856 Hektar untuk tambak, 225 Hektar untuk penggunaan lainnya (seperti sungai, jalan, dan lain-lain). Seluruh tanah sawah di Kecamatan Sayung adalah sawah tadah hujan. Sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Karangtengah, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Mranggen, dan sebelah barat berbatasan dengan Kota Semarang. Jarak terjauh dari barat ke timur \pm 8 Kilometer dan dari utara ke selatan \pm 16 Kilometer. Ketinggian tanah dari permukaan laut yang terendah adalah 0 Meter dan tertinggi adalah 3 Meter. Terdapat 20 desa di Kecamatan Sayung, antara lain adalah :

1. Desa Jetaksari
2. Desa Dombo
3. Desa Bulusari
4. Desa Prampelan
5. Desa Karangasem
6. Desa Kalisari

⁶⁴ Ibid, hal 19

7. Desa Sayung
8. Desa Tambakroto
9. Desa Pilangsari
10. Desa Loireng
11. Desa Gemulak
12. Desa Sidogemah
13. Desa Purwosari
14. Desa Sriwulan
15. Desa Bedono
16. Desa Timbulsloko
17. Desa Tugu
18. Desa Sidorejo
19. Desa Banjarsari
20. Desa Surodadi.⁶⁵

A.4. Perusahaan Yang Terdapat Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak

Daftar Perusahaan Yang Terdapat di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak sampai dengan bulan Maret tahun 2004 adalah :

1. PT. Panca Prasetya Agung
2. PT. Makmur Graha
3. CV. Aneka Ilmu

⁶⁵ Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak, *Kecamatan Sayung Dalam Angka 2002*, hal 1-7

4. PT. Semen Gresik
5. PT. Astral Buana Industri
6. PT. Indopul Jaya
7. PT. Bonanza
8. PT. Gihons
9. PT. Pico Indo Mebel
10. PT. Sani Harto Enggal Harjo
11. PT. Putra Indo Raya Utama
12. PT. Dwigung Lestari
13. PT. Sinar Pusaka
14. PT. Salim Renggo Containers
15. PT. Damai Lestari
16. PT. Wirasta Gema Mandiri
17. PT. Bintang Linier
18. PT. Asia Mas Construction
19. PT. Hartono Istana Elektrik
20. PT. Gaviansi
21. PT. Puspito Abadi
22. PT. Sinar Amaril
23. PT. Mikar Indo Utama
24. PT. Central Proteina Prima
25. PT. Surya Karya Utama

26. PT. Sayung Adi Mukti
27. PT. Emba Mega Farma
28. PT. Exporindo Tour maju Jaya
29. PT. Sarana Mina Utama.⁶⁶

B. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak Tahun 1995/ 1996 – 2005/ 2006

Pembangunan yang dilaksanakan di Kabupaten Demak, 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, fasilitas-fasilitas umum, perumahan dan pembangunan lainnya yang mendorong para investor untuk menjadikan Kabupaten Demak 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.

⁶⁶ T. Eddie Djatmiko, Wawancara, Kepala Kantor Kecamatan Sayung Kabupaten Demak, tanggal 8 April 2004

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 Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Sehubungan dengan penatagunaan tanah di Kabupaten Demak serta untuk merealisasikan ketentuan penataan ruang yang dimaksud oleh Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Demak telah membuat Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Nomor 4 Tahun 1997 yang mengatur Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Tahun 1995/ 1996 – 2005/ 2006. 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.

Laju perkembangan yang terjadi pada suatu daerah dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu antara lain produktivitas kerja, tingkat pengangguran dan pendapatan perkapita penduduk.

Di samping faktor-faktor tersebut di atas, cepatnya laju perkembangan dipengaruhi juga oleh faktor-faktor yang berkaitan dengan keruangan/ spatial.

Perkembangan pembangunan yang semakin pesat di Kabupaten Dati II Demak pada saat ini menimbulkan permasalahan pokok yang belum dapat terselesaikan sepenuhnya.

Untuk itu dalam mengantisipasi permasalahan pokok pembangunan yang belum dapat terselesaikan tersebut, yaitu diantaranya penyebaran penduduk yang belum merata dan adanya beberapa wilayah kecamatan yang pertumbuhan wilayahnya lamban, sehingga tertinggal dengan kecamatan lain yang pertumbuhannya cepat.

Untuk menanggulangi dan mengatasi permasalahan tersebut, serta dalam rangka menyelaraskan dan menyerasikan dengan rencana pembangunan pada jenjang yang lebih tinggi yang telah disusun, maka disusun suatu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang mempunyai konsep penataan ruang yang dinamis dan mempunyai pengertian lebih mendekati penataan ruang pada pelaksanaan program pembangunan yang berwawasan lingkungan.

Dalam Pasal 2 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten didasarkan atas asas :

- a. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, seimbang dan berkelanjutan;
- b. Keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan.

Dalam Pasal 3 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten bertujuan untuk :

- a. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan ketahanan nasional.
- b. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya.
- c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas guna :
 - 1) Mewujudkan kehidupan rangka 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 perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan.
 - 5) Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Sedangkan dalam Pasal 4 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat

II Demak Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Sasaran Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten adalah :

- a. Tertatanya kawasan yang berfungsi lindung
- b. Tertatanya jenjang pusat-pusat pelayanan
- c. Tertatanya prasarana dan sarana sosial, ekonomi dan lainnya
- d. Tertatanya pusat produksi
- e. Tertatanya kawasan perkotaan dan pedesaan.

Dalam Pasal 5 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak

Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Fungsi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak adalah :

- a. Sebagai dasar bagi Pemerintah Daerah untuk menetapkan lokasi dalam penyusunan program-program dan proyek-proyek pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah
- b. Sebagai dasar dalam pemberian rekomendasi pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak yang telah ditetapkan.

Batasan wilayah perencanaan penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Dati II Demak adalah tingkat wilayah pengembangan yang merupakan bagian dari wilayah pengembangan regional.

Dalam lingkup wilayah pengembangan Kabupaten Dati II Demak tersebut ditata pula ruang-ruang dari kawasan pengembangan.

Dengan demikian lingkup perencanaan yang akan ditangani ditinjau dari segi liputan wilayah secara fisik maupun ke dalam permasalahan yang timbul, sehingga batas perencanaan kurang lebih mengikuti batas administrasi tingkat Kabupaten Dati II Demak.

Pola Dasar Pembangunan Daerah Kabupaten Dati II Demak, yaitu :

1. Umum

Secara umum arahan Kebijakan Pembangunan Kabupaten Dati II Demak adalah :

1. Arah dan Kebijakan Pembangunan Pelita Keenam Kabupaten Dati II Demak merupakan kelanjutan dan peningkatan dari Pelita Kelima.
2. Kebijakan pembangunan selama Pelita Keenam diarahkan untuk menetapkan dan meningkatkan kegiatan pembangunan yang sedang berjalan, menyelesaikan masalah-masalah baru yang timbul sebagai dampak sampingan pembangunan sesuai dengan tahapan yang sedang ditempuh serta meningkatkan dan mendayagunakan potensi sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan tetap menjaga keseimbangan dan kelestariannya.

3. Sesuai dengan masalah-masalah di bidang pembangunan yang dalam Pelita Kelima belum dapat dipecahkan sepenuhnya serta tujuan dan prioritas pembangunan dalam Pelita Keenam, maka usaha dan penekanan utama untuk ditangani adalah pembangunan bidang ekonomi dengan keterkaitan antara sektor industri dan pertanian serta pembangunan lainnya dan meningkatkan sumber daya manusianya.

2. Kebijakan Bidang-bidang Pembangunan

Kebijakan bidang-bidang pembangunan sebagaimana tercantum dalam Pola Dasar Pembangunan Daerah Kabupaten Dati II Demak adalah sebagai berikut :

A. Bidang Ekonomi

- a. Pembangunan industri sebagai bagian dari pembangunan ekonomi jangka panjang yang diarahkan untuk menguatkan, pendalaman, peningkatan, memperluas dan menyebarkan industri di daerah yang mempunyai potensi industri, dengan meningkatkan keterkaitan antara industri-industri baik besar, menengah, kecil maupun industri rakyat. Serta menciptakan struktur ekonomi yang seimbang antara industri dan pertanian.
- b. Peningkatan mutu produk dan pemasaran hasil pertanian melalui usaha intensifikasi, ekstensifikasi dan rehabilitasi tanah pertanian dengan tetap mempertahankan swasembada beras menuju swasembada pangan yang didukung oleh industri pertanian.

- c. Pengembangan usaha tani terpadu melalui pengembangan berbagai usaha tani yang paling sesuai dengan teknologi pertanian yang ada, ekonomi dan sosial budaya.
- d. Penataan dan pematapan kelembagaan dan sistem koperasi agar semakin sehat, tangguh dan mandiri serta berperan utama sebagai wadah perekonomian rakyat dan berakar dalam masyarakat.
- e. Peningkatan pangsa pasar dengan pola perdagangan dan sistem distribusi yang semakin luas dan mantap. Yang secara keseluruhan dilaksanakan bersamaan dengan upaya peningkatan pemerataan melalui peningkatan kegiatan ekonomi rakyat, kesempatan berusaha, lapangan kerja, serta peningkatan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat di daerah dalam rangka mencapai tujuan pembangunan.

B. Bidang Ilmu Pengetahuan dan Teknologi

Peningkatan kemampuan memanfaatkan, mengembangkan dan menguasai ilmu pengetahuan dan teknologi di Kabupaten Dati II Demak dilaksanakan dengan mengutamakan peningkatan kemampuan alih teknologi melalui perubahan dan pembaharuan teknologi yang didukung oleh pembangunan sumber daya manusia, sarana dan prasarana penelitian dan pengembangan yang memadai, serta peningkatan mutu pendidikan. Sehingga mampu mendukung upaya penguatan, pendalaman dan perluasan industri yang berwawasan lingkungan dalam rangka menunjang

proses industrialisasi menuju terwujudnya masyarakat yang maju, sejahtera dan mandiri.

C. Bidang Pertahanan dan Keamanan

Penataan segenap komponen pertahanan keamanan di daerah dalam rangka sistem Pertahanan Rakyat Semesta sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Pembangunan ABRI baik sebagai kekuatan pertahanan keamanan maupun sebagai kekuatan sosial politik, yang didukung oleh makin mantapnya kemanunggalan ABRI-rakyat, serta makin meningkatnya keterpaduan pembinaan dan penyiapan komponen pendukung pertahanan keamanan negara di daerah, antara lain Pertahanan Sipil.

Peningkatan kewaspadaan terhadap bahaya laten komunisme, subversi, golongan ekstrim, serta gangguan-gangguan keamanan dan ketertiban masyarakat lainnya.

3. Aspek Kebijakan Tata Ruang

Kebijakan Penataan Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak adalah merupakan wilayah untuk meningkatkan peran dan fungsi bagian-bagian wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, yang pada akhirnya akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Untuk mencapai tujuan kebijakan ini diperlukan pengembangan pada tiap-tiap bagian wilayah kabupaten dengan struktur yang direncanakan, pengaturan alokasi pemanfaatan ruang, serta kebijakan kawasan strategis.

4. Struktur Tata Ruang

Untuk mengembangkan bagian-bagian Kabupaten Daerah Tingkat II Demak diperlukan struktur jaringan yang dapat menumbuhkan dan mengembangkan potensi yang ada sekaligus dapat menetralsisir permasalahan yang timbul.

Kebijakan struktur tata ruang ini adalah dengan pengaturan hirarki pusat-pusat pertumbuhan dan pusat pengembangan, serta pengaturan perwilayahan pembangunan, yaitu :

a. Hirarki pusat-pusat pelayanan dan pertumbuhan

Dalam Pasal 9 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Pusat-pusat pelayanan di daerah adalah :

- a. Kota Demak berfungsi sebagai orde I
- b. Kota Mranggen berfungsi sebagai orde II
- c. Kota Wedung dan Dempet berfungsi sebaagai orde III
- d. Kota-kota lain di luar kota-kota tersebut berfungsi sebagai orde I, yaitu : Karangawen, Guntur, Sayung, Karangtengah, Wonosalam, Gajah, Karanganyar, Mijen, Bonang.

b. Perwilayahan Pembangunan

Dalam Pasal 10 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Wilayah pembangunan Daerah dibagi dalam 4 (empat) Sub Wilayah Pembangunan (SWP), yaitu sebagai berikut :

1. SWP I, meliputi Kecamatan Sayung, Karangtengah, Demak, dan Kecamatan Wonosalam dengan pusat pertumbuhan di Demak. Potensi yang perlu dikembangkan adalah sektor industri, perdagangan, jasa, pariwisata dan sektor pertanian (sub sektor peternakan dan perikanan).

2. SWP II, meliputi Kecamatan Mranggen, Kecamatan Karangawen dan Kecamatan Guntur dengan pusat pertumbuhan di Mranggen. Potensi yang perlu dikembangkan adalah sektor perumahan, perdagangan, industri, dan pertanian (sub sektor tanaman pangan, kehutanan dan peternakan).
3. SWP III, meliputi Kecamatan Bonang, Kecamatan Wedung dan Kecamatan Mijen dengan pusat pertumbuhan di Wedung. Potensi yang perlu dikembangkan adalah sub sektor perikanan tambak darat, pertanian tanaman pangan, perdagangan, jasa dan pariwisata.
4. SWP IV, meliputi Kecamatan Dempet, Kecamatan Gajah dan Kecamatan Karanganyar dengan pusat pertumbuhan di Dempet. Potensi yang perlu dikembangkan adalah sub sektor perikanan darat, pertanian tanaman pangan, peternakan dan sektor perdagangan dan jasa.

5. Alokasi Pemanfaatan Ruang

Dalam Pasal 22 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II

Demak Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Kawasan budidaya di daerah terdiri dari :

- a. Kawasan pertanian
- b. Kawasan hutan produksi
- c. Kawasan perindustrian
- d. Kawasan pariwisata
- e. Kawasan pertambangan
- f. Kawasan pemukiman perkotaan dan pedesaan.

Rencana budidaya kawasan pertanian dalam Rencana Tata Ruang

Wilayah Propinsi Jawa Tengah adalah :

- a. Kawasan sawah dan tegalan

Untuk mengantisipasi penggunaan tanah pertanian tanaman pangan (sawah/ tegalan) yang setiap tahun mengalami penyusutan, maka di wilayah Kabupaten Dati II Demak direncanakan dengan ditetapkannya daerah sentra tanaman pangan yang diambil dari 10 dati II yang

mempunyai daerah pertanian luas, laju penyusutan luas tanah pertanian kecil, laju produksi dan pertumbuhan produksi besar.

b. Kawasan perikanan

- Budidaya air tawar
- Budidaya tambak.

Dalam Pasal 23 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II

Demak Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Kawasan pertanian sebagaimana dimaksud Pasal 22 huruf a Peraturan Daerah ini terdiri dari :

- a. Kawasan pertanian dengan pangan lahan basah/ tanaman semusim terletak di Kecamatan Dempet, Karanganyar, Wonosalam, Gajah, Demak, Mijen, Guntur, Karangtengah, Wedung, dan Bonang
- b. Kawasan pertanian pangan lahan kering semusim terletak di Kecamatan Dempet, Bonang, Demak, Karangtengah dan Wedung
- c. Kawasan tanaman tahunan/ perkebunan terletak di Kecamatan Mranggen dan Karangawen
- d. Kawasan peternakan terdiri dari :
 1. Ternak besar terletak di Kecamatan Mranggen, Karangawen, Guntur, Sayung, Karangtengah, Demak, Wonosalam, Dempet, Gajah dan Karanganyar
 2. Ternak kecil besar terletak di Kecamatan Mranggen, Karangawen, Karangtengah, Sayung, Gajah, Karanganyar dan Wedung
 3. Ternak unggas terletak di Kecamatan Sayung, Wedung, Mranggen, Demak, Karangtengah, Wonosalam, Dempet dan Gajah
- e. Kawasan perikanan terdiri dari :
 1. Kawasan budaya air tawar terletak di Kecamatan Sayung, Bonang, Wedung, Karangtengah, Gajah, Mijen, Dempet dan Karanganyar
 2. Kawasan budidaya air tambak terletak di Kecamatan Sayung, Bonang, Karangtengah dan Wedung.

Dalam Pasal 25 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II

Demak Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Kawasan perindustrian sebagaimana dimaksud Pasal 22 huruf c Peraturan Daerah ini terdiri dari :

- a. Sentra industri (Industrial Zone) yang terletak di Kecamatan Mranggen, Karangawen, sepanjang tepi jalan Demak–Kudus dan jalan Trengguli dengan jarak 100 meter dari tepi jalan.
- b. Kawasan industri (Industrial Estate) yang terletak di kecamatan Sayung, Karangtengah dan Mranggen.

Dalam Pasal 30 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II

Demak Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Pengembangan Wilayah Prioritas pada dasarnya mengacu pada kepentingan sektor/ sub sektor atau permasalahan yang mendesak penanganannya.

Dalam Pasal 31 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II

Demak Nomor 4 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

(1) Pengembangan Wilayah Prioritas dimaksud dalam Pasal 30 Peraturan Daerah ini meliputi :

- a. Kawasan kritis yang perlu dipelihara fungsi lindungnya untuk menghindarkan kerusakan lingkungan, terletak di Kecamatan Mranggen, Karangawen dan Karangtengah
- b. Kawasan yang berperan menunjang kegiatan sektor-sektor strategis/ unggul, terdiri dari :
 - Kawasan pengembangan industri terletak di Kecamatan Sayung dan Karangtengah, Mranggen dan Kranganyar
 - Kawasan pengembangan pariwisata terletak di Kecamatan Demak dan Bonag
 - Kawasan pengembangan perikanan terletak di Kecamatan Sayung, Karangtengah, Bonang dan Wedung
- c. Kawasan yang pertumbuhannya cepat, terletak di Kecamatan Demak, Mranggen, Wedung, dan Dempet
- d. Kawasan perbatasan terletak di Kecamatan Sayung, Mranggen, Karangawen, Dempet, Guntur, Karanganyar, Mijen, dan Wedung.

(2) Wilayah Prioritas dimaksud Ayat (1) Pasal ini sebagaimana tersebut dalam Lampiran Peta Pengembangan Kawasan Strategis yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Kecamatan Sayung termasuk dalam Sub Wilayah Pengembangan (SWP)

I. Potensi yang perlu dikembangkan dalam SWP I adalah sektor industri, perdagangan, jasa, pariwisata dan sektor pertanian (sub sektor peternakan dan perikanan). Kecamatan Sayung juga termasuk Sentra Industri (Industrial Zone), Kawasan Industri (Industrial Estate), dan kawasan yang berperan menunjang kegiatan sektor-sektor strategis/ unggul (kawasan pengembangan industri).

Penetapan lokasi industri di Kecamatan Sayung juga tidak melupakan bahwa di kecamatan ini juga terdapat pertanian yang sampai sekarang masih berjalan dan menjadi sumber mata pencaharian bagi sebagian penduduknya. Pertanian di kecamatan ini adalah pertanian sawah tadah hujan yang tiap 1 (satu) tahunnya hanya dapat ditanami 1 (satu) kali. Untuk itu Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Demak menetapkan lokasi industri berada di sepanjang tepi jalan Demak-Kudus dengan jarak 100 meter dari tepi jalan.

Kecamatan Sayung sebagai kawasan pengembangan industri dalam Sub Wilayah Pengembangan (SWP) I dapat menunjang sektor ekonomi Kabupaten Demak, karena selain dapat meningkatkan devisa juga menampung tenaga kerja (menambah lapangan kerja). Kawasan pengembangan industri ini untuk menampung industri ringan dan industri sedang. Kawasan pengembangan industri ini harus dapat memberikan kontribusi pengembangan, tidak hanya pada lingkup

kecamatan saja, tetapi juga bagi Sub Wilayah Pengembangan lainnya, serta kawasan lingkungan sekitarnya.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Demak 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 Kabupaten Demak. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tersebut juga menjadi pedoman untuk penerbitan izin lokasi bagi perusahaan yang akan menjalankan kegiatan perindustrian di Kabupaten Demak.

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.

Pelaksanaan pemberian Ijin Pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Demak kepada perusahaan-perusahaan yang akan didirikan di atas tanah pertanian di Kecamatan Sayung tidak melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten Demak sebagaimana di atur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Nomor 4 Tahun 1997 tentang

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Tahun 1995/1996 – 2005/2006.⁶⁷

C. Pemberian Ijin Lokasi Bagi Perusahaan Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak

Seorang investor, baik perorangan maupun perusahaan yang berencana menggunakan lahan dalam suatu wilayah tertentu dengan maksud untuk membebaskan hak atas tanah dan pelaksanaannya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat terlebih dahulu harus mendapatkan ijin lokasi.

Pengertian izin lokasi menurut 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 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 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

⁶⁷ Tri Priyo Agung Hartono, Wawancara, Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, 12 Mei 2004

tanah yang pelaksanaannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat.

Tujuan Diadakannya ketentuan mengenai izin lokasi ini adalah agar tercapai tertib penggunaan tanah atau peruntukan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).⁶⁸

Kedua perusahaan (PT. EMBA MEGA FARMA dan CV. ANEKA ILMU) yang menjadi sampel dalam penelitian ini masing-masing sudah mendapatkan Ijin Lokasi sebagaimana akan disebutkan di bawah ini :

1. PT. EMBA MEGA FARMA

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Nomor : SK.400/ 07/ IL/ 1995 tentang Pemberian Ijin Lokasi Kepada PT. EMBA MEGA FARMA Untuk Keperluan Pembangunan Pabrik Farmasi dan Alat Kesehatan.

Membaca : Surat permohonan tanggal 14 Maret 1995 Nomor : 006/ EMF/ III/ 95 dari PT. EMBA MEGA FARMA alamat di Jl. MT. Haryono Nomor 890 Semarang yang berisi permohonan Ijin Lokasi Tanah seluas \pm 2,5 Hektar (dua setengah hektar), terletak di Desa Purwosari Kecamatan Sayung Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, untuk keperluan Pembangunan

⁶⁸ Ibid

Pabrik Farmasi dan Alat Kesehatan yang berkasnya secara lengkap kami terima tanggal 20 Maret 1995.

Memperhatikan : Berita Acara Rapat Koordinasi Ijin Lokasi tanggal : 22
Maret 1995 Nomor : BA.06/ IL/ III/ 1995.

Menimbang :

- a. Bahwa pemohon telah memperoleh Surat Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri dari Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal tanggal 12 Januari 1995 Nomor 18/ I/ PMDN/ 1995
- b. Bahwa pemohon telah memperoleh Surat Persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah Departemen Kesehatan Propinsi Jawa tengah tanggal 15-11-1994 Nomor PO.00.033.5.1.10204.1403
- c. Bahwa rencana pembangunan Pabrik Farmasi dan Alat Kesehatan dari pemohon telah sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Ibukota Kecamatan Sayung yang telah diPerdakan Nomor 17 Tahun 1994 di wilayah yang bersangkutan serta telah memenuhi lainnya
- d. Bahwa atas dasar pertimbangan di atas, permohonan tersebut dapat dikabulkan.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974
3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982

4. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 97 Tahun 1995
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993
7. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERTAMA : Memberikan Ijin Lokasi kepada PT. EMBA MEGA FARMA yang beralamat di Jl. MT. Haryono Nomor 890 Semarang untuk tanah seluas $\pm 2,5$ Hektar (dua setengah hektar), terletak di Desa Purwosari Kecamatan Sayung Kabupaten Daerah Tingkat II Demak sebagaimana tercantum dalam Peta Lokasi Tanah pada Lampiran Surat Keputusan ini untuk keperluan pembangunan Pabrik Farmasi dan Alat kesehatan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

- a. 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 Kepala Kantor pertanahan/ Notaris/ Camat

setempat dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah

- b. Pembayaran ganti kerugian tanah serta tanam tumbuh dan atau bangunan yang ada di atasnya ataupun barang-barang lain milik pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan dilaksanakan melalui perantara dalam bentuk dan nama apapun juga melainkan harus dilakukan langsung kepada yang berhak
- c. Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkannya Surat Keputusan ini yang dapat diperpanjang paling lama 12 (dua belas) bulan dan dilaporkan perkembangannya secara berkala tiap bulan oleh penerima Ijin Lokasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah
- d. Untuk tanah yang sudah diperoleh, penerima ijin diwajibkan mengajukan permohonan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang
- e. Bersedia dan sanggup akan memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah/ yang berhak atas tanah tersebut

- f. Dalam penggunaan tanah tersebut, harus diperhitungkan antara penggunaan tanah untuk bangunan dengan ruang terbuka berbanding 60 : 40 % dan diwajibkan melaksanakan penghijauan di lingkungan dan sekitar bangunan pabrik
- g. Dalam melaksanakan pembangunan agar memperhatikan ketentuan garis sempadan bangunan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku
- h. Pengaturan drainase yang baik yaitu sistem pembuangan agar dibuatkan saluran dengan bak kontrol
- i. Mencegah terjadinya pencemaran lingkungan terutama limbah cair agar dibuatkan alat pengendali limbah (water treatment) mengingat daerah bawahnya adalah pemukiman dan perikanan tambak
- j. Mengajukan ijin penggunaan tenaga kerja setempat khususnya kepada bekas penggarap/ pemilik tanah
- k. Mengajukan ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian
- l. Agar tetap menjaga dan memelihara saluran yang ada di belakang lokasi maupun saluran induk pada jalur jalan raya agar tetap berfungsi dengan baik

- m. Tanpa ijin tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, dilarang mengalihkan ijinnya kepada siapapun dan dengan dalih apapun
- n. Mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang telah ada maupun yang akan ada di adakan baik oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah yang berkaitan dengan usaha tersebut.

KEDUA : Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan pada Diktum PERTAMA Surat Keputusan ini dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dan hasil-hasilnya dilaporkan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah dan kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

KETIGA : Surat Keputusan ini berlaku selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkannya (30 Maret 1995), dan atas permohonan yang bersangkutan dapat diperpanjang satu kali.

KEEMPAT : Apabila dalam penetapan ini di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan serta perubahan seperlunya.⁶⁹

⁶⁹ Abdul Majid, Wawancara, Kepala Personalia dan Umum PT. Emba Mega Farma, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 12 Mei 2004

2. CV. ANEKA ILMU

Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Demak Nomor 590/518/ 1990, tanggal 9 Oktober 1990, tentang Pemberian Ijin Lokasi dan Ijin Pembebasan/ Pembelian Tanah kepada Haji SUWANTO.

Membaca : Surat permohonan Saudara Haji Suwanto, alamat Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Demak tanggal 1 Agustus 1990, yang bermaksud untuk mohon Ijin Lokasi dan Pembebasan/ Pembelian Tanah untuk keperluan pembangunan Industri Percetakan yang terletak di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, seluas 1,9574 Hektar atau 19.574 M².

Menimbang :

- a. Bahwa dengan semakin meningkatnya pembangunan usaha di bidang industri, maka perlu tersedianya tanah yang dibutuhkan
- b. Bahwa tanah yang dimohon untuk maksud tersebut merupakan tanah sawah tadah hujan yang kurang produktif dan terletak di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Daerah Tingkat II Demak
- c. Bahwa setelah dipertimbangkan dari berbagai segi khususnya segi sosial ekonomi, maka tidak terdapat keberatan untuk memberikan Ijin Lokasi dan Ijin Pembebasan/ Pembelian Tanah seluas 19.574 M² (1,9574 Hektar) kepada Haji SUWANTO untuk Industri Percetakan

- d. Bahwa penempatan calon lokasi tersebut telah sesuai dengan Rencana Tata Guna Tanah Daerah tingkat II Demak sebagai wilayah pengembangan industri.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974
2. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1950
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982
5. Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 5 Tahun 1974
6. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa tengah Nomor 590/ 563/ 1982
7. Surat keputusan Bupati Kepala Daerah tingkat II Demak nomor 503/ 2915/ 1982.

Memperhatikan : Berita Acara Pemeriksaan dan Peninjauan Lokasi oleh Tim Koordinasi Penanaman Modal Non Fasilitas Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Nomor 16/ IL/ VIII/ 1990 tanggal 28 Agustus 1990.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERTAMA : Memberikan Ijin Lokasi dan Ijin pembebasan/ Pembelian Tanah kepada Haji SUWANTO, alamat Desa Sayung, Kecamatan Sayung-Demak untuk keperluan pembangunan

Industri Percetakan seluas 19.574 M² (1,9574 Hektar) yang terletak di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Daerah Tingkat II Demak

KEDUA : Mewajibkan kepada pemohon untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Pembebasan/ Pembelian Tanah dilakukan secara langsung dengan pemilik tanah
- b. Dalam melaksanakan pembebasan/ pembelian tanah, besarnya ganti rugi/ harga tanah/ bangunan/ tanaman yang ada di atasnya ditetapkan berdasarkan musyawarah dengan para pemilik tanah tanpa adanya unsur penekanan/ pemaksaan yang dapat menimbulkan keresahan masyarakat
- c. Mengajukan permohonan Ijin Perubahan Status Tanah Pertanian ke Non Pertanian terhadap tanah yang akan dibangun
- d. Mencegah terjadinya pencemaran lingkungan dan melaksanakan penghijauan di sekitar pabrik guna memelihara kelestarian sumberdaya alam dan lingkungan hidup
- e. Memelihara saluran yang terdapat di sekitar lokasi baik saluran irigasi maupun saluran pembuangan
- f. Mengutamakan pemakaian tenaga kerja setempat

- g. Dalam waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Surat Keputusan ini ditetapkan, pemohon harus sudah mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Undang-undang Gangguan (HO)
- h. Surat Ijin ini tidak membatasi ketentuan-ketentuan dalam ijin-ijin yang lain (IMB, HO, SIUP, dan sebagainya)
- i. Mematuhi segala peraturan yang telah ada maupun yang akan ditetapkan kemudian baik oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah

KETIGA : Keputusan ini tidak memberikan hak kepada pemegang ijin untuk melakukan tindakan memaksa kepada para pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya

KEEMPAT : Keputusan ini menjadi batal dengan sendirinya apabila pemegang ijin dalam Diktum Pertama tidak memenuhi ketentuan tersebut dalam Diktum Kedua dan atau menyimpang dari tujuan penggunaan tanah seperti tersebut pada Diktum Pertama dalam Surat Keputusan ini

KELIMA : Keputusan ini berlaku selama 6 (enam) bulan terhitung sejak Keputusan ini ditetapkan serta tidak dapat dipindahtangankan

KEENAM : Pemerintah Daerah dalam hal ini pemberi ijin ini membebaskan diri dari segala tuntutan dan gugatan, demikian juga semua

keuntungan dan kerugian yang timbul sebagai akibat pemberian ijin ini adalah tanggungan yang mendapatkan ijin

KETUJUH : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.⁷⁰

D. Proses Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak

Setelah investor (dalam hal ini adalah PT. EMBA MEGA FARMA dan CV. ANEKA ILMU) memperoleh izin lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan maka segera dilakukan kegiatan perolehan tanah. Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, 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 tersebut harus diselesaikan dalam jangka waktu 6-12 bulan dan apabila perolehan tanahnya belum memenuhi target maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang lagi. Pengadaan tanah tidak boleh melebihi tanah yang diizinkan baik luas maupun batas-batasnya.

⁷⁰ Supri Widarto, Wawancara, Asisten Manager Humas CV. Aneka Ilmu, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 28 April 2004

Tanah yang ada di Kecamatan Sayung tempat di mana perusahaan-perusahaan berada terdiri dari bermacam-macam hak, antara lain tanah Hak Milik, dan tanah Yasan (yang mempunyai bukti pembayaran Petuk Pajak).⁷¹

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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, yaitu :⁷²

1. Dilakukan tawar-menawar harga antara pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah dengan Perusahaan 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.

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).⁷³

⁷¹ T. Eddie Djatmiko, Op. Cit

⁷² Supri Widarto, Op. Cit

⁷³ Tri Priyo Agung Hartono, Op. Cit

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.⁷⁴

E. Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak

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 :

⁷⁴ Ibid

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 PBB.⁷⁵

Selanjutnya disebutkan kesediaan pemohon 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 35 UUPA.

Pasal 35 UUPA berbunyi :

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dalam Ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang tata Cara Memperoleh Izin Lokasi Dan hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Dalam Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), kepada pemohon diberikan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi, yang juga merupakan syarat

⁷⁵ Ibid

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.⁷⁶

F. Pelaksanaan Pemberian Ijin Pengeringan Tanah Pertanian Untuk Pendirian Perusahaan Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak

Setiap bangunan yang berdiri di atas tanah pertanian harus mempunyai Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian untuk mencegah terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang tidak terkendali, sehingga tidak mengganggu usaha peningkatan produksi pangan yang telah diusahakan selama ini.⁷⁷

Untuk bangunan yang sudah terlanjur didirikan tetapi belum mempunyai Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian, kalau bangunan tersebut peruntukannya tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)/ Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK), Badan Pertanahan

⁷⁶ Ibid

⁷⁷ Ibid

Nasional akan menyarankan untuk segera mengajukan permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian.⁷⁸

Dalam rangka untuk mengatur tentang pelaksanaan pemberian Ijin Pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian), Pemerintah Kabupaten Demak telah mengeluarkan Keputusan Bupati Demak tanggal 24 Juni 2002 Nomor 503/ 548/ 2002 tentang Tata Cara Pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Di Wilayah Kabupaten Demak.

Menimbang :

- a. Bahwa dengan adanya Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 590/ 11108/ SJ, tentang Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian dan Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 590/ 107/ 1985, tentang Pencegahan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Yang Tidak Terkendalikan, selanjutnya dalam rangka pencegahan, pengendalian, pembinaan dan pengawasan atas perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Demak, maka perlu membentuk Panitia Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian
- b. Bahwa untuk maksud tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

⁷⁸ Ibid

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
3. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah
4. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang
6. Peraturan Daerah Tingkat II Demak nomor 4 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak
7. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 01 Tahun 2001 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Sekretariat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Demak
8. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 3 Tahun 2001 tentang Pembentukan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas-dinas Daerah di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Demak.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERTAMA : Tata Cara Pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian dalam Wilayah Kabupaten Demak adalah sebagaimana tersebut dalam Lampiran I Keputusan ini

KEDUA : Membentuk Tim Pertimbangan Pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian di kabupaten Demak dengan Susunan Keanggotaan sebagaimana tersebut dalam Lampiran II Keputusan ini

KETIGA : Tugas Tim sebagaimana tersebut dalam Diktun KEDUA adalah sebagai berikut :

- a. Meneliti dan mengkaji secara administratif atas permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian
- b. Meneliti dan mengkaji Permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah
- c. Mengadakan peninjauan lapangan dan wawancara dengan pemohon yang bersangkutan, khususnya yang menyangkut status tanah, keadaan fisik dan lingkungan sekitarnya
- d. Memberikan saran, pertimbangan dan masukan kepada Bupati dalam rangka memberikan/ menolak Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian

KEEMPAT : Dalam melaksanakan tugasnya Tim sebagaimana Diktum KEDUA berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, bertanggung jawab dan melaporkan hasilnya kepada Bupati

KELIMA : Segala biaya yang timbul sebagai akibat penyelesaian permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian dibebankan kepada pemohon

KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Dalam penelitian ini penulis akan mengupas tentang prosedur yang ditempuh oleh PT. EMBA MEGA FARMA dan CV. ANEKA ILMU (yang merupakan sampel dalam penelitian ini) dalam memperoleh Ijin Pengerangan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian).

Dalam Lampiran I Keputusan Bupati Demak Nomor 503/ 548/ 2002 tanggal 24 Juni 2002 tentang Tata Cara Pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Di Wilayah Kabupaten Demak, Point B disebutkan tentang Tata Cara Pengajuan Ijin Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian, yaitu :

1. Pemohon mengajukan Ijin Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian kepada Bupati Demak melalui Kepala Bagian Hukum Perundang-undangan dan Organisasi Setda Kabupaten Demak selaku Ketua Tim dengan mengisi formulir permohonan (Form A) masing-masing rangkap 3 (tiga)
2. Dalam pengajuan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian sebagaimana dimaksud pada butir 1 di atas pemohon melampirkan :
 - a. Fotocopy salinan Surat Kewarganegaraan/ Kartu Tanda Penduduk
 - b. Fotocopy Akta Pendirian Badan Hukum (bagi perusahaan)

- c. Fotocopy Surat Pengesahan Badan Hukum (bagi perusahaan)
 - d. Fotocopy surat pemilikan tanah (Sertipikat)/ fotocopy C Desa
 - e. Gambar Rencana Penggunaan Tanah/ Site Plan
 - f. Surat pernyataan pemohon
 - g. Surat anggota REI bagi perusahaan pembangunan perumahan.
3. Kepada pemohon diberikan tanda terima permohonan lampiran permohonan (Form B)
4. Pencatatan permohonan :
- a. Permohonan dicatat dalam agenda permohonan dan diteliti kelengkapannya sesuai yang dimasud dalam Form A dan apabila permohonan belum lengkap atau ada yang belum benar, berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/ diperbaiki
 - b. Berkas Permohonan yang telah lengkap dicatat oleh Sekretaris, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selaku Sekretaris Tim pada Buku Agenda khusus dan dipakai sebagai bahan pertimbangan pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian.

Tabel 2 :

**SUSUNAN KEANGGOTAAN TIM PETIMBANGAN
PEMBERIAN IJIN PERUBAHAN PEMGGUNAAN TANAH PERTANIAN
KE NON PERTANIAN KABUPATEN DEMAK**

No	Kedudukan Dalam Tim	Jabatan Dalam Dinas Instansi
1	Penasehat	Wakil Bupati Demak
2	Wakil Penasehat I	Sekretaris Daerah Kabupaten Demak
3	Wakil Penasehat II	Asisten Pemerintah Sekda Kabupaten Demak Asisten Pembanguna Sekda Kab Demak
4	Ketua	KaBag Hukum Perundang-undangan & Organisasi Setda Kabupaten Demak
5	Wakil Ketua	Ka Bag Pemerintahan Setda Kab Demak
6	Sekretaris	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak
7	Anggota	- Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Demak - Kepala Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Demak - Kepala Dinas Pertanian dan Katanahan - Kepala Dinas Koperasi Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Demak - Kepala Seksi Tata Guna Tanah - Camat setempat - Kepala Kelurahan/ Lurah Desa setempat

**Sumber data : Lampiran II Keputusan Bupati Demak Nomor 503/ 548/ 2002
tanggal 24 Juni 2002.**

Ijin pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) atas tanah pertanian untuk pendirian perusahaan di Kecamatan Sayung bisa diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak berdasarkan pertimbangan-pertimbangan antara lain adalah : meskipun tanah pertanian di

Kecamatan sayung tersebut masih bisa menghasilkan padi dan palawija tetapi tanah pertanian tersebut sudah tidak produktif lagi karena hasil panen yang dicapai dalam 1 (satu) tahun yaitu $\pm 2 - 3$ ton/ hektar jauh dari standar yang ditetapkan oleh Dinas Pertanian Kabupaten Demak untuk dapat dikategorikan sebagai tanah pertanian produktif yaitu $\pm 5 - 7$ ton/ hektar.⁷⁹

Tabel 3 :

**DAFTAR BIAYA IJIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH
PERTANIAN KE NON PERTANIAN UNTUK PERUSAHAAN SAMPAI
DENGAN LUAS SAMPAI M² DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN DEMAK**

No	Gradasi Luas (m ²)	Biaya Operasional (Rp)
1	0 – 500	750.000
2	501 – 1.000	1.000.000
3	2.501 – 1.500	1.250.000
4	1.501 – 2.000	1.500.000
5	2.001 – 2.500	1.750.000
6	2.501 – 3.000	2.000.000
	dst	dst

**Sumber data : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak,
tanggal 3 Mei 2004.**

Ijin Pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian) yang telah diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak kepada PT. EMBA MEGA FARMA dan CV. ANEKA ILMU adalah sebagai berikut :

⁷⁹ Ibid

1. PT. EMBA MEGA FARMA

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor : 18/ PPT/ V/ 95 tentang Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.

Membaca :

1. Surat permohonan tanggal 17 Maret 1995, dari :

- a. Nama : Drs. HARTONO GUNAWAN, MBA untuk dan atas nama PT. EMBA MEGA FARMA
- b. Pekerjaan : Dirut PT. EMBA MEGA FARMA
- c. Alamat : Jl. Dr. Wahidin No. 34 Semarang

Bermaksud untuk mendapatkan ijin mengubah tanah pertanian menjadi tanah bukan pertanian yang terletak di :

- a. Desa : Purwosari
- b. Kecamatan : Sayung
- c. Kabupaten : Demak
- d. Luas : ± 2, 3635 Hektar
- e. Peruntukan tanah : Pabrik Farmasi dan Alat Kesehatan

2. Rekomendasi dari Bupati KDH Tk. II Demak Nomor 400/ 456/ 1995 tanggal 15 April 1995

3. Ijin Lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Nomor SK.400/ 07/ IL/ 1995 tanggal 30 Maret 1995
4. Berita Acara Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Kabupaten Dati II Demak Nomor BA.12/ PPT/ III/ 1995 tanggal 22 Maret 1995
5. Risalah Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Nomor : 460.02/ 10/ C/ 5/ 1995 tanggal 20 Maret 1995.

Menimbang :

Bahwa dengan perubahan penggunaan tanah ini tidak mempengaruhi kebijakan Pemerintah di bidang swasembada pangan, sesuai Berita Acara Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Kabupaten Dati II Demak Nomor : BA.12/ PPT/ III/ 1995 tanggal 22 Maret 1995.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
2. Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup

5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
6. Keputusan Presiden RI Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan
8. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kotamadya jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1993 tentang Uraian Tugas Sub Bagian dan Seksi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian, Seksi dan Urusan serta Sub Seksi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya
9. Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Juli 1994 Nomor 410 – 2261 perihal Pencegahan Penggunaan Tanah Sawah Beririgasi Teknis Untuk Penggunaan Non Pertanian
10. Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 31 Oktober 1994 Nomor 460 – 3346 perihal Penggunaan Tanah Sawah Beririgasi Teknis Untuk Penggunaan Tanah Non Pertanian
11. Surat Edaran menteri Dalam Negeri tanggal 24 Oktober 1984 Nomor 590/ 11108/ SJ tentang Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian

12. Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 25 Maret 1985 Nomor : 590/ 107/ 1985 tentang Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Yang Tidak Terkendalikan.

Memperhatikan :

Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tanggal 17 April 1995 Nomor : 400/ 478/ 1995 perihal Permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Atas Nama PT. EMBA MEGA FARMA.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERTAMA : Memberikan ijin perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian menjadi tanah bukan pertanian kepada :

- a. Nama : PT. EMBA MEGA FARMA
- b. Alamat : Jl. Dr. Wahidin No. 34 Semarang
- c. Letak tanah : Desa Purwosari Kec. Sayung, Demak
- d. Luas tanah : ± 2, 3635 Hektar
- e. Peruntukan penggunaan tanah :

: Pabrik Farmasi dan Alat Kesehatan

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Raya Semarang – Demak
- Sebelah Timur : Tanah SGD

- Sebelah Selatan : Sawah

- Sebelah Barat : PT. SURYA GARAMA

Lokasi areal yang diberikan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah seperti tertera pada peta lokasi terlampir, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan naskah Surat Keputusan ini.

KEDUA : Pemegang ijin tersebut pada Diktu PERTAMA diwajibkan memenuhi syarat-syarat untuk keperluan pembangunan sebagai berikut :

1. Dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak berlakunya Surat Keputusan ini, tanah tersebut harus sudah digunakan sesuai dengan maksud permohonannya (Pabrik Farmasi dan Alat Kesehatan)
2. Menhajukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Gangguan (HO)
3. Melaksanakan persyaratan yang tertera di dalam Risalah Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah untuk Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Nomor : 460.02/ 10/ C/ III/ 5/ 1995 tanggal 20 Maret 1995
4. Melaksanakan persyaratan yang tertera di dalam Surat Keputusan Ijin Lokasi Nomor : SK.400/ 07/ IL/ 1995 tanggal 30 Maret 1995

5. Dalam menggunakan tanah tersebut harus diperhitungkan perbandingan untuk pembangunan fasilitas bangunan pabrik dengan areal terbuka untuk penghijauan maksimum 90 : 40 %
6. Membuat unit pengolah limbah sesuai dengan jenis/ bentuk dan volume yang dihasilkan
7. Menghindari timbulnya segala bentuk polusi yang mengganggu lingkungan sekitar
8. Apabila penyediaan air bersih untuk keperluan kegiatan pabrik - lain-lain diambil dari air tanah dalam (sumur artesis), pengeboran harus dimintakan ijin terlebih dahulu dari instansi yang berwenang
9. Segera mengajukan Hak Guna Bangunan untuk dan atas nama PT. EMBA MEGA FARMA.

KETIGA : Pelanggaran dan kelalaian serta tidak dipenuhinya persyaratan tersebut di atas berakibat batalnya Surat Keputusan ini dan pemohon dikenakan sanksi sesuai dengan Surat Perjanjian.

KEEMPAT : Keputusan ini berlaku selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkan (26 Mei 1995).

KELIMA : Apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/ kesalahan dalam penetapan ini akan dibetulkan sebagaimana mestinya.⁸⁰

2. CV. ANEKA ILMU

1. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Demak Nomor 590/ 335/ 1991 tentang Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Atas Nama Saudara Haji SUWANTO, sebagaimana tersebut pada bukti hak Sertipikat Nomor HM 145, Klas : -, Persil Nomor : 77 a, Luas : $\pm 4.959 M^2$, (sebagaimana gambar situasi/ kasar terlampir) terletak di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, atas nama Haji SUWANTO yang akan dipergunakan untuk Percetakan Buku.
2. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Demak Nomor 590/ 336/ 1991 tentang Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Atas Nama Saudara Haji SUWANTO, sebagaimana tersebut pada bukti hak Sertipikat Nomor HM 60, Klas : -, Persil Nomor : -, Letter C/ D : -, Luas : $\pm 924 M^2$, (sebagaimana gambar situasi/ kasar terlampir) terletak di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, atas nama Haji SUWANTO yang akan dipergunakan untuk Percetakan Buku.

⁸⁰ Abdul Majid, Op. Cit

3. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Demak Nomor 590/ 337/ 1991 tentang Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Atas Nama Saudara Haji SUWANTO, sebagaimana tersebut pada bukti hak Sertipikat Nomor HM 59, Klas : -, Persil Nomor : -, Letter C/ D : -, Luas : $\pm 588 \text{ M}^2$, (sebagaimana gambar situasi/ kasar terlampir) terletak di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, atas nama Haji SUWANTO yang akan dipergunakan untuk Percetakan Buku.
4. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Demak Nomor 590/ 338/ 1991 tentang Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Atas Nama Saudara Haji SUWANTO, sebagaimana tersebut pada bukti hak Sertipikat Nomor HM 58, Klas : -, Persil Nomor : -, Letter C/ D : -, Luas : $\pm 3.156 \text{ M}^2$, (sebagaimana gambar situasi/ kasar terlampir) terletak di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, atas nama Haji SUWANTO yang akan dipergunakan untuk Percetakan Buku.
5. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Demak Nomor 590/ 339/ 1991 tentang Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Atas Nama Saudara Haji SUWANTO, sebagaimana tersebut pada bukti hak Sertipikat Nomor HM 57, Klas : -, Persil Nomor : -, Letter C/ D : -, Luas : $\pm 3.853 \text{ M}^2$, (sebagaimana gambar situasi/ kasar terlampir) terletak

di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, atas nama Haji SUWANTO yang akan dipergunakan untuk Percetakan Buku.

6. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Demak Nomor 590/ 340/ 1991 tentang Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Atas Nama Saudara Haji SUWANTO, sebagaimana tersebut pada bukti hak Sertipikat Nomor HM 56, Klas : -, Persil Nomor : -, Letter C/ D : -, Luas : $\pm 2.457 M^2$, (sebagaimana gambar situasi/ kasar terlampir) terletak di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, atas nama Haji SUWANTO yang akan dipergunakan untuk Percetakan Buku.

Semua keputusan tersebut diberikan dengan pertimbangan :

- a. Bahwa dengan semakin meningkatnya pembangunan perumahan dan atau usaha di bidang industri perlu tersedianya tanah yang dibutuhkan
- b. Bahwa dalam menyediakan tanah dimaksud perlu diadakan perubahan status penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian
- c. Bahwa di samping itu perlu adanya pertimbangan penggunaan areal antara lokasi tanah pertanian dengan daerah non pertanian serta untuk mempercepat terlaksananya pertumbuhan daerah guna menunjang Proyek Wisata dan Perencanaan Tata Kota

- d. Bahwa permohonan tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Panitia Perubahan Penggunaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak dengan Berita Acara masing-masing Nomor 25/ PPT/ VII/ 1991, 27/ PPT/ VII/ 1991, 26/ PPT/ VII/ 1991, 29/ PPT/ VII/ 1991, 24/ PPT/ VII/ 1991, 28/ PPT/ VII/ 1991, semuanya tanggal 27 Juli 1991
- e. Bahwa sesuai dengan Risalah Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah untuk pertimbangan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian semuanya tanggal 15 Juli 1991 masing-masing Nomor A.55/Dm/ VII/ 1991, A.50/ Dm/ VII/ 1991, A.49/ Dm/ VII/ 1991, A.51/ Dm/ VII/ 1991, A.53/ Dm/ VII/ 1991, A.52/ Dm/ VII/ 1991, maka Perubahan Penggunaan Tanah tersebut dapat disetujui.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974
2. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1950
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960
4. Undang-undang Nomor 56/ Prp Tahun 1960
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974
7. Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 6 Tahun 1986
8. Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 590/ 107/ 1985.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERTAMA : Memberikan persetujuan kepada Saudara Haji SUWANTO untuk merubah status Penggunaan Tanah dari Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian sebagaimana tersebut pada bukti hak Sertipikat Nomor : HM 145, HM 60, HM 59, HM 58, HM 57, HM 56, Klas : -, Nomor Letter C/ D : -, Nomor Persil : -, Luas $\pm 4.959 \text{ M}^2$, $\pm 924 \text{ M}^2$, $\pm 588 \text{ M}^2$, $\pm 3.156 \text{ M}^2$, $\pm 3.853 \text{ M}^2$, $\pm 2.457 \text{ M}^2$, (sebagaimana gambar situasi/ kasar terlampir) terletak di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, atas nama Haji SUWANTO yang akan dipergunakan untuk Percetakan Buku.

KEDUA : Pemberian ijin pada diktum pertama disertai dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. 12 (dua belas) bulan sejak berlakunya keputusan ini tanah tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan maksud permohonannya
2. Sebelum masa 12 (dua belas) bulan berakhir sebagaimana tersebut angka 1 (satu) tanah tersebut dilarang dipindahkan haknya kepada pihak lain kecuali karena warisan

3. Selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah dipenuhinya butir 1 (satu) di atas agar supaya keputusan ini didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Cq. Seksi Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan Surat Tanda Bukti Haknya (Sertipikat)
4. Agar supaya selalu menjaga dan memelihara Saluran Irigasi/ pembuangan dengan baik dan tidak boleh mematikan Saluran Irigasi/ pembuangan yang ada
5. Pelanggaran dan kelalaian terhadap syarat-syarat tersebut di atas berakibat batalnya keputusan ini.

KETIGA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan (14 September 1991).⁸¹

Meskipun hak atas tanah dan ijin pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) sudah di peroleh perusahaan, tetapi selama perusahaan belum memulai pelaksanaan pembangunannya maka pemilik lama tanah-tanah pertanian tersebut masih dapat memanfaatkannya untuk bertani.⁸²

⁸¹ Supri Widarto, Op. Cit

⁸² Abdul Majid, Op. Cit

G. Dampak Yang Dirasakan Oleh Masyarakat Yang Tinggal Di Sekitar Perusahaan Yang Terdapat Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak Dan Upaya-upaya Untuk Mengatasinya

G.1. Dampak Terhadap Diberikannya Ijin Pengeringan Tanah Pertanian dan Didirikannya Perusahaan-perusahaan Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak

G.1.1. Dampak Positif

1. Kecamatan Sayung Kabupaten Demak pada saat sekarang ini keadaannya semakin berkembang dalam segi perekonomiannya dengan semakin banyaknya perusahaan-perusahaan yang berdiri di sana.⁸³

Hal tersebut juga terlihat dalam tabel 4 di bawah ini yang menunjukkan bahwa seluruh responden (yang berjumlah 10 orang atau 100 %) mengatakan bahwa berkembangnya perekonomian masyarakat di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak adalah akibat dari semakin banyaknya perusahaan yang berdiri di kecamatan ini :

⁸³ T. Eddie Djatmiko, Op. Cit

Tabel 4

**Perkembangan ekonomi masyarakat di Kecamatan Sayung
Kabupaten Demak**

Alasan :	Jumlah	Prosentase
- Semakin banyaknya perusahaan yang berdiri di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak	10	100 %
- Letak Kecamatan Sayung sangat strategis karena berada dekat dengan Kota Semarang	-	-
Jumlah	10	100 %

Sumber data : hasil angket dari responden yang telah diolah.

2. Banyaknya penduduk yang terserap menjadi tenaga kerja di perusahaan-perusahaan tersebut.⁸⁴
3. Diberikannya kesempatan yang lebih besar kepada warga masyarakat yang tinggal di sekitar perusahaan-perusahaan yang didirikan di Kecamatan Sayung pada khususnya dan dari Kabupaten Demak pada umumnya untuk menjadi karyawan di bagian produksi/ administrasi bagi yang memenuhi syarat.⁸⁵

⁸⁴ Sulaiman, Wawancara, Warga masyarakat, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 5 Mei 2004

⁸⁵ Abdul Majid, Op. Cit

Hal tersebut juga terlihat dalam tabel 5 di bawah ini yang menunjukkan bahwa seluruh responden (yang berjumlah 10 orang atau 100 %) mengatakan bahwa mereka memang sangat merasakan adanya prioritas yang diberikan oleh perusahaan kepada masyarakat di Kecamatan Sayung, terutama yang tinggal di sekitar perusahaan apabila mereka akan melamar sebagai tenaga kerja :

Tabel 5

Adanya prioritas oleh perusahaan dalam penerimaan tenaga kerja terhadap masyarakat di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak

Ada/ tidaknya prioritas :	Jumlah	Prosentase
- Merasakan adanya prioritas	10	100 %
- Merasakan tidak adanya prioritas	-	-
Jumlah	10	100 %

Sumber data : hasil angket dari responden yang telah diolah.

G.1.2. Dampak Negatif

1. Semakin berkurangnya lahan pertanian yang terdapat di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak apabila Ijin Pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) diberikan secara mudah dan tanpa adanya pengawasan yang ketat

dari instansi-instansi yang terkait dalam pemberian ijin tersebut.⁸⁶

2. Kondisi lingkungan di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak menjadi tidak murni dan asri seperti sebelum didirikannya perusahaan-perusahaan di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak. Polusi menjadi efek samping yang mengikuti perkembangan yang muncul sebagai akibat didirikannya perusahaan-perusahaan tersebut.⁸⁷

Mayoritas responden (8 orang atau 80 %) juga mengatakan bahwa kondisi lingkungan di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak menjadi tidak murni dan asri seperti sebelum didirikannya perusahaan-perusahaan di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak, sebagaimana terlihat dalam tabel 6 di bawah ini :

⁸⁶ Kurniadi, Wawancara, Warga Masyarakat, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 5 Mei 2004

⁸⁷ Mahmudi, Wawancara, Warga masyarakat, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 5 Mei 2004

Tabel 6

**Kondisi lingkungan di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak
setelah adanya/ berdirinya perusahaan-perusahaan**

Kondisi lingkungan :	Jumlah	Prosentase
- Masih sama seperti dulu sebelum berdirinya perusahaan-perusahaan	-	
- Tidak sama seperti dulu karena semakin banyak polusi yang ditimbulkan	8	80 %
- Tidak sama seperti dulu tetapi polusinya masih dalam batas wajar	2	20 %
Jumlah	10	100 %

Sumber data : hasil angket dari responden yang telah diolah.

3. Semakin padatnya arus lalu-lintas karena banyaknya truk-truk perusahaan yang keluar masuk dan bus-bus yang mengangkut para karyawan yang bekerja di perusahaan-perusahaan tersebut sehingga menyebabkan kemacetan di sepanjang jalan raya Semarang - Demak di Kecamatan Sayung, terutama pada jam-jam berangkat dan pulang kerja.⁸⁸

⁸⁸ Ali Mas'ud, Wawancara, Warga masyarakat, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 5 Mei 2004

G.2. Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Dampak Negatif Yang Timbul

Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi dampak negatif yang timbul selama ini terjadi terhadap diberikannya ijin pengeringan tanah pertanian dan didirikannya perusahaan-perusahaan di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak antara lain adalah :

1. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak akan semakin memperketat pengawasan dalam pemberian Ijin Pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) yang diajukan oleh perusahaan-perusahaan yang akan didirikan di atas tanah pertanian di Kecamatan Sayung pada khususnya dan di Kabupaten Demak pada umumnya. Pengawasan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak tentu saja tidak dapat dilakukan sendirian tetapi berkoordinasi dengan instansi-instansi yang terkait dalam pemberian ijin tersebut seperti Pemerintah Daerah Kabupaten Demak, Dinas Pertanian dan Ketahanan Kabupaten Demak, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Demak, Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Demak, Dinas Koperasi Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Demak, Camat setempat, dan Kepala Kelurahan/ Lurah Desa setempat.⁸⁹

⁸⁹ Tri Priyo Agung Hartono, Op. Cit

2. Untuk mengatasi kondisi lingkungan di Kecamatan Sayung yang menjadi tidak murni dan asri seperti sebelum didirikannya perusahaan-perusahaan di Kecamatan Sayung, Camat Sayung selaku pihak yang terkait langsung dalam menampung keluhan-keluhan dari masyarakat yang tinggal di sekitar perusahaan mengajukan persyaratan kepada perusahaan agar mereka memiliki sarana pengelola limbah di dalam perusahaannya agar limbah yang cair yang dialirkan ke sungai tidak lagi membahayakan warga masyarakat yang masih memanfaatkan sungai tersebut.⁹⁰
3. Pemerintah Daerah Kabupaten Demak melakukan langkah pelebaran di sepanjang jalan raya Semarang Demak, terutama di sepanjang jalan raya di kecamatan Sayung yang terdapat banyak perusahaannya, sehingga masalah kemacetan yang terjadi karena padatnya arus lalu-lintas terutama pada jam-jam berangkat dan pulang kerja karena banyaknya truk-truk perusahaan yang keluar masuk dan bus-bus yang mengangkut para karyawan yang bekerja di perusahaan-perusahaan tersebut dapat teratasi atau berkurang.⁹¹

⁹⁰ T. Eddie Djatmiko, Op. Cit

⁹¹ Ibid

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis terhadap pelaksanaan pemberian Ijin Pengerangan Hak Milik atas tanah untuk pendirian pada tanah pertanian di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak dengan permasalahan yang dikemukakan di dalam Bab I Pendahuluan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Perolehan tanah bagi perusahaan yang akan didirikan di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak sebagaimana yang tersebut dalam izin lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu 6-12 bulan dan apabila perolehan tanahnya belum memenuhi target maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang lagi. Pengadaan tanah tidak boleh melebihi yang diizinkan baik luas maupun batas-batasnya. 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1997

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

2. Ijin pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) atas tanah pertanian untuk pendirian perusahaan di Kecamatan Sayung bisa diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak berdasarkan pertimbangan-pertimbangan antara lain adalah : meskipun tanah pertanian di Kecamatan sayung tersebut masih bisa menghasilkan padi dan palawija tetapi tanah pertanian tersebut sudah tidak produktif lagi karena hasil panen yang dicapai dalam 1 (satu) tahun yaitu $\pm 2 - 3$ ton/ hektar jauh dari standar yang ditetapkan oleh Dinas Pertanian Kabupaten Demak untuk dapat dikategorikan sebagi tanah pertanian produktif yaitu $\pm 5 - 7$ ton/ hektar.
3. Pelaksanaan pemberian ijin pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Demak kepada perusahaan-perusahaan yang akan didirikan di atas tanah pertanian di Kecamatan Sayung tidak melanggar ketentuan Rencana Tata Ruan Wilayah kabupaten Demak sebagaimana di atur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Nomor 4 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Tahun 1995/ 1996 – 2005/ 2006.
4. Terdapat 2 (dua) dampak yang timbul terhadap pemberian Ijin Pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) untuk

pendirian perusahaan di atas pertanian terhadap masyarakat yang tinggal di sekitarnya, yaitu dampak positif dan dampak negatif. Dampak positif yang timbul tentu saja memberikan keuntungan dan manfaat, tapi sebaliknya dampak negatif yang timbul tentu saja harus mendapatkan tindak lanjut dan dilakukan upaya-upaya untuk mengatasinya sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.

B. Saran

1. 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.
2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak harus lebih selektif dalam memeriksa permohonan, persyaratan dan memberikan Ijin pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) atas tanah pertanian untuk pendirian perusahaan di Kecamatan Sayung agar tanah pertanian di Kabupaten Demak tidak menurun drastis jumlahnya.
3. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Demak untuk periode yang akan datang harus lebih spesifik dan hati-hati dalam menetapkan daerah atau kawasan mana yang bisa diberikan Ijin Pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) agar tanah pertanian di

Kabupaten Demak tidak menurun drastis jumlahnya sehingga tidak akan mempengaruhi produksi tanaman pangan di Kabupaten Demak.

4. Dampak negatif yang timbul dari diberikannya Ijin Pengeringan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian) untuk pendirian perusahaan di atas pertanian harus sesegera mungkin mendapatkan tindak lanjut dari instansi-instansi yang terkait dalam hal ini antara lain adalah Camat Sayung, perusahaan-perusahaan yang berdiri di atas tanah pertanian di Kecamatan Sayung yang secara langsung ikut terlibat dalam timbulnya dampak negatif, Pemerintah Daerah Kabupaten Demak, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dan dinas-dinas yang lain yang terkait untuk dilakukan upaya-upaya untuk mengatasinya.

DAFTAR PUSTAKA

- B, Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak, *Demak Dalam Angka 2002*, BPS dan BAPPEDA Kabupaten Demak, 2003.
- 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.
- 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.
- Jayadinata, Johara, T., *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah*, ITB, Bandung, 1999.
- Kartasaputra, G., dkk, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Bandung, 1991.
- Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, Bandung, 1974.

- Mantri Statistik Kecamatan Sayung Kabupaten Demak, *Kecamatan Sayung Dalam Angka 2002*, Demak, 2003.
- Notonagoro, *Politik hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- Parlindungan, A.P, *Beberapa Pelaksanaan dari Kegiatan UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1992.
- , *Komentor atas Undang-undang Penataan Ruang*, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- , *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian I*, Mandar Maju, Bandung, 1989.
- Perangin, Effendi, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1991.
- Salindeho, John, *Manusia, Tanah, Hak, Dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- , *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.

Perundangan-undangan :

Undang-undang Dasar 1945.

TAP MPR RI IX/ MPR/ 2001.

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1953 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

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.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1953 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

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.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1986 tentang Pendayagunaan Tanah Secara Produktif.

Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 590/ 11108/ SJ tanggal 24 Oktober 1984 tentang Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 460-1594 tanggal 5 Juni 1996 tentang Pencegahan Konversi Tanah Beririgasi Teknis Menjadi Tanah Kering.

Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 590/ 107/ 1985 tanggal 25 Maret 1985 tentang Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Yang Tidak Terkendalikan.

Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Nomor 4 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak Tahun 1995/ 1996 – 2005/ 2006.

Ceramah :

Badan Pertanahan Nasional, Ceramah: *“Perubahan Penggunaan Tanah Dalam kaitannya Dengan UU Tata Ruang”*, BKS-OMN, Jakarta, 3 Desember 1992.

Majalah :

Chulaemi, Acmad, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Masalah-masalah Hukum, Nomor 1, FH UNDIP, Semarang, 1992.

Njatrijani, Rinitami, *Pembangunan Hukum Dalam Rangka Menuju Era Industrialisasi (Khususnya Bidang Hukum Kontrak)*, Majalah Masalah-masalah Hukum, Nomor 11, FH UNDIP, Semarang, 1993.

Santi, Endang Sri, *Keterbukaan Di Bidang Pertanahan*, Majalah Masalah-masalah Hukum, Nomor 7, FH UNDIP, Semarang 1994.

Santi, Endang Sri, *Oleh-oleh Seminar Nasional Kebijakan Pertanahan Dalam Era Industrialisasi*, Majalah Masalah-masalah Hukum, FH UNDIP, Semarang, 1997.

Silviana, Ana, *Kebijaksanaan Pertanahan Kaitannya Dengan Pembangunan Bagi Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat*, Majalah Masalah-masalah Hukum, FH UNDIP, Semarang, 1997.

Supono, F., *Pelaksanaan Tertib Hukum Pertanahan Dalam Pembangunan Lima Tahun Ketiga*, Majalah Masalah-masalah Hukum, FH UNDIP, Semarang, 1984.

Artikel :

Sudiyat, Imam, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 1982.