

**KOORDINASI ANTAR INSTANSI DALAM PEROLEHAN IJIN
LOKASI UNTUK PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BAGI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN MEGA RESIDENCE
DI KOTA SEMARANG**



TESIS
untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

Program Studi Magister Kenotariatan

YENIE DAMAYANTI,SH.

B4B 004 195

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

TESIS
KOORDINASI ANTAR INSTANSI DALAM PEROLEHAN IJIN
LOKASI UNTUK PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BAGI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN MEGA RESIDENCE
DI KOTA SEMARANG

Disusun Oleh :

YENIE DAMAYANTI, SH

B4B 004 195

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 12 Agustus 2006
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

MENYETUJUI

Pembimbing

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

Ana Silviana,SH.MHum.
Nip. 132.046.692

Mulyadi,SH.MS.
Nip. 130.529.429

PERNYATAAN

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

Semarang, 12 Agustus 2006

Yang menyatakan

Yenie Damayanti,SH

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

- ★ *Yang terbaik bagimu adalah yang bermanfaat bagi orang lain.*
- ★ *Semakin dekat engkau menggapai cita-cita, semakin berat cobaan yang akan engkau hadapi (Jenderal Sudirman).*
- ★ *Apakah hukum jahiliyah yang mereka kehendaki, dan (hukum) siapakah yang lebih baik dari pada hukum Allah bagi orang-orang yang yakin (QS : Al Maidah : 50).*

Kupersembahkan Karya Kecil ini teruntuk :

1. Almamaterku Universitas Diponegoro Semarang.
2. Kedua Orang Tuaku Yang Tak Pernah Kering Akan Cinta dan Kasih Sayangnya.
3. Adik-adikku Tersayang Wara Apriyani, Putrie Rahayu dan Putro Wicaksono, yang memberikan warna dalam hidupku.
4. Mas Rismiyanto yang selalu memberi dukungan, kasih sayang dan setia menantikanku.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah serta memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Tesis ini sebagai bentuk pertanggungjawaban keilmuan dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program, Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Dalam penulisan tesis ini penulis telah berupaya untuk berbuat semaksimal mungkin dengan sekuat tenaga dan pikiran untuk membahas dan menguraikan semua permasalahan yang menjadi pokok penyusunan tesis sesuai dengan pengetahuan dan kemampuan yang ada. Namun demikian harus disadari bahwa dalam penyusunan tesis ini ibarat pepatah mengatakan “tak ada gading yang tak retak”, maka dalam penyusunan tesis ini masih kurang sempurna, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis mendapatkan dorongan, semangat dan kasih sayang serta doa dari banyak pihak sehingga meskipun banyak kendala, namun pada akhirnya dapat terselesaikan. Dorongan untuk selalu maju, selalu ditanamkan oleh orangtua, kepada beliau sembah sujud ananda haturkan. Beliau lah yang telah mengukir jiwa raga, membesarkan, mendidik serta memberikan arah dalam menjalani hidup.

Ucapan terima kasih terkhusus penulis tujukan kepada Ibu Ana Silviana, SH.,MHum, selaku pembimbing dan yang telah meluangkan waktu dan mencurahkan semua ilmu pengetahuannya penuh kesabaran, kearifan dan keikhlasan dalam membimbing penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan, semoga amalan beliau mendapatkan pahala dari Allah SWT.

Ucapan terima kasih juga penulis tujukan kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan tesis ini, sehingga dapat terselesaikan. Pada akhirnya penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof.Ir.Eko Budiharjo,MSc., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Prof.Dr.dr.Suharyo Hadisaputro, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
3. Ahmad Busro,SH.,MHum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Mulyadi,SH.,MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Yunanto,SH.,MHum., selaku Sekretaris Program Bidang Akademi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Budi Ispriyarso,SH.,MHum., selaku Sekretaris Program Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Prof.Budi Harsono,SH., selaku pengampu mata kuliah Hukum Agraria.
8. Achmad Chulaemi,SH., selaku tim review proposal dan tesis.
9. Dwi Purnomo,SH.,MHum., selaku tim review proposal dan tesis.
10. Noor Rahardjo,SH.,MHum, selaku Dosen Wali.
11. Seluruh staf pengajar Magister kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
12. Suharta,SH, selaku staf Asisten I Pemerintahan Kota Semarang yang telah memberikan ijin dan keterangan-keterangan yang diperlukan dalam rangka penyusunan tesis ini.

13. Bambang Prasetya, selaku sekretaris PT.Nusa Prima Intiniaga yang telah berkenan memberikan ijin dan data-datanya dalam rangka penyusunan tesis ini.
14. Bintarwan Widiatso,SH, selaku Kasubsi Pemberian Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Semarang, yang telah memberikan data-data guna penyusunan tesis ini.
15. Om Arnaldi,SH, yang telah memberikan dukungan untuk masuk Magister Kenotariatan.
16. Sahabat-sahabatku : Tatik, Yanto, Lopi, Rio N'Dhut, Erwan dan Mas Endi.
17. Sobat-sobatku : Asep Yuyun Zakaria (N'Cep), Nur Iman Ramadona (Rama ½), Mbak Lilis Kuryani, Mona Octaviani, Devi Kurniasari, Eva Purnawati, Nur Hidayanti, Andre Setiabudi Iskandar, Risyad Mahfudz, Dicky Antoni (om Bob), Mbak Ambar, Fratma, Ferti, Rully, Bana Bayu Wibowo (Benju), Pak Yuli, Pak Parno, Pak Supri, Pak Aksan, Pak Benhart,Pak Mul (mbah Mul), Pak Paul, Prastowo, Benyamin (Ben-dhot), Mas Panji dan lain-lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dalam suka dan duka selama ini.
18. Sobat-sobat kos : Mbak Nunuk (ma'e), Mbak Menik, Ibu Andri (bu wartel), Mbak Astri (ucrit), Ima (T'Lor), Sunu (Un'ju), Putri (Boru), Friska (istri Kan), Arma, Anggi, Reza (hai-hai), Andri, P-Men, Nandar, Ando (dodoredodo).
19. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2004.

Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang kenotariatan serta berguna bagi masyarakat.

Semarang, 12 Agustus 2006

Penyusun

Yenie Damayanti,SH.

ABSTRAK

Koordinasi Antar Instansi Dalam Perolehan Ijin Lokasi Untuk Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Perumahan Mega Residence Di Kota Semarang

Perolehan tanah untuk keperluan tertentu khususnya untuk kepentingan pembangunan perumahan akan terkait beberapa instansi, karena akan melalui beberapa tahapan yang harus dilewati dari ijin prinsip, ijin lokasi, ijin mendirikan bangunan, dan yang lainnya. Setiap tahapan tersebut dituntut adanya koordinasi yang baik antar instansi yang berwenang. Pelaksanaan koordinasi dapat berlangsung baik secara vertikal maupun horizontal. Dalam memperoleh ijin lokasi diperlukan adanya koordinasi antara pihak Pemkot dengan Kantor Pertanahan. Setelah memperoleh ijin lokasi perusahaan yang membutuhkan tanah baru dapat memperoleh tanahnya. Perolehan tanahnya dapat melalui pelepasan hak dan dapat juga secara langsung dengan para pemilik tanah dengan cara pemindahan hak serta permohonan hak atas tanah Negara.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang, untuk mengetahui faktor yang mendukung dan menghambat koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang, dan untuk mengetahui proses

perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris, artinya dalam penelitian ini yang ditinjau tidak hanya melihat dari sudut hukum positif saja akan tetapi juga melihat kondisi yang mempengaruhi hukum tersebut. Data yang diperlukan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil penelitian dan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.

Hasil penelitian mengenai koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang menunjukkan bahwa koordinasi antar instansi dalam pemberian ijin lokasi dilakukan oleh Walikota dan cara perolehan tanah dari pihak PT. Nusa Prima Intiniaga dilakukan dengan cara jual beli langsung kepada pemilik tanah dihadapan PPAT.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa koordinasi yang dilakukan antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk pembangunan perumahan Mega Residence telah dilakukan sesuai prosedur, sehingga dapat diketahui bahwa koordinasi oleh instansi dilakukan secara horizontal artinya bahwa hal-hal yang berkaitan dengan ijin lokasi menjadi kewenangan tim koordinasi yang dibentuk oleh Walikota sedangkan hal-hal yang berhubungan dengan perolehan hak atas tanah menjadi kewenangan Kantor Pertanahan.

Kata Kunci : Koordinasi, Ijin Lokasi, Perolehan Hak atas Tanah

ABSTRACT

Coordination Between Institution Within Permission Acquisition Of The Location
For Land Right Acquisition To Housing Development Of Mega Residence In
Semarang City

Ground acquisition for certain need especially to housing development importance will related with some institution, because will pass a several stages which must be passed from the principal, location, found building permissions, and the others. Each stage mentioned is demanded the existing of good coordination among institution whose have authority. The coordination implementation can be take place neither vertically nor horizontally. In get permission of the location is needed the existence of coordination between city governance with land affairs office. After getting the company location permission which need the new land can get the land. The ground acquisition can pass release of right and can also directly with landowner by sales.

The purpose of this research is to recognize coordination between institutions in the location permission acquisition for land right acquisition for housing development of Mega Residence in Semarang, to recognize the factor which supporting and impeding coordination between institutions in location permission acquisition for land right acquisition for housing development of Mega Residence in Semarang, and to recognize the process of land right acquisition for housing development of Mega Residence.

Approach method which used in this research is Juridical Empirical; the meaning is within the evaluated research do not only seeing just from the aspect of positive law but also seeing the condition which influencing the law. The needed data is primary data that is the obtained data directly of the research result and secondary data that is data which obtained through a literature study.

The research result of coordination between institutions in location permission acquisition for land right acquisition for housing development of Mega Residence in Semarang city have shown that coordination between institutions in giving permission of location is done by Mayor and ground acquisition from PT. Nusa Prima Intiniaga party is done by direct sales to landowner in the front of PPAT.

The conclusion of the research that the coordination is done between institution in permission acquisition of the location for housing development of Mega Residence have been done as the procedure, so that can be recognized that the coordination by institution is done horizontally says that the things that related with permission of the location become authority of coordination tim which formed by the Major while the things which related with land right acquisition become Land Affairs Office Authority.

Keywords: Coordination, Permission of the Location, Land Right Acquisition.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
 BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan Tesis.....	10
 BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Koordinasi.....	12
1. Pengertian Koordinasi.....	12

2. Sinkronisasi Koordinasi.....	13
B. Perencanaan.....	17
C. Pembangunan.....	17
D. Pengadaan Tanah untuk Pembangunan.....	20
1. Pengertian Pengadaan Tanah.....	20
2. Dasar Hukum Pengaturan tentang Pengadaan Tanah.....	23
3. Macam-macam Pengadaan Tanah.....	24
E. Cara Memperoleh Tanah.....	27
1. Tata Cara Memperoleh Tanah Negara.....	28
2. Tata Cara Memperoleh Tanah Hak.....	29
F. Tata Cara Perolehan Tanah Oleh Pihak Swasta....	31
1. Ijin Lokasi.....	31
2. Dasar Hukum Ijin Lokasi.....	33
3. Tata Cara Pemberian Ijin Lokasi.....	33
4. Tata Cara Perolehan Tanah.....	35
 BAB III : METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan.....	39
B. Spesifikasi Penelitian.....	39
C. Populasi dan Sampel.....	40
D. Metode Pengumpulan Data	42
E. Metode Analisis Data	45

BAB IV	:	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A.	Koordinasi antar Instansi dalam Perolehan Ijin Lokasi untuk Perolehan Hak Atas Tanah bagi Pembangunan Perumahan Mega Residence di Kota Semarang.....	47
		1. Gambaran Umum Kota Semarang.....	47
		2. Tata Ruang Wilayah Kota Semarang.....	49
		3. Koordinasi antar Instansi dalam Perolehan Ijin Lokasi untuk Perolehan Hak Atas Tanah bagi Pembangunan Perumahan Mega Residence di Kota Semarang.....	57
	B.	Faktor yang Mendukung dan Menghambat Koordinasi antar Instansi dalam Perolehan Ijin Lokasi untuk Perolehan Hak Atas Tanah bagi Pembangunan Perumahan Mega Residence di Kota Semarang	78
	C.	Perolehan Hak Atas Tanah bagi Pembangunan Perumahan Mega Residence di Kota Semarang.....	82
BAB IV	:	PENUTUP	
	A.	Kesimpulan	89
	B.	Saran.....	91

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1	Luas Wilayah Kota Semarang per Kecamatan..... 47
Tabel 4.2	Tim Koordinasi Pemberian Ijin Lokasi..... 59
Tabel 4.3	Daftar Sertipikat yang Telah Diturunkan Haknya..... 85

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1 Skema Perolehan Ijin Lokasi.....	71

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Penelitian tanggal 22 Mei 2006, Nomor 070/254, dari Pemerintah Kota Semarang Sekretariat Daerah.
- Lampiran 2 : Surat Keterangan Penelitian tanggal 3 Agustus 2006, Nomor 050.7-1546-I-2006, dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Penelitian tanggal 2 Agustus 2006, Nomor 001/MR/VIII/2006, dari PT. Nusa Prima Intiniaga Kota Semarang.
- Lampiran 4 : Keputusan Walikota Semarang Nomor 593.6/5 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Tata Cara Pemberian Ijin Lokasi Dalam Rangka Penanaman Modal di Kota Semarang.
- Lampiran 5 : Keputusan Walikota Semarang Nomor 593.6/116 tentang Pemberian Ijin Lokasi kepada Perseroan Terbatas (PT) Nusa Prima Intiniaga untuk Keperluan Pembangunan Perumahan seluas \pm 9 HA (Kurang Lebih Sembilan Hektar) terletak di Kelurahan Pudakpayung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang.
- Lampiran 6 : Site Plan Perumahan Mega Residence (PT. Nusa Prima Intiniaga).

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Garis-Garis Besar Haluan Negara menetapkan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat. Dalam pembangunan perumahan dan permukiman, termasuk pembangunan kota-kota baru, perlu diperhatikan kondisi dan pengembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membina kehidupan masyarakat yang maju. Pembangunan perumahan dan permukiman harus pula dapat mendorong perilaku hidup sehat dan tertib serta ikut mendorong kegiatan pembangunan disektor lain.

Pembangunan perumahan pada saat ini sangat menonjol, terutama di kota-kota besar, khususnya di kota Semarang. Pembangunan perumahan selalu menarik perhatian pihak pemerintah untuk turut serta menanganinya. Hal ini

dikarenakan keterbatasan masyarakat untuk memiliki rumah yang semestinya menjadi tempat tinggal mereka, sehingga saat ini banyak sekali dijumpai orang-orang yang tinggal dipermukiman kumuh atau bahkan tinggal di kolong jembatan.

Dilihat tanah sebagai faktor produksi, jumlah tanah yang tersedia tetap, sedangkan kebutuhan akan lahan tanah untuk berbagai macam kepentingan terus bertambah, sehingga mengakibatkan harga tanah semakin meningkat diberbagai tempat yang potensial untuk kegiatan industri. Harga tanah yang semakin mahal beserta praktek-praktek spekulasi tanah yang terjadi dapat mengakibatkan terjadinya suatu kendala dalam proses pembangunan industrialisasi.

Dengan adanya kenyataan seperti itu, diperlukan adanya penanganan secara proporsional terhadap kebijaksanaan pemerintah dalam penyediaan tanah guna keperluan pembangunan, termasuk penyediaan tanah guna pembangunan perumahan dan permukiman. Hal ini mengingat tanah merupakan faktor yang sangat dominan dalam kehidupan manusia, karena dalam segala aspek kehidupan manusia tidak dapat melepaskan diri dari hubungannya dengan tanah. Penguasaan tanah tidak hanya berarti ekonomi dalam arti sebagian sumber kehidupan, akan tetapi berkaitan juga dengan aspek sosial, politik, budaya, dan bahkan cenderung mempunyai arti magis.

Tanah secara geologis agronomis, merupakan lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Tanah dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan yang disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah perkebunan,

dan tanah pertanian, sedangkan tanah yang dipergunakan untuk mendirikan bangunan dinamakan tanah bangunan. Selaku fenomena yuridis dalam hukum positif, tanah dapat dikualifikasikan sebagai permukaan bumi, sedangkan dalam pengertian bumi itu termasuk pula tanah dan tubuh bumi.

Penjelasan tubuh bumi dibawahnya serta apa yang berada dibawah air terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 14 (1) jo Pasal 1 butir (4), yaitu : dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air, sehingga dengan adanya hal tersebut 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, untuk keperluan :

- a. Negara;
- b. Peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. Pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan kesejahteraan;
- d. Memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. Memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Sedangkan pembatasan mengenai pengertian tanah dengan permukaan bumi dapat jumpai di dalam penjelasan pasal demi pasal. Penjelasan Umum Bagian II/(1) menegaskan bahwa hanya permukaan bumi saja yang disebut tanah, yang kemudian dapat dihaki oleh seseorang.

Hanya saja problem agraria pada saat ini telah menimbulkan masalah yang lebih serius bagi kaum pemilik tanah terutama petani, yang secara politik kedudukannya sangat lemah. Sebagian besar proyek-proyek pembangunan dimotori dan disokong oleh pemerintah, sehingga mengakibatkan adanya perubahan terhadap sikap netralisasi pemerintah pusat atau pun daerah dalam menghadapi persoalan pertanahan. Menyadari akan pentingnya fungsi tanah maka dalam pengelolaan pertanahan pada tahap pembangunan saat ini harus diarahkan kepada sasaran dan usaha-usaha yang sifatnya menunjang kegiatan pembangunan antara lain dalam penyediaan tanah untuk keperluan perumahan dan permukiman, walaupun hasilnya masih sangat terbatas dan belum dapat mengimbangi kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Peran Pemerintah sebagai pemegang policy pertanahan nasional diharapkan adanya peningkatan peranannya secara aktif dalam pengaturan dan penguasaan tanah, agar dapat dicapai apa yang menjadi tujuan kebijakan pertanahan nasional sebagai yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu : Bahwa tanah harus dikuasai dan digunakan untuk mencapai “sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kemakmuran rakyat yang dimaksud adalah kemakmuran yang benar-benar adil dan merata.¹

Hakekat pembangunan adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia. Berarti bahwa pembangunan mencakup, *Pertama*, kemajuan lahiriah seperti pangan, sandang, perumahan, dan lain-lain, *Kedua*, kemajuan batiniah seperti pendidikan, rasa aman, rasa

keadilan, rasa sehat, *Ketiga*, kemajuan yang meliputi seluruh rakyat sebagaimana tercantum dalam perbaikan hidup yang berkeadilan sosial. Dengan begitu dapat diketahui bahwa ruang lingkup pembangunan sangatlah luas, sehingga dalam tahap pencapaiannya dilakukan secara bertahap dan berkesinambungan.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, menyatakan :²

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, diatas suatu areal tanah yang merupakan satu kesatuan lingkungan permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.”

Sehubungan penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya. Hal ini didasarkan atas adanya hubungan hak-hak atas tanah yang primer, jenis-jenisnya berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan. Ada pula hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah, yang disebut hak-hak atas tanah sekunder, yaitu : hak guna bangunan diberikan oleh pemilik tanah, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak menumpang. Di daerah perkotaan khususnya untuk pembangunan perumahan status hak atas tanahnya adalah hak guna bangunan, hak pakai dan hak

¹ Ana Silviana, *Kebijakan Pertanahan Kaitannya dengan Pembangunan bagi sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat, Masalah-Masalah Hukum*, Majalah Fakultas Hukum UNDIP, Nomor.4 Tahun 1997, halaman 18.

² Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor.5 Tahun 1974 tentang *Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan*, Pasal 5 ayat (1).

pengelolaan, sedangkan bagi Warga Negara Indonesia dapat membangun rumah tinggalnya diatas tanah hak milik.³

Indonesia sebagai negara hukum bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan umum, membuat suatu masyarakat adil dan makmur yang berdasarkan Pancasila (Negara Hukum dan Negara Kesejahteraan). Menurut Freiderich Julius negara hukum mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :⁴

1. Adanya perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.
2. Pemisahan dan pembagian kekuasaan untuk menjamin hak asasi manusia itu (*Trias Politica*).
3. Pemerintah yang berdasarkan peraturan-peraturan.

Penyediaan tanah guna keperluan pembangunan perumahan dewasa ini harus ditempuh melalui beberapa prosedur. Kenyataan ini disebabkan makin terbatasnya persediaan tanah, serta harus diperhatikan juga persyaratan hak atas tanah dimana lokasi perumahan akan di bangun. Karena kebutuhan akan tanah semakin hari semakin meningkat, sedangkan keadaan tanah itu sendiri bersifat tetap.

Dapat di ketahui bahwa tanah merupakan komponen yang paling utama bagi kehidupan manusia, yang dalam konteksnya tanah bersifat multidimensional, yaitu dimensi fisik, kimia, biologi, sosial, ekonomi, politik, dan magis religius, yang masing-masing berpotensi memberikan kesejahteraan bagi kehidupan umat manusia. Tanah sebagai sumber daya alam memiliki nilai ekonomis, sehingga kebijaksanaan pembangunan pertanahan haruslah

³ Sitorus. *Pelepasan atau Penyerahan Hak sebagai cara Pengadaan Tanah*, (Jakarta : Dasamedia

merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan (*integral*) dari kebijaksanaan pembangunan nasional. Pada saat ini permintaan akan tanah semakin besar, hal ini disebabkan oleh meningkatnya pembangunan, sedangkan jumlah penduduk tidak merata. Hal inilah yang menyebabkan semakin kompleksnya permasalahan tanah. Akhirnya untuk dapat dimanfaatkan potensi maksimalnya, tanah haruslah dikelola sangat hati-hati, lebih terencana, terkoordinasi, serta terpadu.

Pengertian perumahan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, didefinisikan sebagai “Kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan”. Sedangkan permukiman pada Pasal 1 ayat (3), dimaksudkan sebagai “Bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan kehidupan”.

Seiring dengan perkembangan pembangunan dan pesatnya pertumbuhan penduduk, sehingga meningkat pula kebutuhan akan tanah untuk keperluan pembangunan, sedangkan tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan itu sudah sangat terbatas. Pelaksanaan pembangunan perumahan dilakukan juga oleh pihak swasta yang bertindak sebagai pengembang atau developer. Dalam perolehan tanahnya akan terkait beberapa instansi, karena melalui beberapa

Utama,1995), halaman 15.

tahapan dari ijin prinsip, ijin lokasi, ijin mendirikan bangunan, dan lain-lain. Sehingga dituntut adanya koordinasi yang baik antar instansi yang berwenang untuk hal tersebut.

Semarang sebagai kota yang terus giat melaksanakan pembangunan dituntut pula untuk menyediakan tempat hunian yang layak bagi penduduknya. Di Kota Semarang banyak sekali pengembang yang menyelenggarakan pembangunan di bidang perumahan, salah satunya adalah PT. Nusa Prima Intiniaga sebagai developer Perumahan Mega Residence. Bagaimana jalannya koordinasi dalam memperoleh tanah oleh PT. Nusa Prima Intiniaga dan bagaimana jalannya koordinasi antar instansi yang terkait yaitu Pemerintah Kota dan Kantor Pertanahan dalam pemberian ijin lokasi. Untuk mengetahui lebih dalam jalannya koordinasi tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dalam suatu tesis yang berjudul : **“KOORDINASI ANTAR INSTANSI DALAM PEROLEHAN IJIN LOKASI UNTUK PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BAGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN MEGA RESIDENCE DI KOTA SEMARANG”**

B. Perumusan Masalah

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas, dapatlah dirumuskan masalah penelitian ini sebagai berikut :

⁴ Tap MPR No.II/MPR/1998, halaman 55.

1. Bagaimana koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang ?
2. Faktor apa yang mendukung dan menghambat koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang ?
3. Bagaimana perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui faktor yang mendukung dan menghambat koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini antara lain :

1. Kegunaan Akademis

Diharapkan hasil penelitian ini mempunyai kegunaan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria, berkaitan dengan koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi yang sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999.

2. Kegunaan Praktis

- a. Menambah wawasan penulis dalam masalah koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang.
- b. Sebagai bahan masukan yang dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para pihak yang terkait dengan masalah tesis ini.
- c. Dapat digunakan sebagai bahan penelitian-penelitian berikutnya.

E. Sistematika Penulisan Tesis

Adapun untuk kejelasan dan gambaran tentang tesis ini, penulis memandang perlu untuk mengemukakan sistematika, adalah :

Bab I berisi tentang pendahuluan, yang meliputi : latar belakang penulisan, perumusan masalah, tujuan penulisan, kegunaan penulisan dan sistematika penulisan tesis.

Bab II berisi tentang Tinjauan Pustaka, yang meliputi : pengertian koordinasi, perencanaan, pembangunan, pengadaan tanah untuk

pembangunan, cara memperoleh tanah, dan tata cara memperoleh tanah oleh pihak swasta.

Bab III berisi tentang metode penelitian, yang meliputi : metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, dan analisis data.

Bab IV berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan, yang meliputi : uraian-uraian tentang hasil penelitian yang dilakukan sehubungan dengan permasalahan yang dirumuskan pada Bab I atau sebagai jawaban atas permasalahan yang ada, yaitu tentang koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang, faktor yang mendukung dan menghambat koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang, perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang.

Bab V berisi tentang penutup, yang meliputi : kesimpulan secara menyeluruh berdasarkan permasalahan dan pembahasannya. Selain itu bab ini berisi pula saran-saran untuk melengkapi jawaban permasalahan yang ada sehingga dapat menghasilkan tulisan yang dapat berguna bagi siapa saja yang ingin memperoleh pengetahuan mengenai koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Koordinasi

1. Pengertian Koordinasi

Suatu kegiatan bersama yang melibatkan beberapa bagian, komponen, kelompok atau organisasi diperlukan koordinasi guna untuk menyempurnakan usaha bersama untuk mencapai suatu tujuan yang efektif. Koordinasi adalah perihal mengatur suatu organisasi dan cabang-cabangnya sehingga peraturan-peraturan dan tindakan-tindakan yang akan dilaksanakan tidak saling bertentangan atau simpang siur.⁵ Dengan adanya koordinasi memungkinkan suatu kesatuan usaha bersama dari beberapa bagian, komponen, kelompok, atau organisasi tersebut, yang dalam bermacam-macam sikap, tugas dan wewenang masing-masing, sehingga terciptanya suatu keserasian, keselarasan, dan kesatuan tindakan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan bersama.

⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1991), halaman 524.

Manfaat dari koordinasi, menurut Sutarto dalam bukunya *Dasar-Dasar Organisasi 1993*, ialah sebagai berikut :⁶

- a. Dengan koordinasi dapat dihindarkan perasaan lepas satu sama lain antara satuan-satuan organisasi atau antara para pejabat yang ada dalam organisasi;
- b. Dengan koordinasi dapat dihindarkan perasaan atau suatu pendapat bahwa satuan organisasinya atau jabatannya merupakan yang paling penting;
- c. Dengan koordinasi dapat dihindarkan kemungkinan timbulnya pertentangan antar satuan organisasi atau antar pejabat;
- d. Dengan koordinasi dapat dihindarkan timbulnya rebutan fasilitas;
- e. Dengan koordinasi dapat dihindarkan terjadinya peristiwa waktu menunggu yang memakan waktu lama;
- f. Dengan koordinasi dapat dihindarkan kemungkinan terjadi kembaran pengerjaan terhadap suatu aktivitas oleh satuan-satuan organisasi atau kembaran pengerjaan terhadap tugas oleh para pejabat;
- g. Dengan koordinasi dapat dihindarkan kemungkinan terjadinya kekosongan pengerjaan terhadap suatu aktivitas oleh satuan-satuan organisasi atau kekosongan pengerjaan terhadap tugas oleh para pejabat;

⁶ Sotarto, *Dasar-Dasar Organisasi*, cet 16, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 1993), halaman 74.

- h. Dengan koordinasi dapat ditumbuhkan kesadaran di antara pejabat untuk saling bantu satu sama lain terutama di antara pejabat yang ada dalam satuan organisasi yang sama;
- i. Dengan koordinasi dapat ditumbuhkan kesadaran di antara para pejabat untuk saling memberitahu masalah yang dihadapi bersama sehingga dapat dihindarkan kemungkinan terjadinya kebaikan bagi dirinya, keselamatan bagi dirinya atas kerugian atau kejatuhan antara sesama pejabat lainnya;
- j. Dengan koordinasi dapat dijamin kesatuan sikap antar pejabat;
- k. Dengan koordinasi dapat dijamin adanya kesatuan kebijaksanaan antar pejabat;
- l. Dengan koordinasi dapat dijamin adanya kesatuan langkah antar para pejabat;
- m. Dengan koordinasi dapat dijamin adanya kesatuan tindakan antar pejabat.

Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa koordinasi adalah suatu penyesuaian diri dari bagian-bagian dalam memberikan sumbangan untuk menyelesaikan suatu masalah agar didapatkan hasil yang maksimum secara keseluruhan.

2. Sinkronisasi Koordinasi

Hubungan koordinasi diantara pihak-pihak didalam melaksanakan kerjasama untuk mencapai suatu tujuan dapat dibedakan antara :

- 1) Hubungan vertikal (pengawas, kontrol, dsb)

Hubungan secara vertikal dapat diumpamakan sebagai hubungan pengawasan yang dilaksanakan oleh badan-badan pemerintah yang lebih tinggi tingkatannya terhadap badan-badan yang lebih rendah tingkatannya. Tugas-tugas pemerintah dapat berjalan dengan baik apabila ada pengawasan dari tingkat yang lebih tinggi kepada tingkat yang lebih rendah. Untuk pengawasan dapat dikemukakan alasan-alasan berikut :⁷

- a) Koordinasi : mencegah atau mencari penyelesaian konflik/perselisihan kepentingan,
 - b) Pengawasan kebijaksanaan : disesuaikan kebijaksanaan dari aparat pemerintah yang lebih rendah terhadap yang lebih tinggi,
 - c) Pengawasan kualitas : kontrol atas kebolehan dan kualitas teknis pengambilan keputusan dan tindakan-tindakan aparat pemerintah yang lebih rendah,
 - d) Alasan-alasan keuangan : peningkatan kebijaksanaan yang tepat dan seimbang dari aparat pemerintah yang lebih rendah,
 - e) Perlindungan hak dan kepentingan warga : dalam situasi tertentu mungkin diperlukan suatu perlindungan khusus untuk kepentingan seorang warga.
- 2) Hubungan horizontal (perjanjian kerjasama diantara para pejabat yang berada pada tingkat yang sama)

⁷ Philipus M.Hadjan, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 1994), halaman 74

Hubungan secara horizontal dapat diumpamakan sebagai kerjasama antara kotapraja dengan kotapraja, propinsi dengan propinsi, atau propinsi dengan kotapraja. Banyak tugas-tugas Pemerintah hanya dapat dilaksanakan secara memuaskan melalui jalan kerjasama. Bagi suatu kerjasama diantara para instansi pemerintah diperoleh berbagai macam jalan. Jalan yang pertama adalah dengan menandatangani perjanjian yang sifatnya hukum perdata. Disamping itu di beberapa Negara dapat ditemukan adanya kemungkinan kerjasama yang sifatnya hukum publik diantara para pejabat instansi atas dasar suatu undang-undang yang dibuat untuk hal tersebut. Dengan demikian, di Negeri Belanda dikenal aturan-aturan yang berlaku untuk (masyarakat) umum. Aturan-aturan tersebut terdiri dari tiga macam kerjasama :⁸

a) Fungsi yang dipusatkan

Dalam rangka kerjasama, beberapa wewenang dari kotapraja-kotapraja yang ikut ambil bagian, diserahkan/dikuasakan pada salah satu dari yang mengambil bagian, yaitu suatu kotapraja yang merupakan suatu sentrum (pemusatan) yang besar.

b) Badan/lembaga untuk bersama

Suatu bentuk kerjasama yang yang lebih berat ialah mengenai pembentukan suatu badan bersama tanpa memiliki sifat dari badan hukum. Lembaga ini jadinya hanya memiliki wewenang untuk melaksanakan wewenang yang sifatnya hukum publik.

⁸ Ibid, halaman 78.

c) Badan hukum untuk bersama

Bentuk yang paling maju dalam bidang kerjasama ialah suatu *badan hukum* menurut undang-undang hukum perdata dengan adanya lembaga-lembaga yang bersifat hukum publik seperti : pengurus umum, pengurus harian dan seorang ketua.

Koordinasi yang dimaksud oleh penulis tesis ini adalah koordinasi yang sifatnya horizontal, yaitu sebagai bentuk kerjasama antar instansi dalam rangka pemberian keputusan untuk memperoleh suatu hak atas tanah melalui tahapan-tahapan tertentu sehingga berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Perencanaan

Pada umumnya suatu kegiatan pembangunan baru dapat dilaksanakan apabila perencanaan pembangunannya telah mengenai sasaran yang akan dituju. Menurut Sondang P.Siagian perencanaan adalah keseluruhan proses pemikiran dan penentuan secara matang dari hal-hal yang dikerjakan di masa yang akan datang dalam rangka pencapaian tujuan yang telah ditentukan.⁹

Memperhatikan pendapat di atas maka dapat diketahui bahwa perencanaan merupakan pemikiran-pemikiran ke muka yang secara matang diwujudkan sebagai persiapan untuk melakukan tindakan-tindakan pada masa yang akan datang. Suatu rencana saja belum banyak berarti sebelum rencana

⁹ Sondang P.Siagian, *Administrasi Pembangunan*, (Jakarta : Bumi Aksara, 1983), halaman 4.

tersebut dilaksanakan, meskipun dengan berhasilnya disusun suatu rencana sudah merupakan bagian penting dari suatu manajemen secara keseluruhan.

Setiap pembangunan memiliki arah dan sasaran yang memerlukan tindakan perencanaan yang merupakan proses berkelanjutan untuk menata pertumbuhan, dalam hal ini adalah pertumbuhan Kota Semarang. Penetapan Rencana Kota Semarang merupakan alat pedoman untuk mengarahkan, mengontrol, mengendalikan pertumbuhan fisik kota secara terus-menerus dan merupakan perpaduan dari rencana-rencana pembangunan kota yang berlingkup Regional dan Nasional dan juga merupakan alat pedoman bagi penyusunan Tata Guna Tanah. Dalam tata guna tanah terdapat tiga (3) konsep :

1. Persediaan, yaitu kegiatan yang paling awal tentang bagaimana mengatur persediaan tanah untuk semua kegiatan dengan memperhatikan kondisi pemanfaatan lahan yang sudah ada;
2. Peruntukan, yaitu proses penentuan kegiatan di suatu wilayah tertentu;
3. Penggunaan, yaitu sudah merupakan suatu realisasi dimana tanah tersebut sudah mulai ditempati, diatur dan ditata.

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata guna tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang pada Pasal 1 Angka 1 menyebutkan : “Penatagunaan tanah adalah sama dengan pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan

pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan system untuk kepentingan masyarakat secara adil”.

C. Pembangunan

Pembangunan dapat diartikan sebagai suatu proses tindakan untuk mengubah kondisi kehidupan dan penghidupan penduduk, sehingga dapat memenuhi segala macam bentuk kebutuhannya secara baik dan layak, bahkan mampu memenuhi peningkatan kebutuhan perkembangan penduduknya serta sesuai dengan perkembangan ilmu, teknologi dan teknik yang semakin maju.

Saul M.Katz (1971) membuat definisi pembangunan sebagai perubahan sosial yang besar dari suatu keadaan nasional tertentu ke keadaan nasional yang lain yang dipandang lebih bernilai. Disini kata “lebih bernilai” bersifat spesifik dari waktu ke waktu, dari budaya yang satu ke budaya yang lain atau dari Negara yang satu ke Negara yang lain. Sifat multi interpretasi konsep pembangunan tersebut, sesungguhnya dapat dibenarkan karena ternyata bahwa konsep tersebut adalah suatu gejala transcendental dan multidisipliner, suatu idiologi yang berakar dalam sejarah suatu Negara dan tertanam dalam suatu konfigurasi sosial budaya.¹⁰

¹⁰ Warsito, *Manajemen Otonomi Daerah Membangun Daerah Berdasarkan Paradigma Baru*, (Semarang : Glogapps Diponegoro University, 2001), halaman 47.

Menurut Sondang P. Siagian pembangunan adalah suatu usaha atau rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana yang dilakukan secara sadar oleh suatu bangsa, Negara dan pemerintah menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa (*national building*).¹¹

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembangunan adalah suatu tindakan dari pemerintah dan/atau swasta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kehidupan yang layak terutama dalam hal ini adalah dibidang perumahan.

D. Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Berbicara tentang pembangunan selalu bertitik tolak pada tanah, sehingga dapat dikatakan bahwa tanah adalah suatu benda yang bernilai ekonomis dan dalam penggunaannya untuk pembangunan sering terjadi hambatan.

Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat dibedakan antara sifatnya yang aktif dan pasif. Bersifat aktif karena dilakukan kegiatan untuk mengadakan tanah, sedangkan bersifat pasif karena walaupun banyak yang membutuhkan tanah tetapi belum diwujudkan dalam suatu tindakan atau kegiatan. Keperluan akan tanah ada dalam rangka pembangunan fisik yang dilakukan oleh pihak pemerintah maupun pihak swasta.

¹¹ Sondang P. Siagian Op.Cit. halaman 2.

Tanah-tanah yang diperlukan dapat berstatus tanah Negara dan tanah hak. Sedangkan status hukum dari pihak yang memerlukan tanah akan menentukan cara yang akan ditempuh, oleh karena terkait dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai subyek hak atas tanah.¹²

Sebagaimana tersebut di atas, maka pengertian pengadaan tanah diatur dalam Pasal 1 butir 1 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dinyatakan bahwa : “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.”¹³

Jika dalam menentukan besarnya ganti rugi tersebut tidak dicapai kata sepakat antara pimpinan proyek dengan para pemegang hak atas tanah, dengan demikian pemimpin proyek dapat mencari lokasi lain sebagai penggantinya dengan memberitahukan hal tersebut kepada camat atau walikota paling lambat dalam waktu 3 (tiga) hari sejak kata sepakat tidak tercapai.¹⁴

Pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 Butir 3 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dinyatakan bahwa :

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.”

¹² Ana Silviana, Op.Cit, halaman 21.

¹³ Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Pasal 1 butir 1.

¹⁴ I Wayan Suandra. *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1991), halaman 28.

Istilah pengadaan tanah di gunakan oleh Keppres 55 Tahun 1993 dan Perpres 36 Tahun 2005, sedangkan kegiatan perolehan tanah untuk pembangunan yang pakai oleh peraturan perundang-undangan sebelumnya disebut dengan pembebasan tanah. Namun Perpres 36 Tahun 2005 dicabut dengan Perpres 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berlaku efektif pada tanggal 5 Juni 2006.

Pengertian pembebasan tanah ditemukan dalam Pasal 1 ayat (1) Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, yang menyebutkan bahwa : “Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi”. Istilah yang dipakai sekarang untuk mendapatkan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah pengadaan tanah.

Pelepasan hak atas tanah menurut Pasal 1 Butir 6 Perpres 36 Tahun 2005 menentukan : “Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah”.

Kedua perbuatan hukum tersebut, yaitu pengadaan/pembebasan tanah dengan pelepasan hak atas tanah pada prinsipnya mempunyai pengertian yang sama. Letak perbedaannya ada pada pihak siapa yang memerlukan/membutuhkan tanah.

Pembebasan tanah dan pelepasan hak atas tanah dilakukan apabila pihak yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak (subyek hak). Dalam pembebasan tanah biasanya dilakukan terhadap areal tanah yang dibutuhkan sangat luas. Perbuatan hukum ini dilihat dari pihak yang membutuhkan tanah. Sedangkan pelepasan hak atas tanah dilakukan oleh pihak pemilik tanah yang melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain secara sukarela. Dalam hal ini dilihat dari pihak pemilik tanah.

Acara pelepasan hak atas tanah dapat digunakan bagi perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan baik bagi kepentingan umum maupun kepentingan swasta.

2. Dasar Hukum Pengaturan tentang Pengadaan Tanah

Guna kelengkapan uraian di atas perlu diketahui beberapa peraturan yang pernah digunakan dalam pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta, yaitu :

- 1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- 2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta.
- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Cara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan, yang kemudian bersamaan dengan Peraturan Menteri

Negara Nomor 2 Tahun 1985 dicabut dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

- 4) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, yang sampai saat ini masih tetap berlaku efektif meskipun telah dikeluarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.
- 5) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 6) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 7) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal.

3. Macam-macam Pengadaan Tanah

Pada umumnya pengadaan tanah terbagi menjadi dua macam, yaitu :

- 1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah.

Meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, untuk pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan

terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Berdasarkan Pasal 1 butir 3 Keppres 55 Tahun 1993 kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Sedangkan pengertian kepentingan umum menurut Perpres 36 Tahun 2005 adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.

Dengan demikian dapat ditentukan bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sangat menghendaki tanah yang bersangkutan harus diambil oleh negara tetapi hak orang yang menjadi pemegang hak harus tetap dihormati. Hal ini bukan berarti kemutlakan bagi pemegang hak untuk bersikeras tidak mau menyerahkan hak atas tanahnya karena hak atas tanah itu mempunyai fungsi sosial.

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, menyatakan : "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"¹⁵ dengan fungsi sosial tersebut, maka penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai tanah maupun bagi masyarakat dan Negara.

Sehingga apabila pemerintah benar-benar memerlukan tanah, maka pemegang hak dapat melepaskan hak atas tanah yang selama ini dikuasai atau dimiliki secara sukarela untuk kepentingan yang lebih tinggi. Sedangkan apabila yang bersangkutan tidak bersedia

menyerahkan dengan sukarela, maka langkah terakhir adalah melalui "pencabutan hak atas tanah". Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 pencabutan hanya dapat dilakukan untuk usaha-usaha pembangunan bagi kepentingan umum.

- 2) Perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal oleh swasta.

Dalam Pasal 1 butir 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, menyatakan :¹⁶

"Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak."

Bagi perusahaan pembangunan perumahan yang pengadaan tanah/cara perolehan tanahnya dilaksanakan oleh perusahaan swasta, maka cara perolehan tanahnya dapat dilakukan dengan cara jual-beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Jadi pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dilakukan secara langsung antara

¹⁵ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 6.

¹⁶ Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang *Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal*, Pasal 1 Butir 1.

pengusaha/developer dengan pemilik tanah, bisa melalui pemindahan hak atau dengan cara pelepasan hak atas tanah.

Pembebasan tanah untuk kepentingan pihak swasta, harus berdasarkan perencanaan tata kota yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat, mengacu pada peruntukan tertentu, sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Selain itu juga harus memperhatikan tata guna keperluan serta peruntukan atau penggunaan tanah yang akan dibebaskan.

E. Cara Memperoleh Tanah

Tanah yang diperuntukan bagi pembangunan suatu proyek dapat digunakan tanah yang berstatus sebagai tanah negara dan tanah hak. Cara perolehan tanah untuk suatu pembangunan dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :¹⁷

- b. Apabila status tanahnya adalah tanah negara, maka perolehan haknya melalui proses permohonan dan pemberian hak atas tanah oleh pemerintah. Bagi keperluan industri, pihak atas tanah yang dapat diberikan adalah HGB atau Hak Pengelolaan (khusus BUMN). Dasar yang mengatur mengenai penyediaan dan pemberian hak atas tanah khusus untuk kawasan industri adalah Keputusan Kepala BPN Nomor 18 Tahun 1989.

¹⁷ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Nasional*, (Bandung : Djambatan, 1994), halaman 202.

- c. Apabila status tanah adalah tanah hak, maka dilihat apakah pihak yang memerlukan tanah memenuhi syarat atau tidak sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- d. Apabila asas kesepakatan tidak tercapai atau apabila tidak ada kesediaan dari pemilik tanah sedangkan proyeknya adalah untuk kepentingan umum, maka perolehan haknya dapat dilakukan melalui proses "pencabutan hak" yaitu proses pengambilan tanah secara paksa. (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah).

Dengan memperhatikan hal diatas maka untuk memperoleh tanah harus diperhatikan ketentuan sebagai berikut :¹⁸

- 2) Apa yang menjadi status tanah yang bersangkutan
- 3) Status pihak yang memerlukan tanah
- 4) Ada/tidaknya kesediaan pemegang hak untuk melepaskan/menjual tanahnya

Tata cara perolehan tanah oleh swasta berdasarkan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, menyatakan :¹⁹

- 1) *Perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilaksanakan diareal yang telah ditetapkan di dalam ijin lokasi.*
- 2) *Perolehan tanah dilaksanakan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah atas dasar kesepakatan.*
- 3) *Pemerintah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perolehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2).*

1. Tata Cara Memperoleh Tanah Negara

¹⁸ Achmad Chulaimi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Hukum UNDIP No.1 Tahun 1992, halaman 10.

Tanah Negara adalah tanah yang belum dipunyai sesuatu hak atas tanah menurut UUPA. Tanah tersebut langsung dikuasai oleh Negara, artinya tidak ada pihak lain yang menguasai di atas tanah itu. Tanah negara dapat berasal dari :

- a. Tanah negara yang belum ada haknya, masih murni;
- b. Tanah negara yang sudah pernah ada haknya namun karena jangka waktu habis, maka kembali menjadi tanah negara;
- c. Tanah yang ada haknya namun dilepaskan/dibebaskan untuk kepentingan umum dengan diberi ganti rugi;
- d. Tanah dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA, yaitu orang asing yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat;
- e. Tanah dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yaitu memindahkan Hak Milik baik secara langsung maupun tidak langsung dengan cara jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain kepada orang asing atau warga negara Indonesia yang mempunyai kewarganegaraan asing.

Tata cara memperoleh tanah negara, yaitu dengan melakukan permohonan hak atas tanah baru kepada instansi yang bersangkutan (Badan Pertanahan Nasional) sesuai dengan kewenangannya. Syarat pengajuan hak untuk tanah negara, yaitu :

- 1) Identitas pemohon atau status badan hukum
- 2) Identitas tanah yang dimohon

¹⁹ Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994

- 3) Surat lain yang diminta (bukti wajib pajak PBB)

2. Tata Cara Memperoleh Tanah Hak

Tanah hak adalah tanah yang di atasnya ada hak seseorang/badan hukum. Tanah itu juga dikuasai oleh negara, tetapi penguasaannya tidak langsung, sebab ada hak atas tanah dari pihak tertentu di atasnya. bila hak atas tanah tersebut kemudian hapus, maka tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai negara.

Tanah hak atau tanah hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA yang meliputi :

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak guna bangunan
- 4) Hak pakai
- 5) Hak sewa
- 6) Hak membuka tanah
- 7) Hak memungut hasil hutan
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Tata cara memperoleh tanah hak, yaitu :

- 1) Peralihan hak, yang mempunyai dua unsur yaitu :
 - a. Tanah yang dialihkan kepada orang lain dengan adanya unsur kesengajaan;
 - b. Tanah yang dialihkan seseorang kepada orang lain tanpa adanya unsur kesengajaan.
- 2) Jika pembeli tidak memenuhi kriteria/syarat sebagai pemegang hak, maka dapat dilakukan pelepasan hak.
- 3) Dalam rangka perolehan tanah untuk kepentingan umum, maka dapat dilakukan pembebasan tanah hak yang diganti dengan kata pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dalam rangka kepentingan umum (Kepres 55 Tahun 1993).
- 4) Jika cara perolehan tanah hak yang ke tiga tidak ada kesepakatan, maka dapat dilakukan pencabutan hak (Pasal 18 UUPA jo UU Nomor 20 Tahun 1961)

F. Tata Cara Perolehan Tanah Oleh Pihak Swasta

1. Ijin Lokasi

Ijin lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal.

Ijin lokasi sangat erat hubungannya dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan. Pengadaan tanah untuk pembangunan harus dilakukan pula dengan memperhatikan keadaan masyarakat pada umumnya, oleh sebab itu jika ada suatu kegiatan pemerintah yang membutuhkan suatu tanah/lokasi maka tanah itu harus dibebaskan dari segala macam hak atas tanah dan dimohonkan kembali hak yang sesuai dengan maksud dari perusahaan tersebut. Perusahaan yang membutuhkan lahan harus memperoleh ijin terlebih dahulu sebelum pembangunan dilakukan atau disebut ijin lokasi.

Jadi perolehan tanahnya harus didahului dengan adanya permohonan ijin lokasi, yaitu ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan tata ruang wilayah, yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak. Sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999, tentang ijin lokasi, menjelaskan bahwa Surat Keputusan mengenai ijin lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota. Diatur lebih lanjut dalam Pasal 7, bahwa : "Apabila cara pemberian ijin lokasi belum ditentukan oleh Bupati/Walikota, maka pemberian ijin lokasi dilaksanakan menurut 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".

Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999, menyatakan :²⁰

”Ijin lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.”

Lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat (1) angka a, yang menyebutkan
bahwa :

”Ijin Lokasi dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas tertentu sehingga apabila perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang ditunjuk, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group perusahaan dengannya, untuk usaha pengembangan perumahan dan pemukiman tidak lebih dari 400 Ha dalam satu propinsi dan 4000 Ha untuk seluruh Indonesia”.

3. Dasar Hukum Ijin Lokasi

2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Ijin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi, Pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993.
4. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal.

²⁰ Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999

3. Tata Cara Pemberian Ijin Lokasi

Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999, menyatakan tata cara pemberian ijin lokasi :

- (1) *Ijin 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.*
- (2) *Surat keputusan pemberian ijin lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota/madya atau, untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta setelah diadakan rapat koordinasi antar instansi terkait, yang dipimpin oleh Bupati/Walikota/madya atau, untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau oleh pejabat yang ditunjuk secara tetap olehnya.*
- (3) *Bahan-bahan untuk keperluan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.*
- (4) *Rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon.*
- (5) *Konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi empat aspek sebagai berikut :*
 - a. *Penyebarluasan informasi, mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah secara 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 ijin lokasi.*

Disamping itu, pemberian izin untuk pembangunan juga harus memperhatikan beberapa aspek yang meliputi :²¹

1) Jenis proyek pembangunan

Jenis proyek pembangunan dalam hal ini, pembangunan seperti apa yang ada diatas sebidang tanah, dan perlu dibedakan proyek untuk kepentingan :

- a) Pribadi calon pemegang hak yang bersangkutan
- b) Kegiatan usaha atau bisnis
- c) Pembangunan untuk kepentingan umum (Keppres No 55 Tahun 1993)

2) Lokasi proyek pembangunan

Lokasi proyek pembangunan merupakan penetapan lokasi proyek berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan pedoman pemanfaatan lahan dan menetapkan peruntukan tanah sesuai dengan fungsi tanahnya.

3) Tanah tersedia di lokasi proyek

Tanah yang tersedia di lokasi proyek atau lahan yang akan dipergunakan bagi proyek pembangunan tersebut apakah dilekati dengan status tertentu hak atas tanah.

4) Tata cara perolehan hak atas tanah

²¹ Sunaryo Basuki, *Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Fakultas Hukum

Tata cara perolehan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada baik yang mengatur tentang pembebasan tanah maupun tentang pencabutan hak atas tanah.

5. Tata Cara Perolehan Tanah

Berdasarkan Pasal 1 Butir 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, menyatakan : Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993, sebelum pihak pengembang/developer memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan, terlebih dahulu mengajukan ijin lokasi kepada instansi yang berwenang dengan persyaratan :

- a. Pihak pengembang/developer terlebih dahulu mengajukan permohonan ijin lokasi kepada pihak yang berwenang yaitu kepada Kantor Pertanahan, tetapi sekarang pengajuan ijin lokasi kepada Pemerintah Kota;
- b. Bersamaan ijin lokasi pihak pemohon melampirkan rekaman surat persetujuan penanaman modal bagi PMDN dan surat pemberitahuan

persetujuan Presiden bagi PMA atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non PMA/PMDN;

- c. Permohonan ijin lokasi harus sudah dikeluarkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap;
- d. Setelah surat keputusan ijin lokasi dikeluarkan, maka perusahaan dapat memulai Kegiatan perolehan tanah;
- e. Jangka waktu ijin lokasi diberikan selama 12 (dua belas) bulan dan hanya dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk selama 12 (dua belas) bulan.

Setelah ijin lokasi diberikan kepada pihak perusahaan, maka berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 1994 pihak perusahaan baru dapat melakukan perolehan tanah diareal yang telah ditetapkan didalam surat keputusan ijin lokasi. Perolehan tanah dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Perolehan tanah dapat dilakukan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan cara musyawarah atas dasar mufakat;
- b. Perolehan tanah dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak;
- c. Perolehan tanah dengan cara pemindahan hak dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah mempunyai hak atas tanah yang sama

jenisnya dengan hak atas tanah yang diperlukan oleh pihak perusahaan, dan apabila pihak perusahaan yang bersangkutan menghendaki, maka hak atas tanah tersebut juga dapat dilepaskan dan kemudian dapat dimohonkan kembali haknya sesuai dengan ketentuan dalam keputusan ini;

- d. Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan hak milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan hak guna bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi hak guna bangunan menurut ketentuan dalam keputusan ini.

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian termasuk Penelitian Hukum, dikenal bermacam-macam jenis dan tipe penelitian. Hal ini dapat dilihat berdasarkan sudut pandang dan cara peninjauannya, serta pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan yang dapat dilihat dari berbagai sudut disiplin ilmu. Penentuan macam atau jenis penelitian dapat dipandang penting karena erat kaitannya antara jenis penelitian itu dengan sistematika dan metode serta setiap analisa data yang harus dilakukan untuk setiap penelitian, semua itu harus dilakukan guna untuk mencapai nilai validitas data yang tinggi, baik dari data yang dikumpulkan hingga hasil akhir dari penelitian yang dilakukan.²²

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.²³ Penguasaan metode penelitian akan bermanfaat secara nyata bagi seorang peneliti dalam melakukan tugas penelitian. Peneliti akan dapat melakukan penelitian lebih baik dan benar, sehingga hasil yang diperoleh tentu berkualitas prima.²⁴

Sehingga dapat dikatakan bahwa metodologi merupakan unsur yang mutlak untuk melakukan suatu penelitian, maka dalam penyusunan tesis ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian yaitu :

²²Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991), halaman 7.

A. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Empiris. Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaedah hukum terutama ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan tertulis yang direalisasikan pada penelitian terhadap hal-hal yang berkaitan dengan penatagunaan tanah bagi pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Semarang. Sedangkan penelitian hukum empiris atau penelitian Non Doktrinal yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.²⁵

B. Spesifikasi Penelitian

Pada penelitian ini spesifikasi yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dari pokok permasalahan.²⁶

Pada penulisan tesis ini, penulis dapat menganalisis serta menyusun data yang telah terkumpul, untuk dapat diambil kesimpulannya serta memberikan suatu gambaran tentang koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang.

²³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), halaman 4.

²⁴ Bambang Waluyo, *Op Cit*, halaman 17.

²⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), halaman 42.

²⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997), halaman 122.

C. Populasi dan Sampel

Penelitian ini berkaitan dengan koordinasi antar instansi dalam hal pengadaan tanah untuk perumahan oleh pengusaha pengembangan/developer. Dalam mencari data dan keterangan yang berhubungan dengan pelaksanaannya, penulis melakukan survei dilapangan dengan terlebih dahulu menentukan wilayah penelitian, populasi, dan sampel yang akan diteliti. Peneliti disini selalu berhadapan dengan masalah sumber data yaitu populasi dan sampel penelitian. Sumber data ditentukan tergantung pada masalah yang akan diteliti, disini tampak bahwa populasi dan sampel mempunyai peranan yang sangat penting.

1. Populasi

Populasi/universe adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.²⁷ Populasi biasanya sangat besar dan luas, sehingga tidak mungkin untuk meneliti seluruhnya, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel sehingga memberikan gambaran yang tepat dan benar.

Populasi dapat dikatakan sebagai :²⁸

- a) Sekumpulan unsur atau elemen yang menjadi obyek penelitian dan elemen populasi itu merupakan satuan analisis ;
- b) Sekelompok obyek, baik manusia, gejala, benda atau peristiwa ;
- c) Semua individu untuk siapa kenyataan-kenyataan yang diperoleh dari sampel itu hendak digeneralisasikan ;

d) Jumlah keseluruhan unit analisis yang ciri-cirinya akan diduga.

Populasi dalam penelitian ini pihak pengembang yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan di Kota Semarang..

2. Sampel

Berdasarkan populasi, kemudian penulis menentukan sampel yang akan diteliti berdasarkan teknik "purposive non-random sampling". Teknik purposive non-random sampling dilakukan dengan cara mengambil subyek yang memenuhi syarat-syarat :²⁹

- a) Harus didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat, atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama populasi ;
- b) Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti ;
- c) Sampel benar-benar merupakan subyek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat pada populasi.

Terpilih yaitu PT. Nusa Prima Intiniaga sebagai developer Mega Residence yang kemudian dijadikan responden. Untuk melengkapi data tersebut dilakukan juga pengumpulan data dari pihak-pihak yang terkait yang kemudian dijadikan narasumber yaitu :

1. Kantor Pertanahan Kota Semarang, Seksi Perolehan Hak Atas Tanah.
2. Pemerintah Kota Semarang yaitu Kabag Pemerintahan Umum.
3. PT. Nusa Prima Intiniaga sebagai Developer Mega Residence di Semarang

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), halaman 44.

²⁸ Herman Wasito, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Gramedi, 1993), halaman 49.

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, halaman 51.

D. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Untuk memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga penarikan suatu kesimpulan, maka penulis tidak mungkin terlepas dari kebutuhan suatu data yang valid. Data valid tidak diperoleh begitu saja, tetapi harus menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1) Data Primer adalah data yang relevan dengan pemecahan masalah pembahasan yang didapat dari sumber utama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan dikumpulkan langsung oleh peneliti dari obyek penelitian. Data primer diperoleh dengan cara :

a). Observasi atau Pengamatan

Dengan teknik ini penulis melakukan pengamatan secara langsung terhadap tindakan-tindakan atau perilaku yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti, sehingga diperoleh atau dapat diketahui kenyataan yang sebenarnya. Observasi merupakan teknik pengumpulan data dimana peneliti melakukan suatu pengamatan dan pencatatan data-data yang akan diteliti sesuai dengan kenyataan yang terjadi.

b). Wawancara

Dengan cara ini penulis melaksanakan komunikasi langsung untuk mendapatkan keterangan yang diperlukan dan sesuai dengan penulisan. Wawancara/interview merupakan suatu proses tanya jawab secara lisan dimana 2 orang atau lebih berhadapan secara fisik. Dalam proses interview ada 2 pihak yang menempati kedudukan yang berbeda satu pihak sebagai pencari informasi/disebut informan/responden.³⁰

Peneliti melakukan wawancara ini dengan menggunakan teknik wawancara terarah (*directive interview*) yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek-aspek dari masalah yang diteliti. Dengan melalui wawancara, peneliti akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas. Wawancara dilakukan untuk responden dan narasumber.

- 2) Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Diperoleh dengan cara melakukan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang. Data sekunder didapat dari :
 - a) Bahan Hukum Primer
 1. Peraturan Dasar, yaitu Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Peraturan perundang-undangan, yaitu :

³⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia, 1983), halaman 47.

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
 - b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
3. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
 4. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
 5. Peraturan Menteri, yaitu :
 - a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan;
 - b. 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;
 - c. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal;
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi.
- b) Bahan Hukum Sekunder
-

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

1. Buku-buku mengenai Hukum Agraria Indonesia, buku Hukum Administrasi Nasional, buku mengenai pengadaan tanah, buku mengenai perumahan dan permukiman, serta buku-buku metodologi penelitian.
2. Hasil karya ilmiah para sarjana tentang Pertanahan.
3. Hasil penelitian tentang Pertanahan.

c) Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder yaitu : Kamus Besar Bahasa Indonesia

E. Analisis Data

Analisa adalah suatu metode atau cara untuk memecahkan suatu masalah atau menguji suatu hipotesis, berdasarkan data yang telah dikumpulkan dan pada akhirnya diinterpretasikan untuk menjawab suatu masalah.

Dalam penelitian ini analisis data yang dipergunakan analisis kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh,³¹

³¹ *Ibid*, halaman 93.

maksudnya data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis (dikelompokkan, digolongkan sesuai dengan karakteristiknya) untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dalam tesis ini. Kemudian ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu proses berawal dari proposisi-proposisi khusus (sebagai hasil pengamatan) dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru) berupa asas umum.³²

³² Bambang Sunggono, *Op.Cit*, halaman 11

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Koordinasi antar Instansi dalam Perolehan Ijin Lokasi untuk Perolehan Hak Atas Tanah bagi Pembangunan Perumahan Mega Residence di Kota Semarang

1. Gambaran Umum Kota Semarang

Kota Semarang termasuk salah satu kota besar di Indonesia dan merupakan Ibukota Propinsi Jawa Tengah. Kota Semarang secara geografis terletak di Pantai Utara Jawa Tengah dengan posisi antara garis lintang 06' 50" – 07' 10" Lintang Selatan dan bujur bumi 109' 50" – 110' 35" Bujur Timur. Luas wilayah Kota Semarang cukup besar, yaitu 37.360.497 Ha atau 373,1 Km² yang dapat diperinci sebagai berikut :

Tabel 4.1
Luas Wilayah Kota Semarang per Kecamatan

No	Nama Kecamatan	Luas
1	Kecamatan Semarang Tengah	604,997 ha
2	Kecamatan Semarang Utara	1.135,275 ha
3	Kecamatan Semarang Timur	770,255 ha
4	Kecamatan Gayamsari	636,560 ha
5	Kecamatan Genuk	2.738,442 ha
6	Kecamatan Pedurungan	1.984,948 ha
7	Kecamatan Semarang Selatan	848,046 ha
8	Kecamatan Candisari	553,512 ha
9	Kecamatan Gajahmungkur	765,004 ha
10	Kecamatan Tembalang	4.420,057 ha
11	Kecamatan Banyumanik	2.509,084 ha
12	Kecamatan Gunungpati	5.399,085 ha
13	Kecamatan Semarang Barat	2.386,473 ha
14	Kecamatan Mijen	6.213,266 ha
15	Kecamatan Ngaliyan	3.260,584 ha
16	Kecamatan Tugu	3.133,359 ha
	Jumlah	37.360,947 ha

Sumber : Data sekunder Pemkot Semarang tahun 2006

Secara administrasi Kota Semarang terdiri dari 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan. Adapun batas-batas administrasi wilayah Kota Semarang adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
- Sebelah Barat : Kabupaten Kendal
- Sebelah Timur : Kabupaten Demak

Kota Semarang terbagi atas wilayah dataran rendah dan wilayah perbukitan. Wilayah dataran rendah berupa lereng-lereng yang mempunyai permukaan datar dengan kemiringan 2-5° dengan luas 65,22% dari seluruh wilayah perbukitan, sedangkan wilayah dengan kemiringan 15-40° dan 40° ke atas umumnya berupa pegunungan yang terletak di sepanjang tepi Kali Garang, Kali Kripik, Kali Blimbing dan lereng Gombel, pegunungan Sureng, Gunung Dua Gogor dan sepanjang perbukitan dari Kecamatan Tugu, Mijen dan Gunungpati. Di Kota Semarang terdapat juga beberapa kawasan tanah bergerak.

Suhu udara minimum Kota Semarang rata-rata menunjukkan angka 22,6°C, sedangkan suhu udara maksimum adalah 32,1°C. jadi suhu rata-rata 27,3°C. Kota Semarang memiliki temperatur yang cukup baik untuk aktifitas-aktifitas pertanian, pariwisata dan sebagainya.

Kecamatan yang mempunyai jumlah penduduk terpadat adalah Kecamatan Semarang Barat dengan jumlah 160.068 jiwa per km², Kecamatan Semarang Utara dengan jumlah 147.401 jiwa per km², Kecamatan Pedurungan dengan jumlah 135.435 jiwa per km², Kecamatan

Banyumanik dengan jumlah 107.733 jiwa per km² dan yang paling sedikit jumlah penduduknya adalah Kecamatan Tugu sebanyak 26.030 jiwa per km². Berdasarkan data tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa penyebaran penduduk di Kota Semarang belum merata, di mana penduduknya masih terkonsentrasi pada beberapa Kecamatan tertentu saja.

2. Tata Ruang Wilayah Kota Semarang

Penataan ruang yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang memberikan gambaran mengenai perkembangan Kota Semarang yang mempunyai kecenderungan menuju ke arah :³³

- a. Selatan, yaitu sekitar Jatingaleh dan Banyumanik yang mempunyai potensi permukiman.
- b. Timur, yaitu Kecamatan Genuk yang mempunyai potensi permukiman dan industri.
- c. Barat, yaitu Kecamatan Tugu yang mempunyai potensi permukiman dan industri.
- d. Barat Daya, yaitu Kecamatan Mijen dan Gunungpati yang mempunyai potensi Agraris.

Kecenderungan tersebut sangat dipengaruhi oleh perkembangan kegiatan antar kota/daerah serta daerah-daerah belakangnya yang melewati jalur-jalur utama yang menghubungkan Semarang Jakarta, Semarang Surabaya dan Semarang Yogyakarta/Solo terutama kegiatan perdagangan dan pengangkutan antar daerah tersebut. Pertumbuhan fisik yang diperkirakan lamban adalah wilayah Barat Daya, yakni wilayah

Kecamatan Gunungpati dan Mijen yang didukung *hinterland* yang masih berkembang di sektor agraris.

Arah kecenderungan perkembangan secara fisik Kota Semarang berjalan ke arah Barat Laut (Kecamatan Tugu) memanjang ke arah Timur (Kecamatan Genuk) dan membentang berkembang ke bagian Tengah Selatan dan Tenggara. Perkembangan ini cenderung sebagai “Wilayah Terbangun” (*Built up area*) Kota Semarang.

Perencanaan pola struktur Kota Semarang disusun dengan mempertimbangkan berbagai faktor, yaitu :³⁴

- a. Karakteristik Kota Semarang dengan pola kegiatan yang ada meliputi kegiatan sosial dan ekonomi kota.
- b. Pengarahan pengembangan fisik Kota Semarang

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka pengembangan struktur Kota Semarang diarahkan pada pengembangan pola konsentris dengan corak yang disesuaikan dengan spesifikasi kegiatan yang ada dan yang akan dikembangkan pada masing-masing daerah. Pemilihan pola ini ditujukan untuk membatasi ekstensi dari kota keluar daerah, meningkatkan kegiatan-kegiatan yang spesifik dari masing-masing wilayah, mencegah terjadinya ekspansi dari kegiatan-kegiatan yang spesifik. Tujuan-tujuan tersebut akan dicapai melalui :

- a. Penyusunan wilayah-wilayah pelayanan sesuai dengan rencana pembagian wilayah pengembangan di Kota Semarang.

³³ Pemerintah Kota Semarang, *Semarang dalam Angka*, tahun 2003, halaman 59

- b. Pemilihan corak dari pola pengembangan yang sesuai dengan sifat dari masing-masing wilayah pengembangan.

Menurut ketentuan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang tahun 2000-2010, Kota Semarang berfungsi sebagai :

- a. Pusat pelayanan pemerintahan Propinsi Jawa tengah dan pemerintahan Kota Semarang
- b. Pusat pertumbuhan dan pusat aktivitas regional
- c. Pusat pelayanan perdagangan dan jasa
- d. Pusat pelayanan transportasi
- e. Pusat pelayanan umum

Agar dapat menciptakan kehidupan kota serasi perlu direncanakan suatu susunan yang secara garis besar menyangkut susunan pusat-pusat permukiman dan jangkauan pelayanan penduduk pada tiap-tiap pusat tersebut, yaitu :

- a. Struktur pusat-pusat permukiman
 - 1) Pusat permukiman hirarki pertama adalah pusat kota juga sebagai pusat hirarki pertama dalam konsep makro.
 - 2) Pusat permukiman hirarki kedua merupakan pusat Kecamatan di luar pusat permukiman hirarki pertama
 - 3) Pusat permukiman hirarki ketiga adalah pusat-pusat kelurahan.

³⁴ *Ibid*, halaman 95

b. Pembagian wilayah pelayanan

- 1) Bagian Wilayah Kota I, terbagi atas pusat kota dan eksistensi pusat kota yang berfungsi sebagai pusat kegiatan permukiman, perdagangan-jasa, campuran perdagangan dan jasa, permukiman, perkantoran, serta spesifik/budaya. Bagian Wilayah Kota I meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur dan Kecamatan Semarang Selatan.
- 2) Bagian Wilayah Kota II, terbagi atas Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungkur. Bagian Wilayah Kota II berfungsi sebagai pusat permukiman, perdagangan-jasa, campuran perdagangan jasa dan permukiman, perkantoran, perguruan tinggi dan olah raga serta rekreasi.
- 3) Bagian Wilayah Kota III, terbagi atas Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Semarang Utara. Bagian Wilayah Kota III ini berfungsi sebagai pusat transportasi, pergudangan (*warehouse*), kawasan rekreasi, permukiman, perdagangan dan jasa, perkantoran serta industri (*Bonded Zone Industri/Central Business District*).
- 4) Bagian Wilayah Kota IV yang meliputi Kecamatan Genuk. Bagian Wilayah Kota IV berfungsi sebagai pusat industri, transportasi, budidaya perikanan dan permukiman.

- 5) Bagian Wilayah Kota V meliputi Kecamatan Pedurungan dan Kecamatan Gayamsari. Bagian Wilayah Kota V berfungsi sebagai pusat permukiman, perdagangan dan jasa, perguruan tinggi, industri serta transportasi.
- 6) Bagian Wilayah Kota VI meliputi Kecamatan Tembalang. Bagian Wilayah Kota VI berfungsi sebagai pusat permukiman, perguruan tinggi, perdagangan dan jasa, perkantoran, campuran perdagangan dan jasa serta permukiman, dan konservasi.
- 7) Bagian Wilayah Kota VII meliputi Kecamatan Banyumanik. Wilayah ini berfungsi sebagai pusat permukiman, perkantoran, perdagangan dan jasa, kawasan khusus militer, campuran perdagangan, jasa dan permukiman, konservasi serta transportasi.
- 8) Bagian Wilayah Kota VIII meliputi Kecamatan Gunungpati. Bagian Wilayah Kota ini berfungsi sebagai pusat konservasi, pertanian, perguruan tinggi, wisata/rekreasi, campuran perdagangan, jasa dan permukiman, serta permukiman.
- 9) Bagian Wilayah Kota IX meliputi Kecamatan Mijen yang berfungsi sebagai pusat pertanian, permukiman, konservasi, wisata/rekreasi, campuran perdagangan jasa dan permukiman, pendidikan dan industri (*techno park*).

10) Bagian Wilayah Kota X terdiri atas Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu yang berfungsi sebagai pusat industri, permukiman, perdagangan dan jasa, tambak, rekreasi serta pergudangan (*ware house*).

Tujuan perencanaan penataan ruang Kota Semarang adalah menciptakan kesejahteraan penghuninya melalui penciptaan lingkungan permukiman yang "*habitable*" dengan kelengkapan sarana melalui rangkaian tindakan pendayagunaan fungsi alam (tanah) atas dasar keseimbangan hubungan antara manusia dengan alamnya.

Pada dasarnya penataan ruang Kota Semarang diarahkan sebagai wilayah perdagangan dan industri didukung dengan pendidikan, kesehatan dan pemerintahan dan permukiman dengan kepadatan rendah sampai tinggi yang meliputi 4 (empat) wilayah pengembangan, yaitu :³⁵

a. Wilayah Pengembangan I

Terbagi atas pusat kota dan eksistensi pusat kota yang berfungsi sebagai pusat kegiatan pelayanan umum (*central business district*) meliputi perbelanjaan, transportasi regional/lokal, pergudangan, perumahan dengan kepadatan tinggi.

b. Wilayah Pengembangan II

Terbagi atas :

1) Wilayah Tugu termasuk di dalamnya sebagian dari wilayah Kecamatan Tugu yang berfungsi sebagai daerah

³⁵ Pemerintah Kota Semarang, *Rencana Induk Kota Semarang tahun 1975-2000*, Pemkot Semarang, halaman 96

sub urban dan akan dikembangkan menjadi wilayah industri (*industri estate*), rekreasi pantai dan perumahan dengan kepadatan rendah. Sub pusat pengembangan di Mangkang Kulon, Tugurejo, Ngaliyan.

2) Wilayah Genuk termasuk di dalamnya sebagian dari wilayah Kecamatan Genuk yang berfungsi sebagai wilayah sub urban dan akan dikembangkan menjadi wilayah industri (*industri zone*) dan perumahan dengan kepadatan rendah.

c. Wilayah Pengembangan III

Termasuk di dalamnya wilayah Kecamatan Genuk dan perluasan Kecamatan Semarang Selatan yang berfungsi sebagai wilayah sub urban dan akan dikembangkan menjadi wilayah jasa pendidikan, kesehatan dan pemerintahan dan perumahan dengan kepadatan rendah sampai tinggi. sub pusat pengembangan adalah Pedurungan, Bangetayu, Ketileng, Tembalang, Banyumanik, Rowosari, Meteseh dan Gedawang.

d. Wilayah pengembangan IV

Terbagi atas :

1) Wilayah Kecamatan Gunungpati, berfungsi sebagai sub urban dan merupakan wilayah cadangan pengembangan. Wilayah ini dicadangkan untuk pengembangan kegiatan sektor-sektor pertanian, meliputi perkebunan, peternakan dan kehutanan, perikanan darat serta sub sektor industri agraris. Di samping itu juga akan dikembangkan untuk

perumahan dengan kepadatan rendah sampai sedang. Sub pusat pengembangan Gunungpati, Sukorejo, Purwosari.

- 2) Wilayah Kecamatan Mijen, berfungsi sebagai wilayah sub urban dan juga merupakan wilayah cadangan pengembangan. Wilayah ini dicadangkan untuk pengembangan kegiatan-kegiatan sektor pertanian meliputi : perkebunan, peternakan, kehutanan dan perikanan darat serta sub sektor industri agraris. Di samping itu juga akan dikembangkan perumahan dengan kepadatan rendah sampai sedang. Sub pusat pengembangan, yaitu Mijen, Cangkiran, Kedungpane.
- 3) Wilayah sebagian Kecamatan Tugu bagian Selatan, berfungsi sebagai wilayah sub urban dan akan dikembangkan menjadi wilayah jasa kemasyarakatan dan perumahan dengan kepadatan rendah sampai sedang. Sub pusat pengembangan, yaitu Mangkang Kulon, Tugurejo dan Ngaliyan.

Berdasarkan pembagian wilayah kota dan wilayah pengembangan, dapat diketahui bahwa Kecamatan Banyumanik termasuk dalam wilayah pengembangan III dan Bagian Wilayah Kota VII yang berfungsi sebagai wilayah jasa pendidikan, kesehatan dan pemerintahan dan perumahan.

3. Koordinasi antar Instansi dalam Perolehan Ijin Lokasi untuk Perolehan Hak Atas Tanah bagi Pembangunan Perumahan Mega Residence di Kota Semarang

Salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan kualitas hidupnya adalah terpenuhinya rumah tinggal yang sehat dan layak huni. Pada kenyataannya tidak mudah bagi seseorang untuk mendapatkan rumah tinggal yang sehat dan layak huni tersebut. Terbatasnya jumlah perumahan yang disediakan oleh Perum Perumnas melalui KPR, mendorong pihak swasta untuk berperan serta. Pihak swasta dalam hal ini adalah pengembang (developer) berusaha untuk membuka lahan sendiri dan membangun perumahan untuk kemudian dijual dan ditawarkan kepada masyarakat baik secara tunai maupun secara angsuran melalui KPR BTN maupun KPR lainnya.

PT. Nusa Prima Intiniaga merupakan salah satu perseroan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan. Saat ini sedang membangun perumahan seluas \pm 9 ha yang terletak di Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Semarang dengan nama perumahan Mega Residence. Sebelum melakukan pembangunan perumahan, developer terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh developer adalah surat izin prinsip dan izin lokasi untuk pembangunan perumahan yang dikeluarkan oleh Walikota Semarang.

Untuk mendapatkan surat izin lokasi, pengembang (developer) harus mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Pemerintah Kota Semarang. Selanjutnya Pemerintah Kota Semarang akan mengadakan pemeriksaan terhadap semua persyaratan dan melakukan pemeriksaan di lapangan. Tugas ini tidak ditangani langsung oleh Pemerintah Kota Semarang, tetapi dilakukan oleh tim koordinasi yang melibatkan berbagai

instansi pemerintah. Secara normatif pembentukan tim koordinasi didasarkan pada Keputusan Walikota Semarang Nomor 593.6/5 tentang Pembentukan Tim Koordinasi dan Tata Cara Pemberian Ijin Lokasi Dalam Rangka Penanaman Modal di Kota Semarang.

Berdasarkan Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor 593.6/5 tentang Pembentukan Tim Koordinasi dan Tata Cara Pemberian Ijin Lokasi Dalam Rangka Penanaman Modal di Kota Semarang, dibentuk tim koordinasi pemberian ijin lokasi dalam rangka penanaman modal di Kota Semarang. Tim koordinasi ini bertugas melaksanakan koordinasi dalam rangka mengkaji kesesuaian penentuan lokasi rencana penggunaan tanah dengan rencana tata ruang dan membantu Walikota Semarang dalam rangka memberikan ijin lokasi bagi perusahaan.

Adapun susunan tim koordinasi pemberian ijin lokasi tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel 4.2

Tim Koordinasi

Pemberian Ijin Lokasi

No	Jabatan/Instansi	Kedudukan dalam tim	Keterangan
1	Assisten Tata Praja Setda Kota Semarang	Ketua Merangkap anggota	
2	Kepala Bappeda Kota Semarang	Wakil Ketua Merangkap anggota	

3	Kabag Pemerintahan Umum Setda Kota Semarang	Sekretaris merangkap anggota	
4	Staf Ahli Walikota bidang Hukum pemerintahan dan Kesra	Anggota	
5	Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang	Anggota	
6	Kepala BKPM, PD & A Kota Semarang	Anggota	
7	Kepala Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang	Anggota	
8	Kepala Bapedalda Kota Semarang	Anggota	
9	Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang	Anggota	
10	Camat yang terkait	Anggota	Sesuai letak tanah yang dimohon
11	Kepala kelurahan yang terkait	Anggota	Sesuai letak tanah yang dimohon
12	Kepala Instansi terkait kota Semarang	Anggota	Sesuai dengan peruntukan tanahnya

Sumber : Data sekunder Pemkot Semarang tahun 2006

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa tim koordinasi pemberian ijin lokasi terdiri dari Sekretariat Daerah Kota Semarang, Bappeda Kota Semarang, Staf Ahli Walikota Semarang, Kantor Pertanahan, BKPM, PD dan A Kota Semarang, Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang, Bapedalda Kota Semarang, Kecamatan, Kelurahan dan instansi lainnya yang terkait.

Mengenai proses pengajuan permohonan ijin lokasi, dapat dijelaskan sebagai berikut :³⁶

- a. Pemohon mengajukan ijin kepada Walikota Semarang

³⁶ Suharta, *wawancara pribadi*, Bagian Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kota Semarang, tanggal 4 Mei 2006

- b. Dalam keterangan mengenai orang yang mengajukan permohonan, harus jelas nama dan alamat orang yang menandatangani permohonan sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan bahwa yang bersangkutan bertindak untuk dan atas nama perusahaan yang menjadi pemohon.
- c. Rencana penggunaan tanah dalam permohonan ijin lokasi harus diuraikan secara jelas.
- d. Keterangan tentang perusahaan yang menjadi pemohon harus jelas, meliputi Nama Badan Usaha, Alamat Perusahaan, Rekaman Akta Pendirian Perusahaan, Rekaman Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- e. Keterangan tentang tanah yang dimohonkan ijin lokasinya harus jelas, meliputi : luas tanah, letak tanah, sketsa/gambar, kasar lokasi, status penguasaan tanah, penggunaan tanah sekarang.
- f. Mengisi/membuat kelengkapan permohonan yaitu :
 - a. Pernyataan kesanggupan akan memberi ganti rugi dan atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik yang berhak atas tanah, dibuat dan ditandatangani oleh pemohon di atas meterai Rp.6000,-
 - b. Uraian rencana kegiatan yang akan dibangun (proposal).

Berdasarkan uraian di atas, diketahui bahwa pemohon sebelum mengajukan permohonan ijin lokasi, terlebih dahulu harus membuat permohonan secara tertulis yang ditujukan kepada Walikota Semarang. Permohonan tertulis tersebut

**dilampiri proposal kegiatan. Permohonan diajukan ke Asisten
I Tata Praja Sekretariat Daerah Kota Semarang.**

Setelah pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota Semarang, proses selanjutnya adalah pencatatan permohonan. Adapun pencatatan permohonan dilakukan sebagai berikut :³⁷

- a. Permohonan dicatat dalam agenda dan diteliti kelengkapannya.
- b. Apabila permohonan belum lengkap atau ada yang belum benar, berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon selambat-lambatnya 2 (dua) hari setelah diterima permohonan untuk dilengkapi/diperbaiki.
- c. Berkas permohonan yang telah lengkap dibuatkan tanda terima permohonan ijin lokasi dan selanjutnya dicatat dalam buku agenda.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa sebelum membuat surat pengajuan ijin lokasi, pemohon yang dalam hal ini adalah pengembang (developer) membuat proposal. Pada dasarnya proposal yang diajukan oleh PT Nusa Prima Intiniaga berisi rencana pengembangan perumahan pada lokasi yang telah ditentukan. Proposal tersebut dilampiri dengan :³⁸

- a. Rencana pembangunan atas unit-unit rumah yang akan dibangun.

³⁷ *Ibid*, tanggal 14 Mei 2006

³⁸ Bambang, *wawancara pribadi*, Pengembang PT Nusa Prima Intiniaga Semarang, tanggal 25 Mei 2006

- b. UKL-UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan-Upaya Pemantauan lingkungan) yang dibuat oleh Bapedalda atas permintaan dari PT Nusa Prima Intiniaga.
- c. Rencana keterangan kota yang bentuknya adalah Site Plan atau sketsa tanah yang meliputi luas kapling, luas jalan dan saluran air.

Proposal yang telah dibuat kemudian diajukan kepada Pemerintahan Kota Semarang bagian Pemerintahan Umum. Setelah proposal diterima, kemudian barulah diadakan pemanggilan kepada pihak developer untuk memaparkan isi proposal tersebut. Pemaparan tersebut menjelaskan apakah tanah tersebut cocok untuk dijadikan kawasan perumahan. Ijin lokasi tersebut apabila lebih dari 2 hektar dan kurang dari 10 hektar harus dibuatkan UKL-UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan). UKL-UPL tersebut digunakan sebagai persyaratan permohonan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan).³⁹

Secara terperinci dapat diuraikan isi permohonan proposal ijin lokasi yang diajukan oleh PT Nusa Prima Intiniaga untuk pembangunan perumahan Mega Residence adalah sebagai berikut :

- a. Nama Pemohon
 - 1) Nama Badan Usaha : PT. Nusa Prima Inti Niaga.
 - 2) Alamat : Jl. Sisingamangaraja no 10
Semarang
 - 3) Akta Pendirian : Nomor 84 10 Juni 2004
 - 4) NPWP : 1.709.227.1.508

b. Lokasi

- 1) Luas : ± 90.000 m² (± 9 ha)
- 2) Letak : Kelurahan Puduk Payung,
Kecamatan Banyumanik, Kota
Semarang, Propinsi Jawa
Tengah
- 3) Status tanah : HGB

c. Permohonan rencana pembangunan perumahan disertai dengan perbandingan untuk lahan perumahan, jalan, saluran air dan taman, yaitu 60 % untuk perumahan dan 40 % untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum.

d. Lampiran

- 1) fotokopi KTP (direktur bertindak atas nama perusahaan selaku pemohon)
- 2) Data Perusahaan : Akta Pendirian Perusahaan (akta notaris Prof DR Liliana Tedjosaputro, SH.CN, MS, nomor 84, tertanggal 10 Juni 2004)
- 3) Data lokasi : lahan perkebunan milik masyarakat seluas 10 ha yang terletak di Kelurahan Puduk Payung Kecamatan Banyumanik
- 4) Sertipikat beberapa tanah yang telah dibeli, yakni sertipikat HM No 1021, sertipikat HM 2394 dan sertipikat HM 2376, seluas 1.3302 ha atau sekitar 14,78% dari tanah yang dibutuhkan.
- 5) Site Plan atau gambar sketsa kasar.

³⁹ *Ibid*, tanggal 25 Mei 2006

- 6) Tipe rumah yang akan dibangun, yakni standar cotimepo tipe A 75/150, standar cosmo tipe B 95/180, standar postmo tipe C 125/200.

Permohonan ijin lokasi diajukan ke Pemerintah Kota Semarang, dilampiri sebagian penguasaan/pembebasan tanah yang sudah dilakukan, hal tersebut dilakukan dengan tujuan :⁴⁰

- a. untuk memberikan nilai tambah pada saat proposal ijin lokasi diajukan.
- b. untuk mengendalikan harga.
- c. menekan spekulasi yang tidak berhak atas ijin lokasi tersebut.

Hal senada juga dikemukakan oleh Suharta, yang menerangkan bahwa untuk memperoleh ijin lokasi, pengembang (developer) harus terlebih dahulu membebaskan tanah yang bakal dijadikan perumahan sebagian. Pada saat mengajukan permohonan ijin lokasi, PT Nusa Prima Intiniaga telah membebaskan/membeli tiga bidang tanah seluas 1,3302 ha atau sekitar 14,78% dari tanah atau lahan yang dibutuhkan. Selanjutnya tanah sebagian yang telah dibebaskan dicantumkan pada permohonan ijin lokasi. Adapun fungsi pemberian ijin lokasi pada hakekatnya adalah :

41

- a. untuk penyesuaian tata ruang
- b. untuk ijin pembelian/pengadaan tanah untuk ijin lokasi

⁴⁰ *Ibid*, tanggal 25 Mei 2006

- c. untuk merubah tanah pertanian ke non pertanian

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 1994, perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilaksanakan di areal yang telah ditetapkan di dalam ijin lokasi. Jadi ijin lokasi merupakan ijin untuk menggunakan dan membebaskan tanah untuk suatu kegiatan pembangunan oleh badan usaha dalam rangka penanaman modal. Sehingga perolehan tanah atau pembebasan tanah baru dapat dilaksanakan oleh badan usaha dalam tesis ini adalah pengembang (PT Nusa Prima Intiniaga) apabila sudah mendapatkan surat izin lokasi. Hal ini bertujuan dalam rangka melindungi masyarakat (pemilik tanah). Karena pemberian ijin lokasi harus sesuai dengan tata ruang wilayah. Dikhawatirkan apabila perolehan tanahnya sudah dilaksanakan, akan tetapi ijin lokasi tidak disetujui oleh Bupati/Walikota, maka pemilik tanah dalam posisi yang lemah. Karena dirugikan, sudah terlanjur tanahnya diserahkan kepada pengembang. Untuk itu, maka pengembang harus “mengantongi” surat ijin lokasi terlebih dahulu sebelum mengadakan kegiatan perolehan tanahnya.

Berdasarkan hasil penelitian, ternyata pengembang (PT Nusa Prima Intiniaga) sudah membebaskan sebagian lahan (14,78%) dengan tujuan sebagai nilai tambah dalam proses dan pemberian ijin lokasi, dan kepastian hukum bagi pengembang untuk perolehan tanah selanjutnya.

Tahap berikutnya adalah proses penerbitan Ijin lokasi dan alokasi waktu.

- a. Atas dasar surat permohonan ijin lokasi, Asisten Tata Praja memerintahkan kepada Kepala Bagian Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kota Semarang untuk :
 - 1) Mempersiapkan bahan pertimbangan yang berkaitan dengan lokasi perumahan Mega Residence yang terletak

⁴¹ Suharta , *Op.cit*, tanggal 15 Mei 2006

di Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik, untuk keperluan rapat koordinasi.

2) Menyiapkan undangan rapat koordinasi untuk ditandatangani oleh Asisten Tata Praja Sekretariat Daerah Kota Semarang.

b. Asisten Tata Praja Sekretariat Daerah Kota Semarang mengadakan rapat koordinasi sebagai berikut :

1) Yang diundang :

a) Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b) Kepala Bappeda Kota Semarang.

c) Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang.

d) Kepala Bapedalda Kota Semarang.

e) Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang.

f) Kepala Instansi, camat dan lurah terkait, yaitu Camat Banyumanik dan Lurah Pudak Payung.

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

2) Hal-hal yang dipertimbangkan di dalam rapat :

a) Kesesuaian dengan Rencana tata Ruang Wilayah atau rencana lainnya.

b) Kemungkinan adanya tumpang tindih.

- c) Kepastian lokasi dan luasnya yang dapat diberikan.
 - d) Status tanah yang dimohon.
 - e) Kepentingan pihak ketiga yang ada di lokasi yang dimohon.
 - f) Persyaratan yang masih diperlukan.
- c. Apabila dipandang perlu dapat dilaksanakan peninjauan lapangan.
- d. Hasil rapat koordinasi dituangkan dalam Berita Acara Rapat Koordinasi yang ditandatangani oleh peserta rapat koordinasi.
- e. Laporan hasil rapat koordinasi tersebut dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan oleh walikota Semarang untuk mengambil keputusan pemberian ijin lokasi atau penolakannya.
- f. Penyiapan naskah dan penandatanganan Keputusan Ijin lokasi :
- 1) Kepala Bagian Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kota Semarang setelah mendapat petunjuk dari Asisten Tata Praja Sekretariat Daerah Kota Semarang mempersiapkan naskah keputusan dengan melampirkan peta lokasi yang diijinkan atau mempersiapkan penolakan ijin lokasi.
 - 2) Asisten Tata Praja Sekretariat Daerah Kota Semarang mengirimkan naskah Keputusan Ijin lokasi yang telah diparaf oleh Kepala Bagian Pemerintahan Umum

Sekretariat Daerah Kota Semarang dan Asisten Tata Praja Sekretariat Daerah Kota Semarang dengan surat pengantar yang ditujukan kepada Walikota Semarang melalui Bagian hukum.

- 3) Walikota Semarang menandatangani Keputusan Pemberian Ijin Lokasi atau penolakan Ijin lokasi.
- 4) Untuk kegiatan tersebut di atas dialokasikan waktu sebagai berikut :⁴²
 - a) Pencatatan permohonan dan pemeriksaan berkas 3 hari
 - b) Proses Koordinasi 6 hari
 - c) Penyusunan Surat keputusan 2 hari
 - d) Penandatanganan surat keputusan 1 hariJumlah waktu yang diperlukan 12 hari

Berdasarkan ketentuan di atas, alokasi waktu pengajuan permohonan ijin lokasi untuk pembangunan perumahan adalah 12 (dua belas) hari. Pada kenyataannya menurut pihak pengembang (developer), proses pemberian ijin lokasi bisa memerlukan waktu 2 (dua) bulan.⁴³ Hal tersebut dapat dimengerti mengingat pemohon ijin lokasi tidak hanya beberapa orang saja, melainkan bisa mencapai puluhan orang/perusahaan tiap hari. Proses pemberian ijin lokasi ini

⁴² *Ibid*, tanggal 5 Juni 2006

⁴³ Heru, *wawancara pribadi*, Staf PT Nusa Prima Intiniaga, tanggal 24 Mei 2006

biasanya memerlukan waktu yang lama pada tahap koordinasi, yakni tahap koordinasi antar instansi yang berwenang.

Berkaitan dengan koordinasi antar instansi dalam pemberian ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah, Asisten Tata Praja Sekretariat Daerah Kota Semarang selaku ketua tim koordinasi mengadakan rapat koordinasi dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang untuk membahas status dan peruntukan tanah yang akan dijadikan lokasi perumahan. Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang serta Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang akan dilihat peruntukan lokasi yang dimohonkan. Jika lokasi yang dimohonkan ijin tersebut peruntukannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang serta Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang, maka tim koordinasi akan menyetujui permohonan tersebut, sebaliknya apabila lokasi yang dimohonkan ijin tersebut peruntukannya tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang serta Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang, maka permohonan tersebut akan ditolak.

Tim koordinasi hanya memeriksa kesesuaian ijin lokasi dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang serta Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang, sedangkan mengenai perolehan hak atas tanah di lokasi yang akan dijadikan perumahan diserahkan sepenuhnya kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Kantor Pertanahan dapat menolak perubahan peruntukan atas tanah pada lokasi yang dimohonkan jika dianggap bahwa perubahan peruntukan tersebut dapat mengganggu stabilitas pertanahan di wilayah tersebut. Misalkan saja tanah yang akan dijadikan lokasi perumahan adalah tanah persawahan, jika Kantor Pertanahan melihat perubahan peruntukan tersebut dapat mengganggu

kualitas tanah sekitar, maka permohonan ijin lokasi dapat ditolak berdasarkan alasan tersebut.

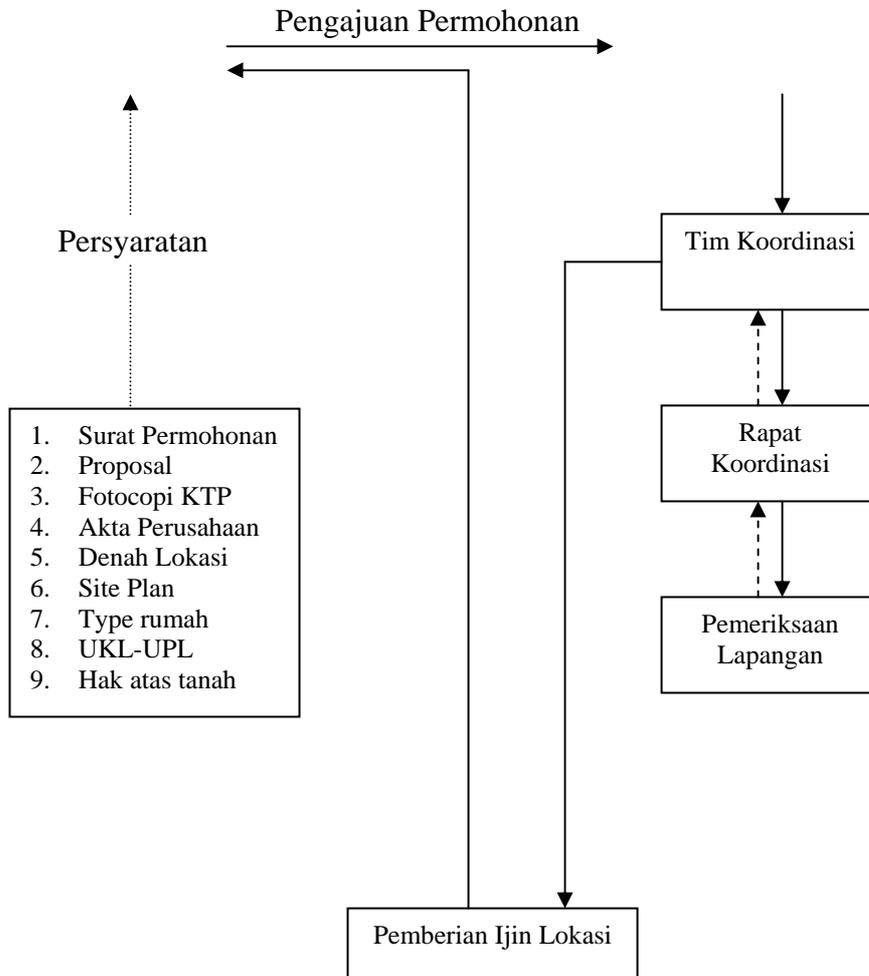
Oleh karena itu bagi pengembang (developer) surat ijin lokasi merupakan hal yang sangat penting. Pengembang (developer) yang belum memiliki surat ijin lokasi tidak dapat membangun perumahan di lokasi yang telah ditentukan.

Secara skematis proses perolehan ijin lokasi dan koordinasi antar instansi dapat digambarkan sebagai berikut :

Gambar 4.1

Skema Perolehan ijin Lokasi





Sumber : Data primer yang diolah tahun 2006

Berdasarkan skema tersebut, dapat dilihat bahwa untuk memperoleh ijin lokasi, pengembang (developer) harus melengkapi surat permohonan pemberian ijin tersebut dengan Proposal, Fotocopi KTP, Akta Perusahaan, Denah Lokasi, Site Plan, Type rumah, UKL-UPL, Hak atas tanah yang telah dibebaskan yang ditujukan ke Walikota Semarang dan diajukan ke Bagian Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kota Semarang. Selanjutnya permohonan pemberian ijin tersebut akan diproses oleh tim koordinasi yang diketuai oleh Asisten I Tata Praja Sekretariat Daerah Kota

Semarang. Dalam jangka waktu 12 (dua belas) hari, tim koordinasi akan mengeluarkan keputusan pemberin ijin lokasi yang telah ditandatangani oleh Walikota Semarang.

Berdasarkan hasil penelitian pada PT Nusa Prima Intiniaga, diketahui bahwa pengembang (developer) telah mengajukan ijin lokasi untuk pembangunan perumahan Mega Residence yang terletak di wilayah Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang melalui surat permohonan Direktur PT Nusa Prima Intiniaga Nomor : 01/NPI/III/2005 tanggal 08 Maret 2005 tentang Permohonan ijin lokasi.

Atas permohonan ijin lokasi yang diajukan oleh Direktur PT Nusa Prima Intiniaga tersebut, Walikota Semarang telah memberikan ijin lokasi dengan keluarnya Keputusan Walikota Semarang Nomor : 593.6/116 tanggal 11 Mei 2005 tentang Pemberian Ijin Lokasi Kepada Perseroan Terbatas (PT) Nusa Prima Intiniaga untuk Keperluan Pembangunan Perumahan seluas \pm 9 ha (kurang lebih sembilan hektar) terletak di Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang.

Dasar pertimbangan Tim Koordinasi menyetujui pemberian ijin lokasi dapat dilihat pada diktum menimbang sebagai berikut :

- a. PT Nusa Prima Intiniaga bermaksud mengadakan pembangunan perumahan dengan mengajukan permohonan ijin lokasi seluas \pm 9 ha (kurang lebih sembilan hektar) yang terletak di Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang**

b. Berdasarkan hasil rapat dan peninjauan lokasi oleh Tim Koordinasi dan Tata cara pemberian ijin lokasi dalam rangka penanaman modal di Kota Semarang, permohonan PT Nusa Prima Intiniaga disetujui ± 9 ha (kurang lebih sembilan hektar) dengan pertimbangan bahwa lokasi yang dimohon sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) VII (Kecamatan Banyumanik) Kota Semarang tahun 2000-2010, fungsi pemanfaatan lahan merupakan kawasan permukiman.

Ijin lokasi kepada PT Nusa Prima Intiniaga tersebut diberikan dengan syarat sebagai berikut :

- a. Dari luas tanah yang diizinkan 60% untuk pembangunan perumahan, sedangkan sisanya 40% dari luas tanah dipergunakan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial.**
- b. Pemohon harus menyediakan tanah/lahan untuk tempat pemakaman umum (TPU) seluas 2% dari luas tanah yang diizinkan sesuai Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 3**

tahun 2001 tentang Pedoman Penyediaan Lahan/Tanah untuk Tempat Pemakaman Umum oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan, sedangkan teknis pelaksanaannya agar dikoordinasikan dengan Dinas Pertamanan dan Pemakaman Kota Semarang.

- c. Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah untuk keperluan pembangunan perumahan dilakukan oleh pemegang hak/kuasanya dengan pernyataan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan pemberian ganti rugi yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah mufakat.**
- d. Pembayaran ganti kerugian tanah serta tanaman yang 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.

- e. **Pengadaan tanah tidak boleh melebihi tanah yang diijinkan baik luas maupun batas-batasnya, sedangkan luas yang sebenarnya berdasarkan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional.**
- f. **Perolehan tanahnya harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkannya keputusan ini dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali lagi selama 12 (dua belas) bulan dan penerima izin diwajibkan melaporkan perolehan perkembangan tanah kepada Walikota Semarang setiap triwulan dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.**
- g. **Untuk tanah yang diperoleh, penerima ijin diwajibkan mengajukan permohonan hak atas tanah yang dikuasai kepada pejabat yang**

berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

- h. Pemohon dilarang melaksanakan kegiatan pembangunan untuk tanah yang berada di bawah Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) dan pemohon agar membangun boulevard sepanjang tanah yang ada di bawah jaringan listrik SUTET.**
- i. Sebelum mendapatkan ijin mendirikan bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang, pemohon dilarang mengadakan kegiatan pembangunan di lokasi yang diajukan.**
- j. Sebelum membangun segera mengajukan site plan kepada Walikota Semarang melalui Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang.**
- k. Dalam pembangunan, pemohon harus mengacu kepada lingkungan hunian yang berimbang sebagaimana dimaksud dalam keputusan**

**Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor
04/KPTS/BKP4N/1995**

- l. Sebelum membangun agar mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan (IMB) kepada Walikota Semarang melalui Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang.**
- m. Pemegang ijin dilarang mengalihkan hak ijinnya kepada siapapun dan dengan dalih apapun baik sebagian atau seluruhnya.**
- n. Memperhatikan keindahan dan kebersihan serta melaksanakan penghijauan di lingkungan perumahan**
- o. Wajib menampung/memprioritaskan tenaga kerja setempat dalam melaksanakan pembangunan perumahan.**
- p. Setelah selesai pembangunan perumahan, sarana dan prasarana yang ada, fasilitas umum serta fasilitas sosial segera diserahkan kepada Pemerintah Kota Semarang.**

Berdasarkan keputusan di atas, pengembang (developer) harus segera menyelesaikan perolehan tanahnya untuk pembangunan perumahan. Jangka waktu yang diberikan oleh Pemerintah Kota Semarang adalah 12 (dua belas) bulan sejak tanggal pemberian ijin lokasi. Untuk memperoleh tanah sesuai dengan ijin yang diberikan, pihak pengembang (developer) melakukan pendekatan kepada pemegang hak atas tanah untuk melepaskan tanahnya guna kepentingan pembangunan perumahan.

Mengenai luas lahan yang dimintakan ijin lokasi oleh PT Nusa Prima Intiniaga sebenarnya seluas 10 ha, namun dalam keputusan Walikota hanya diijinkan ± 9 ha saja. Hal tersebut tidak mempengaruhi rencana peruntukan pembangunan perumahan, sebab lokasi pembangunan perumahan yang termasuk daerah resapan, memang didesain sesuai kondisi lahan. Dalam perkembangannya, lahan yang dipergunakan oleh PT Nusa Prima Intiniaga untuk membangun perumahan Mega Residence hanya seluas $\pm 7-8$ ha saja. Hal ini disebabkan mahalnya harga tanah yang diminta oleh pemilik/pemegang hak atas tanah, sehingga dari ± 9 ha lahan yang diijinkan, PT Nusa Prima Intiniaga hanya memanfaatkan $\pm 7-8$ ha saja.

Menurut Bintarwan, Kabag Perolehan Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, sebelum memberikan perolehan hak atas tanah, Kantor Pertanahan Kota Semarang akan meminta pengesahan ijin lokasi ijin dari Walikota Semarang.⁴⁴ Pada prakteknya perolehan hak atas tanah dapat segera diproses setelah pihak pengembang (developer) menunjukkan Surat Keputusan Walikota Semarang yang memberikan ijin lokasi pembangunan perumahan. Adapun luas lahan yang diajukan juga sesuai dengan luas lahan yang diijinkan.

Berdasarkan uraian di atas, diketahui bahwa koordinasi yang dilakukan oleh instansi dilakukan secara horizontal, artinya bahwa hal-hal

yang berkaitan dengan ijin lokasi menjadi kewenangan tim koordinasi yang dibentuk oleh Walikota Semarang, sedangkan hal-hal yang berhubungan dengan perolehan hak atas tanah menjadi kewenangan Kantor Pertanahan.

Untuk mendapatkan ijin lokasi, tim koordinasi akan mempertimbangkan pendapat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang menyangkut fungsi peruntukan lahan/tanah yang akan dibangun tersebut. Jika fungsi peruntukan lahan/tanah tersebut dapat digunakan untuk pembangunan perumahan, maka ijin lokasi akan diberikan oleh tim koordinasi pemberian ijin lokasi Kota Semarang.

B. Faktor yang Mendukung dan Menghambat Koordinasi antar Instansi dalam Perolehan Ijin Lokasi untuk Perolehan Hak Atas Tanah bagi Pembangunan Perumahan Mega Residence di Kota Semarang

Berdasarkan hasil penelitian dapat diperoleh faktor-faktor yang mendukung dan menghambat koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang.

1. Faktor Yang Mendukung

Secara umum faktor-faktor yang mendukung adalah sebagai berikut :

⁴⁴ Bintarwan, *wawancara pribadi*, Kabag Perolehan Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Semarang, tanggal 12 Juni 2006

- a. Masyarakat pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan ganti kerugian yang telah disepakati.

Salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang (developer) dalam mengajukan permohonan pemberian ijin lokasi adalah telah menguasai sebagian hak atas tanah yang akan dijadikan lokasi perumahan. Pada kenyataannya, PT Nusa Prima Intiniaga telah menguasai sebagian besar lahan yang akan dijadikan lokasi pembangunan perumahan, sehingga hal ini memudahkan pihak perusahaan dalam mengurus permohonan pemberian ijin lokasi kepada Walikota Semarang. Sebagaimana telah dijelaskan bahwa salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk dilampirkan adalah bukti penguasaan hak atas tanah untuk sebagian lahan lokasi. Dengan adanya penguasaan lahan tersebut, maka syarat penguasaan telah dipenuhi oleh pengembang (developer).

- b. Lokasi lahan/tanah yang akan digunakan untuk pembangunan perumahan termasuk dalam

Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) yang peruntukannya sebagian besar untuk permukiman dan daerah peresapan.

Sebelum mengajukan permohonan ijin lokasi, pihak pengembang (developer) terlebih dahulu melakukan penelitian lokasi. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang, Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang diperoleh informasi bahwa lokasi yang akan dijadikan lahan pembangunan perumahan tersebut dapat dipergunakan untuk perumahan dan memang cocok untuk dibangun perumahan. Atas dasar informasi tersebut, maka PT Nusa Prima Intiniaga segera mengajukan permohonan ijin lokasi.

Berdasarkan kedua hal tersebut, maka pemberian ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence oleh PT Nusa Prima Intiniaga dapat segera diproses. Mengenai koordinasi antar instansi dalam tim koordinasi pemberian ijin lokasi sebagaimana telah diuraikan di muka dilakukan sesuai tatacara pemberian ijin lokasi yang diatur dalam keputusan Walikota Semarang. Koordinasi antara pemerintah Kota Semarang dengan Kantor Pertanahan Kota Semarang yang bersifat horizontal ini dapat berjalan dengan lancar. Hal tersebut tidak terlepas dari kesiapan PT Nusa Prima Intiniaga dalam melengkapi persyaratan yang ada.

Kunci keberhasilan koordinasi antar instansi tersebut dapat dilihat dari pemberian ijin lokasi oleh Walikota Semarang, ijin tersebut dapat diberikan setelah tim koordinasi melakukan pemeriksaan administrasi dan pemeriksaan lapangan. Dalam presentasi yang dilakukan di depan tim koordinasi, PT Nusa Prima Intiniaga dapat dengan tegas menjawab semua pertanyaan yang dilontarkan dan dapat meyakinkan tim koordinasi berkaitan dengan rencana pembangunan perumahan Mega Residence.⁴⁵

2. Faktor Yang Menghambat

Mengenai hambatan yang dihadapi dalam perolehan ijin lokasi guna perolehan hak atas tanah bagi perumahan Mega Residence, secara umum tidak ada. Namun demikian bukan berarti tidak ada hambatan sama sekali. Hambatan yang utama adalah jangka waktu pemberian ijin lokasi yang secara normatif berdasarkan ketentuan dari Walikota Semarang seharusnya hanya 12 (dua belas) hari saja, namun dalam prakteknya bisa mencapai 2 bulan. Hal ini sebetulnya yang dapat menghambat proses perolehan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa untuk memperoleh hak atas tanah, PT Nusa Prima Intiniaga harus memiliki ijin lokasi dari Walikota Semarang. Dengan adanya ijin lokasi tersebut, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang akan mengeluarkan hak atas tanah yang telah dikuasai PT Nusa Prima Intiniaga yang akan dipergunakan untuk pembangunan perumahan Mega Residence yang terletak di Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik. Dengan keluarnya Keputusan Walikota Semarang Nomor 593.6/116 tentang Pemberian Ijin Lokasi Kepada Peseroan terbatas (PT) Nusa Prima Intiniaga untuk Keperluan Pembangunan Perumahan seluas \pm 9 ha (kurang lebih sembilan hektar) terletak di Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, proses perolehan hak atas tanah yang diajukan PT Nusa Prima Intiniaga dapat segera dilaksanakan. Perolehan hak atas tanah yang diajukan oleh PT Nusa Prima

⁴⁵ Heru, *Op.cit*, tanggal 24 Mei 2006

Intiniaga sekaligus juga disertai dengan permohonan pendaftaran perubahan/penurunan hak atas tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan untuk beberapa bidang tanah yang akan segera dibangun perumahan Mega Residence.

Untuk mengatasi hambatan tersebut, saat ini belum memungkinkan mengingat untuk mempertemukan anggota tim koordinasi yang terdiri dari berbagai instansi tersebut tidak mudah. Setiap instansi memiliki jadwal yang padat, sehingga Ketua tim koordinasi harus menyesuaikan terlebih dahulu dengan jadwal masing-masing instansi baru kemudian dapat menentukan jadwal pemeriksaan administrasi dan lapangan.

C. Perolehan Hak Atas Tanah bagi Pembangunan Perumahan Mega Residence di Kota Semarang

Perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang, tidak berbeda dengan perolehan hak pada umumnya. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dapat diketahui bahwa untuk memperoleh hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence, pihak pengembang (developer) dalam hal ini PT Nusa Prima Intiniaga harus memperoleh ijin lokasi dari Walikota Semarang terlebih dahulu. Setelah memperoleh ijin lokasi dari Walikota Semarang, langkah selanjutnya adalah melakukan perolehan hak atas tanah dengan cara pembelian lahan/tanah yang belum dikuasai PT Nusa Prima Intiniaga dan telah disetujui oleh Pemkot yang dituangkan dalam ijin lokasi. Dalam kaitannya dengan pembangunan perumahan Mega Residence ini, pihak pengembang (developer) melakukan pendekatan kepada masyarakat

pemegang hak atas tanah agar bersedia menjual lahan/tanahnya kepada pengembang (developer).

Setelah masyarakat pemegang hak atas tanah setuju untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan jalan jual beli, dilakukan musyawarah untuk mencapai mufakat mengenai besarnya harga tanah permeter. Dalam proses musyawarah mufakat ini pihak pengembang (developer) tidak melibatkan tim/panitia pembebasan tanah, sebab bukan untuk kepentingan umum melainkan untuk kepentingan swasta.

Setelah harga tanah disepakati, kedua belah pihak melakukan jual beli di hadapan Notaris – PPAT. Akta jual beli sangat penting untuk pengurusan pendaftaran tanahnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Proses perolehan tanah oleh PT Nusa Prima Intiniaga dilakukan secara langsung/dengan jalan jual beli dengan pemegang hak atas tanah tanpa memerlukan panitia pembebasan lahan/tanah. Penentuan harga tanah dilakukan dengan jalan musyawarah antara kedua belah pihak. Setelah terjadi kesepakatan harga karena status tanahnya adalah Hak Milik (HM), maka pemegang hak atas tanah mengajukan perubahan hak atas tanahnya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (penurunan hak) ke Kantor Pertanahan. Dalam hal ini PT Nusa Prima Intiniaga diberi kuasa oleh pemilik tanah untuk menurunkan haknya. Setelah sertifikat Hak Guna Bangunan jadi kemudian dilakukan jual beli dihadapan Notaris – PPAT Liliana Tedjosaputro atas tanah tersebut.

Untuk tanah bekas persawahan atau tanah basah, maka tanah tersebut harus dikeringkan terlebih dahulu. Untuk melakukan pengeringan tersebut pihak developer harus mengurus surat-surat yang berkaitan dengan pengeringan dan juga harus membayar biaya pengeringan.⁴⁶

⁴⁶ Heru, *Op.cit*, tanggal 24 Mei 2006

Sesuai dengan ketentuan status hak atas tanah bagi lahan perumahan yang diijinkan adalah Hak Guna Bangunan. Dengan demikian tanah-tanah yang telah dikuasai oleh PT Nusa Prima Intiniaga dengan ijin lokasi untuk pembangunan perumahan Mega Residence harus diturunkan terlebih dahulu hak atas tanahnya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan. Penurunan hak atas tanah yang dikuasai oleh PT Nusa Prima Intiniaga dilakukan bersamaan dengan pengajuan perolehan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pengajuan permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan berdasarkan ketentuan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai disertai dengan :

- a. Sertipikat Hak Milik yang dikuasai oleh PT Nusa Prima Intiniaga
- b. Bukti identitas pemohon, yakni direktur PT Nusa Prima Intiniaga atas nama perusahaan.

Dalam pengajuan permohonan pendaftaran penurunan/perubahan status hak atas tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan ini tidak dipungut biaya uang pemasukan kepada negara. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai yang menyebutkan :

“Untuk perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, pemohon tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara.”

Mengenai jumlah sertipikat hak atas tanah yang dikuasai oleh PT Nusa Prima Intiniaga yang telah diturunkan haknya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 4.3
Daftar Sertipikat yang telah Diturunkan Haknya

No	Atas Nama	Status	No. Sert	Luas (M ²)
1	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1578	9.212
2	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1637	2.850
3	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1728	8.202
4	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1665	4.744
5	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1663	3.458
6	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1664	1.958
7	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1670	890
8	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1613	1.330
9	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1612	6.050
10	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1638	1.240
11	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1720	2.000
12	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1671	1.470
13	PT Nusa Prima Intiniaga	HGB	1787	2.506
			Jumlah	45.910

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2005

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa hak atas tanah yang telah diturunkan statusnya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan sebanyak 13 sertipikat atas nama PT Nusa Prima Intiniaga dengan luas lahan sebesar 45.910 m² atau sekitar 4,591 ha. Dengan demikian dari lahan seluas ± 7-8 ha baru sekitar 4,6 ha saja yang sudah diturunkan dan sudah mulai dilakukan pembangunan perumahan, sementara sisanya masih berupa lahan.

Mengenai belum semua lahan diperoleh/dibeli oleh PT Nusa Prima Intiniaga didasarkan pada pemikiran ekonomi, yakni kemampuan finansial

perusahaan yang terbatas. Untuk menjaga kelancaran keuangan perusahaan, PT Nusa Prima Intiniaga memiliki kebijakan untuk mengajukan permohonan pendaftaran perubahan/penurunan hak atas tanah oleh PT Nusa Prima Intiniaga dilakukan secara bertahap. Hal tersebut disesuaikan dengan jumlah unit rumah yang telah terjual. Setiap ada unit rumah di perumahan Mega Residence yang terjual, maka pihak pengembang (developer) yang dalam hal ini adalah PT Nusa Prima Intiniaga akan mengajukan kembali permohonan pendaftaran perubahan/penurunan status hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang.⁴⁷

Adapun proses perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence oleh PT Nusa Prima Intiniaga secara terperinci dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Pihak pengembang dalam hal ini PT Nusa Prima Intiniaga mengajukan permohonan pendaftaran perolehan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dengan melampirkan :
 - a. Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor 593.6/116 tentang Pemberian Ijin Lokasi Kepada Peseroan terbatas (PT) Nusa Prima Intiniaga untuk Keperluan Pembangunan Perumahan seluas ± 9 ha (kurang lebih sembilan hektar) terletak di Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang
 - b. Perjanjian Akta jual beli tanah dari PPAT

⁴⁷ Heru, *Op.cit*, tanggal 24 Mei 2006

- c. Sertipikat lama yang telah dikuasai oleh PT Nusa Prima Intiniaga
2. Pihak pengembang juga mengajukan penggabungan sertipikat yang dimintakan perolehan hak atas tanah tersebut
3. Pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang selanjutnya melakukan pemeriksaan dan pengukuran ulang di lapangan.
4. Setelah semua persyaratan dinyatakan lengkap, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang akan mengeluarkan sertipikat hak atas tanah yang akan dipergunakan untuk pembangunan perumahan Mega Residence dengan status Hak Guna Bangunan untuk sebagian bidang tanah yang telah dimintakan permohonan pendaftaran penurunan hak atas tanahnya.⁴⁸

Berdasarkan uraian di atas, dapat dijelaskan bahwa untuk mendapatkan perolehan hak atas tanah guna keperluan pembangunan perumahan Mega Residence, ada 2 (dua) tahapan yang harus ditempuh oleh PT Nusa Prima Intiniaga, yaitu mengumpulkan persyaratan administrasi dan mengajukan permohonan penggabungan sertipikat. Dilihat dari proses perolehan hak atas tanah sebetulnya cukup sederhana dan mudah. Namun demikian agar dalam pemberian hak atas tanah tidak menimbulkan persoalan di masa mendatang, sebelum memberikan hak atas tanah, Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan langsung mengenai luas tanah dengan cara melakukan pengukuran ulang dan menetapkan batas-batasnya. Kantor Pertanahan sebagai institusi yang berwenang di bidang pertanahan memang perlu bersikap hati-hati dan bertindak cermat dalam menjalankan tugasnya terutama menyangkut kepemilikan dan batas-batas lahan.

⁴⁸ Heru, *Op.cit*, tanggal 24 Mei 2006

Demikian proses perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

BAB V

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Koordinasi antar instansi dalam perolehan ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan. Dalam mengajukan ijin lokasi, pengembang (developer) melengkapi surat permohonan pemberian ijin tersebut dengan Proposal, Fotocopi KTP, Akta Perusahaan, Denah Lokasi, Site Plan, Type rumah, UKL-UPL, Hak atas tanah yang ditujukan ke Walikota Semarang dan diajukan ke Bagian Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kota Semarang. Permohonan pemberian ijin tersebut akan diproses oleh tim koordinasi yang diketuai oleh Asisten I Tata Praja Sekretariat Daerah Kota Semarang. Tim koordinasi akan mempertimbangkan pendapat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang menyangkut fungsi peruntukan lahan/tanah yang akan dibangun tersebut.
2. Faktor-faktor yang mendukung dan menghambat pemberian ijin lokasi untuk perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence adalah sebagai berikut :
 - a. Faktor yang mendukung

- 1) Masyarakat pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan ganti kerugian yang telah disepakati.
- 2) Lokasi lahan/tanah yang akan digunakan untuk pembangunan perumahan termasuk dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) yang peruntukannya sebagian besar untuk permukiman dan daerah peresapan.

b. Faktor yang Menghambat

Hambatan yang utama adalah jangka waktu pemberian ijin lokasi yang secara normatif berdasarkan ketentuan dari Walikota Semarang seharusnya hanya 12 (dua belas) hari saja, namun dalam prakteknya bisa mencapai 2 bulan.

3. Perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Mega Residence di Kota Semarang, dilakukan secara langsung antara pihak pengembang dengan masyarakat pemilik tanah dengan cara jual beli dihadapan PPAT. Karena status tanah yang dimiliki oleh masyarakat adalah Hak Milik, maka pemilik tanah menurunkan terlebih dahulu haknya di Kantor Pertanahan, dalam penelitian ini dilakukan oleh PT. Nusa Prima Intiniaga atas kuasa dari pihak masyarakat dan didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan keluar sertipikat Hak Guna Bangunan. Dalam kaitannya dengan pembangunan perumahan Mega Residence ini, pihak pengembang (developer) melakukan pendekatan kepada masyarakat pemegang hak atas tanah untuk mau melepaskan hak atas tanahnya kepada pengembang (developer).

Saran

Mengenai saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Mengingat bahwa proses pemberian ijin lokasi menurut ketentuan maksimal adalah 12 (dua belas) hari, namun pada kenyataan dapat mencapai 2 (dua) bulan, hal ini disebabkan oleh begitu banyaknya perusahaan yang mengajukan ijin lokasi, maka kiranya waktu yang ada lebih diperpanjang.
2. Mengingat bahwa pembangunan perumahan dapat memberikan dampak positif maupun negatif, maka dalam pemberian ijin lokasi, tidak hanya didasarkan pada kesesuaian lahan dengan RDTRK saja, tetapi juga harus melihat aspek sosiologis lainnya, seperti kondisi lingkungan masyarakat sekitar. Hal ini untuk menghindari apabila perumahan tersebut telah terbangun dan dihuni, masyarakat sekitar merasa terpinggirkan. Kondisi ini biasanya dialami oleh masyarakat yang tinggal di sekitar perumahan mewah.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

A.P.Parlindungan, 1991, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, CV.Mandar Maju, Bandung.

_____, 1993, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan*, Mandar Maju, Bandung.

Bambang Sunggono, 1997, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

_____, 1994, *Hukum Agraria Nasional*, Djambatan, Bandung.

C.Fandeli, 1992, *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan*, Liberty, Yogyakarta.

D Soetrisno, 2004, *Tata Cara Perolehan Tanah untuk Industri*, Rineka Cipta, Jakarta.

Herman Wasito, 1993, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Gramedia, Jakarta.

I Wayan Suandra, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.

Maria S.W, Sumardjono, 2001, *Kebijakan Tanah : Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan 1, Kompas, Jakarta.

Marmin Rosadi, 1979, *Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda yang ada diatasnya*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Philipus M.Hadjan, 1994, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Jakarta.

_____, 1983, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta.

S.Arsyad, 1989, *Konsevrasi Tanah dan Air*, IPB Press, Bogor.

S. Margono , 2003, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Rineka Cipta, Jakarta.

S.Tanusubroto, 1982, *Masalah Sengketa Perumahan Dalam Praktek*, Alumni, Bandung.

Sitorus, 1995, *Pelepasan atau Penyerahan Hak sebagai cara Pengadaan Tanah*, Dasamedia Utama, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitiaan Hukum*, UI Press, Jakarta.

Sondang, P. Siagian, 1983, *Administrasi Pembangunan*, Bumi Aksara, Jakarta.

Sriwiyarti, 1984, *Metode Riset III*, UNS Surakarta.

Sudaryo Suimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sunaryo Basuki, 2001, *Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

Sutarto, 1993, *Dasar-Dasar Organisasi*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

b. Peraturan Perundang-Undangan

Tap MPR No.II/MPR/1998

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*

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

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang *Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan*

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*

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 2 Tahun 1999 tentang *Ijin Lokasi*

c. Makalah-Makalah

Ana Silviana, Nomor 4 Tahun 1997, *Kebijakan Pertanahan Kaitannya
dengan Pembangunan bagi sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat,
Masalah-Masalah Hukum*, Majalah Fakultas Hukum UNDIP.

Endang Srisanti, Nomor 4 Tahun 1997, *Oleh-Oleh Seminar Nasional
Kebijakan Pertanahan Dalam Era Industrialisasi, Masalah-Masalah
Hukum*, Majalah Fakultas Hukum UNDIP.

d. Kamus-Kamus

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1991, *Kamus Besar Bahasa
Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka.