

PERINGATAN !!!

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Assalamu'alaikum warahmatullaahi wabarakaatuh

- 1. Dokumen digital ini hanya digunakan sebagai bahan referensi.**
- 2. Cantumkanlah secara lengkap sumber referensi bila Anda mengutip dari dokumen ini.**
- 3. Plagiarisme** dalam bentuk apapun merupakan pelanggaran keras terhadap etika moral penyusunan karya ilmiah
- 4. Patuhilah etika penulisan karya ilmiah.**

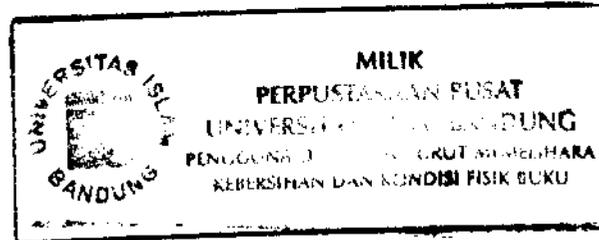
Selamat membaca !!!

Wasalamu'alaikum warahmatullaahi wabarakaatuh

UPT PERPUSTAKAAN

PROSEDUR PENGADAAN LAHAN UNTUK INDUSTRI DI INDONESIA

03 2098



Oleh
IVAN CHOYAN, Ir., MSP.
NIK. D. 91.0.0137



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS ISLAM BANDUNG
Maret 1999

PROSEDUR PENGADAAN LAHAN UNTUK INDUSTRI DI INDONESIA

1. Pendahuluan

Perubahan struktur perekonomian yang mengarah ke sektor industri telah menyebabkan bergesernya pengembangan industri ke wilayah baru dalam bentuk kawasan industri. Perkembangan global dalam perekonomian telah menyebabkan berkembangnya peluang investasi di sektor industri di Indonesia (Djoko Sujarto, 1995). Sektor industri diharapkan menjadi andalan utama dalam pembangunan ekonomi Indonesia terutama dalam era PJPT II dan era selanjutnya. Keunggulan sektor ini telah diperlihatkan pada akhir PJPT I yang lalu dimana mengalami pertumbuhan yang cukup cepat dan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi global (Anonim, 1993-a).

Namun di sisi lain pelaksanaan yang kurang cermat dapat menimbulkan dampak yang merugikan terutama terhadap lingkungan baik fisik maupun sosial. Seperti halnya dikemukakan Djoko Sujarto (1995) dalam orasi ilmiahnya bahwa terbangunnya kota baru dan kawasan industri di bagian hulu dalam banyak hal menyebabkan pula pencemaran sisa buangan padat maupun cair atau pencemaran udara pada kota-kota, permukiman atau muara sungai di bagian hilirnya. Oleh sebab itu sektor industri perlu mendapat perhatian khusus, termasuk instrumen terkait, yang meliputi antara lain peraturan-peraturan yang menyangkut prosedur pengadaan lahannya.

Tujuan penulisan makalah ini adalah untuk mempelajari prosedur pengadaan lahan di Indonesia, baik secara konseptual maupun implementasinya.

2. Pertumbuhan Industri di Indonesia

2.1. Pertumbuhan Industri pada Era PJPT I

Seperti yang digambarkan dalam Buku I REPELITA VI, selama 25 tahun terakhir sektor industri mengalami perkembangan yang sangat

pesat. Antara tahun 1969 dan tahun 1992, produksi sektor industri telah tumbuh dengan rata-rata 12 persen per tahun. Pertumbuhan yang cepat ini telah meningkatkan sumbangannya dalam produk domestik bruto (PDB) dari 9,2 persen dalam tahun 1969 menjadi 21 persen dalam tahun 1992. Sementara itu, meskipun produksi pertanian juga terus meningkat, sumbangan sektor pertanian dalam produksi nasional telah menurun dari 49,3 persen dalam tahun 1969 menjadi 19,2 persen dalam tahun 1992. Perkembangan ini menunjukkan prestasi yang sangat berarti dan telah memperkuat struktur ekonomi nasional (anonim-a). Lebih lanjut dijelaskan, pengembangan industri telah berhasil mendorong perkembangan pesat dalam ekspor. Ekspor non migas dalam lima tahun terakhir telah tumbuh dengan rata-rata sekitar 19,1 persen per tahun, dan khususnya industri pengolahan meningkat sekitar 21,1 persen. Sementara itu, industri kecil dan menengah juga berkembang. Industri ini menyerap tenaga kerja yang banyak dan juga merupakan penghasil devisa.

2.2 Sasaran dan Kebijakan pada PJP II

Pengalaman dalam PJP I memberikan kesan kuat bahwa sektor industri akan menjadi tulang punggung perekonomian yang semakin handal dalam era pembangunan selanjutnya. Oleh sebab itu sektor ini akan terus dipacu. Hal tersebut telah dituangkan dalam Repelita-repelita mendatang. Seperti dikemukakan dalam Buku I Repelita IV bahwa, pada akhir PJP II sektor industri diperkirakan akan mampu memberikan sumbangan sekitar 32,5 persen dalam PDB dalam harga konstan 1989/1990 dan selama PJP II diperkirakan mampu menyerap tenaga kerja baru sekitar 19,0 juta atau 27,6 dari keseluruhan tambahan kesempatan kerja. Dengan demikian, pada akhir PJP II sektor industri akan menyediakan lapangan pekerjaan bagi 28,9 juta orang. Untuk itu laju pertumbuhan sektor industri pengolahan selama PJP II diperkirakan mencapai rata-rata 9,2 persen per tahun dan kesempatan kerja industri akan tumbuh rata-rata 4,4 persen per tahun. Khusus untuk industri pengolahan non-migas, perkiraan pertumbuhannya adalah sebesar 9,8

persen. Produktivitas tenaga kerja selama 25 tahun mendatang akan terus meningkat dengan laju pertumbuhan rata-rata sebesar 4,8 persen per tahun. Sementara itu, dalam Repelita VI pertumbuhan nilai tambah sektor industri termasuk industri pengolahan migas adalah rata-rata 9,4 persen per tahun. Industri pengolahan non-migas berkembang dengan laju pertumbuhan rata-rata 10,3 persen per tahun.

Untuk mendukung tercapainya sasaran pembangunan industri, dalam Repelita VI ditempuh serangkaian kebijaksanaan, yang pada dasarnya bertumpu pada strategi, yaitu pembangunan industri yang berspektrum luas dan berorientasi pada pasar internasional, yang meliputi industri pada sumber daya alam dengan memanfaatkan teknologi yang makin maju, industri padat karya yang makin padat keterampilan, industri padat teknologi; pembangunan industri dengan basis industrialisasi untuk menghasilkan produk industri unggulan; pembangunan industri yang bertumpu pada mekanisme pasar dengan usaha sebagai pemeran utamanya; dan pembangunan bersamaan dengan pemerataan dengan memberikan prioritas pada berbagai industri yang mampu dengan cepat dan meningkatkan peran serta masyarakat secara luas dan produktif.

Melihat skenario pembangunan industri dalam era PJP II dan Repelita VI di atas memberi isyarat bagi kita, dan lebih khusus. Pemerintah, akan pentingnya pembentukan instrumen berupa kaidah-kaidah yang dapat secara efektif mengatur dan mengontrol proses pembangunan industri tersebut. Di antaranya adalah pembinaan dan pelaksanaan peraturan perundang-undangan mengenai prosedur pengadaan lahan untuk industri. Menurut Soni Harsono (1993) Peran pembangunan industri yang strategis menuntut dukungan semua sektor yang terkait dan berpengaruh. Sebab satu aspek penting dalam pembangunan industri, adalah pertanahan. Aspek pertanahan ini mencakup perencanaan lokasi, pencadangan tanah, izin lokasi, pemberian hak atas tanah dan sertifikatnya.

3. Prosedur Pengadaan Lahan untuk Industri

3.1 Konsepsi Dasar

Pembangunan Indonesia adalah pembangunan yang berwawasan lingkungan, dalam arti segala wujud pembangunan dalam wilayah Republik Indonesia harus mempertimbangkan dampak lingkungan yang akan ditimbulkannya. Pembangunan lingkungan itu sendiri merupakan salah satu sektor pembangunan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam konteks pembangunan menyeluruh. Berdasarkan ketentuan, maka ditetapkan sasaran pembangunan lingkungan hidup dalam PJP II sesuai dengan arahan GBHN 1993 adalah tetap terpeliharanya kelestarian fungsi lingkungan hidup dan meningkatnya dukungan fungsi lingkungan hidup dalam membangun perekonomian yang mandiri (Anonim, 1994-a). Hal yang serupa akan dicapai dalam Repelita VI.

Berdasarkan sasaran tersebut, kebijaksanaan pembangunan lingkungan hidup tidak terpisahkan dengan pembangunan industri sebagai bagian pembangunan menyeluruh dalam repelita VI, antara lain adalah mengarahkan agar dalam memilih lokasi untuk pembangunan senantiasa dijaga supaya tidak mengurangi fungsi dan mutu lingkungan; mengurangi produksi limbah; mengelola limbah secara terpusat dan memadai; menetapkan baku mutu lingkungan; melestarikan alam dan merehabilitasi sumberdaya alam dan lingkungan hidup; dan mengembangkan kelembagaan, peran serta masyarakat dan kemampuan sumberdaya manusia.

Falsafah yang terkandung dalam sasaran di atas serta timbulnya berbagai konflik dalam pengadaan lahan untuk kebutuhan berbagai sektor pembangunan (di segala bidang) melandasi urgensi adanya instrumen-instrumen yang mengatur dan mengendalikan proses pembangunan industri, khususnya dalam hal prosedur pengadaan lahan untuk (termasuk penentuan lokasi) industri di Indonesia.

3.2 Kebijakan Mengenai Lahan untuk Industri

Dalam penggunaan tanah untuk industri dapat digunakan standar luas (standard for space requirement) yang meliputi tanah untuk pabrik, garasi, gedung, ruang makan, taman dan ruang terbuka lainnya yang dihitung dengan satuan luas dalam meter atau hektar bagi tiap karyawan (Johara T.J., 1992). Namun demikian hal di atas bukanlah kriteria yang cukup dalam menentukan pengadaan tanah dan lokasi suatu industri, karena terdapat banyaknya pertimbangan lain. Oleh sebab itu pengadaan dan penentuan lahan untuk industri harus dengan intervensi Pemerintah melalui berbagai perangkat hukumnya. Sebagai contoh penentuan Kawasan Industri di Jawa Barat ditetapkan dengan SK Gubernur Jawa Barat No. 593/1990 (Johara T.J., 1992).

3.2.1 Landasan Hukum.

Dalam pelaksanaannya, intervensi Pemerintah dalam kebijaksanaan penatagunaan tanah yang dalam wujudnya adalah Undang-undang No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Pengertian tata ruang sendiri (Soni Harsono, 1994) adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak, sedangkan yang dimaksud dengan penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang

3.2.2 Kebijakan Teknis.

Kebijakan yang terkait adalah meliputi : Keputusan Presiden No. 33 tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah bagi Kawasan Industri; Keppres No. 32 tahun 1990 tentang Pengolahan Kawasan Lindung; Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak atas Tanah bagi Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal (Soni Harsono, 1994); serta sejumlah kebijakan lain. Pada Tahun 1993 Pemerintah mengeluarkan pula kebijaksanaan yang terkait "Paket Kebijakan Pemerintah 23 Oktober 1993" yang lebih dikenal dengan Pakto-23. Paket

yang berisikan 7 Keputusan Presiden/Menteri ini merupakan seperangkat peraturan yang berintikan upaya mengantisipasi dan memacu perkembangan industri melalui pesatnya penanaman modal dibidang industri yang dengan sendirinya meliputi hal pengadaan lahan untuk industri pula.

3.3 Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Lahan untuk Industri

Untuk mempercepat pertumbuhan industri guna memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor, Pemerintah telah mengeluarkan Keppres No. 53 tahun 1989 tentang "Kawasan Industri" (Soni Harsono, 1993) . Selanjutnya dikemukakan, dalam Keppres No. 53 tahun 1989 disebutkan, Tujuan pembangunan kawasan industri tersebut adalah : (a) untuk mempercepat pertumbuhan industri, (b) memberi kemudahan bagi kegiatan industri, (c) mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di kawasan industri, dan (d) menyediakan fasilitas lokasi industri berwawasan lingkungan.

Agar pembangunan industri berwawasan lingkungan, maka lokasi kawasan industri harus sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, tidak mengurangi areal tanah pertanian, dan tidak dilakukan di atas tanah yang berfungsi utama melindungi sumberdaya alam dan warisan budaya.

Dalam hal penyediaan lahan untuk industri, diatur dalam Keputusan Kepala BPN No. 18 tahun 1989 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak atas Tanah untuk Kawasan Industri. Tata cara keputusan tersebut diatur dalam Keputusan Kepala BPN No. 19 tahun 1989 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Konfirmasi Pencadangan Tanah, Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah, Hak atas tanah dan Pendaftarannya untuk kawasan Industri. Selanjutnya, untuk menjamin pembangunan kawasan industri berwawasan lingkungan, sebagai salah satu syarat mendapatkan izin lokasi, adalah adanya Penyajian Informasi Lingkungan (PIL) yang diatur dalam Keputusan Kepala BPN No. 6 tahun 1990.

Hak atas tanah yang diberikan kepada perusahaan industri adalah Hak Guna Bangunan (HGB) Induk selama 30 tahun, dan kepada

perusahaan industri yang berlokasi di kawasan industri dapat diberi HGB yang merupakan pecahan HGB Induk. Dalam pencadangan lahan untuk kawasan industri, dihindari penggunaan tanah subur dan tanah yang berfungsi melindungi sumberdaya alam dan warisan budaya.

Dalam pasal 5 Keputusan Kepala BPN No. 18 tahun 1989 ditetapkan, bahwa perusahaan Kawasan Industri dapat mengajukan permohonan HGB induk atas tanahnya, setelah selesai dilaksanakan perolehan tanah dan telah diperoleh izin Tetap serta selesai pengukuran atas tanah tersebut.

Untuk mendorong terciptanya iklim yang lebih kondusif bagi minat investor untuk masuk ke Kawasan Industri, maka dikeluarkan Pakjul 1992 yang meliputi Keppres No. 33 tahun 1992 dan 34 tahun 1992 serta Keputusan Kepala BPN No. 3 tahun 1992. Hal-hal yang diperbaiki antara lain adalah waktu dan prosedur yakni lebih singkat dan lebih sederhana, yakni Pencadangan Tanah 9 hari, Izin Lokasi 12 hari, Pemberian Hak atas tanah 22 hari dan sertifikat Tanah 7 hari, sehingga total pemrosesan izin hanya 50 hari.

Kendala yang sering mengganjal kelancaran prosedur di atas adalah perolehan tanah itu sendiri, sebagai akibat lambatnya kesepakatan harga antara pihak pemilik tanah dan pihak pengusaha, terlebih jika dicampuri oleh calo tanah.

4. Kesimpulan

1. Prosedur pengadaan lahan untuk industri di Indonesia yang meliputi perencanaan lokasi, pencadangan tanah, izin lokasi, pemberian hak atas tanah dan sertifikatnya, selalu mendapat kontrol oleh Pemerintah melalui Tata Ruang daerah. Dalam teknik operasionalnya sejumlah Keputusan Presiden dan Peraturan dan Keputusan Menteri BPN telah diterbitkan dan diberlakukan.
2. Untuk menunjang pelaksanaannya sekaligus bertujuan memacu investasi dibidang industri Pemerintah senantiasa melakukan deregulasi.

3. Guna penertiban lokalisasi industri maka Pemerintah menerbitkan kebijaksanaan melalui penetapan Kawasan Industri sejak tahun 1989. Pemerintah memberikan sejumlah kemudahan bagi investor yang akan berlokasi di kawasan industri dibandingkan di luar kawasan industri.
4. Belum terlihat adanya kebijakan yang cukup efektif untuk merangsang pembangunan industri di Kawasan Timur Indonesia.

Daftar Pustaka

- Anonin, 1993-a. Ketetapan MPR RI No. II./MPR/1993 tentang GBHN 1993-1998. Penerbit Apolla Surabaya.
- Anonim, 1993-b. KEPPRES No. 97 tahun 1993. tentang Tata cara Penanaman Modal. Dalam Paket Kebijakan Pemernitah, 23 Oktober 1993.
- Anonim, 1993-c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 tahun 1993. Dalam Paket Kebijakan Pemerintah 23 Oktober 1993.
- Anonim, 1993-d. KEPPRES No. 75 tahun 1993, tentang Koordinasi Pengelolaan Tata Ruang Nasional. Dalam Paket Kebijakan Pemerintah 23 Oktober 1993.
- Anonim, 1994-a. Rencana Pembangunan Lima Tahun Keenam 1994/1995-1998/1999 (Buku I). Koperasi Pegawai BAPPENAS, Jakarta.
- Anonim, 1994-b. Rencana Pembangunan Lima Tahun Keenam 1994/1995-1998/1999 (Buku II). Koperasi Pegawai BAPPENAS, Jakarta.
- Djoko Sujarto, 1995. Kota Baru; Suatu Tantangan dan Prospek dalam Pembangunan Perkotaan di Indoensia. (Orasi Ilmiah disampaikan dalam rangka 35 tahun Pendidikan Planologi di Indonesia, 7 April 1995).
- Johara T. Jayadinata, 1992. Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah. Penerbit ITB. Bandung.

Soni Harsono, 1993. Aspek Pertanahan dalam Pengembangan Industri.
Jurnal PWK No. 10 tahun 1993; Halaman 4-12.

Soni Harsono, 1994. Aspek Pertanahan dan tata Ruang dalam
Pembangunan. Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan
Nasional. Jakarta.

03 2098