



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS ATAS TATA CARA PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH DAN  
LARANGAN PEMILIKAN TANAH ABSENTEE YANG TIDAK BERLAKU  
BAGI KAWASAN INDUSTRI  
(TERKAIT JUAL BELI LAHAN PERTANIAN MENJADI KAWASAN  
INDUSTRI DI DAERAH KARAWANG)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**NI MADE PUSPAWATI  
0906497815**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK**

**JANUARI 2012**  
Analisis atas..., Ni Made Puspawati, FHUI, 2012

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
Dan semua yang sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
Telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : NI MADE PUSPAWATI

NPM : 0906497815

Tanda Tangan :

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn triangular border. The signature appears to be 'Ni Made Puspawati' written in a cursive style.

Tanggal : 19 Januari 2012

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesisini di ajukanoleh :  
Nama : NI MADE PUSPAWATI  
NPM : 0906497815  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
JudulTesis : Analisis Atas Tata Cara Pembebasan Hak Atas Tanah  
Dan Larangan Pemilikan Tanah Absentee Yang Tidak  
Berlaku Bagi Kawasan Industri (Terkait Jual Beli  
Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Industri Di Daerah  
Karawang)

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima  
sebagai bagian persyaratan yang di perlukan untuk memperoleh gelar  
Magister kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas  
Hukum, Universitas Indonesia.**

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Arsin Lukman, S.H

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H, M.H(.....)

Penguji : Hendriani Parwitasari, S.H, M.Kn (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 19 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Pujidansyukurpenulispanjatkankepada Ida Sang HyangWidhiWaca (Tuhan Yang MahaEsa) atasrahmat, danbimbinganNya, sehinggapenulisdapatmenyelesaikanpendidikanhinggapenyusunanTesispada Program Studi Magister KenotariatanUniversitas Indonesia.

Dalamproses penyusunanTesisini, penulisberusahauntukmelakukananalisisdanpembahasan dengan sebaik-baiknya sesuai dengan kemampuan yang ada. Namun demikian, penulis tetap menyadari kekurangan dan keterbatasan yang dihadapi selama penyusunan Karya Akhir ini.

Atas bantuan, dorongan dan dukungan dari berbagai pihak, akhirnya Karya Akhir ini dapat diselesaikan dengan baik. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak**Dr. Drs. WidodoSuryandono, SH., MH**selakuketua Program Magister KenotariatanUniversitas Indonesia, yang tidakhenti-hentinyamemberikanmasukandanarahankepada penulis dan teman-teman lainnya untukmenjadiCalonNotarisdan PPAT yang baikdimasadepan.
2. Bapak**Bowo, BapakParman, Bapak Sukiman, Bapak Kasir**danlainnyaselakustaf di lingkunganSekretariat Magister KenotariatanFakultasHukumUniversitas Indonesia, merekaselalumemberikanjadwalatau schedule serta kemudahan dan kelancaran proses kuliah selama masa kuliah penulis.
3. Bapak **Dr. Arsin Lukman, SH** selaku dosen pembimbing yang telah mencurahkan waktu, tenaga, pikiran dan kesabarannya dalam membimbing penulis sehingga memungkinkan terselesaikannya Karya Akhir ini.
4. Ibunda**DarwaniSidiBakaroedin, SH., M.Kn**, selakuDosen Senior, Orang TuadarisemuacivitasAkademika Magister Kenoatariatan yang tiadahentinyamemberikanpesan-pesan selama kuliah agar penulis dan teman lainnya kelak dapat menjadi Notaris yang sesungguhnya.

5. Ibu **Arikanti Natakusuma, SH., M.Kn.**, selaku dosen yang tiada henti-hentinya memberikan senyum tawadanda di sela-sela waktu mengajar, beliau selalumengganggap kami adalah putra-putrinya yang selalumembagikansarapanujian.
6. Para Dosen dan Staff Pengajar Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah memberikan bekal ilmu bagi penulis selama masa kuliah.
7. Seluruh Karyawan Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah banyak membantu penulis sejak awal studi hingga selesai.
8. Suamiku tercinta, **Ir I Ketut Bagiarta** dan ketiga putra-putriku (**Deva, Yogi, Anjali**) yang dengan kesabaran, keikhlasan serta doanya selalu memberikan semangat dan bantuan kepada penulis untuk menyelesaikan Karya Akhir ini.
9. Orang Tua ( bapak dan mama) tercinta: **Ir. I Ketut Suryata** dan **Nyoman Sudatrini** yang selalu menuntun dan mengarahkan ke jalan dan arah yang benar, sehingga penulis dapat berkonsentrasi sampai terselesaikannya Karya Akhir ini.
10. Kakakku **Ni Putu Tresnawati SE**, adikku **I Nyoman Kusumajaya ST** dan adikku **Drg. Ni Ketut Kusumawati**, yang penuh senyum, canda dan tawa menyemangati dan menemani serta memberikan doa kepada penulis menyelesaikan kuliah dan karya akhir ini.
11. Ibu **Venantia Chandrawati**, Direktur PT Gemala Kempa Daya, Jakarta, yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk dapat melanjutkan kuliah selama jam kerja penulis serta tiada henti-hentinya memberikan support agar penulis selalu semangat dalam menyelesaikan kuliah.
12. Bapak **Budi Pranadi**, Direktur PT Gemala Kempa Daya, Jakarta yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk dapat melanjutkan kuliah selama jam kerja dan memberikan semangat kepada penulis dengan pendapat beliau bahwa “*tidak ada yang bisa menghalangi seseorang untuk terus belajar untuk maju*”.
13. **Sarah** dan **Natali**, Sekretaris Direktur PT Gemala kempa Daya yang telah banyak membantu kelancaran kerja penulis di kantor selama masa perkuliahan penulis.

14. Semua teman-teman terbaikk di PT Gemala Kempa Daya yng tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas support dan bantuan dalam pekerjaan hingga penulis tidak menemukan kesulitan dalam pekerjaan selama masa kuliah penulis.
  15. Bapak Haji **Chaerul Anwar**, Notaris di Depok, yang telah membantu dengan sabar dan penuh senyum sehingga penulis mengetahui bagaimana berpraktek sebagai Notaris kelak.
  16. Ibu **Imah** (Staf Notaris, Karawang) selaku nara sumber yang bersedia memberikan bahan dan berdiskusi dengan penulis untuk kelancaran tugas akhir ini.
  17. Mbak **Anita**, Mbak **Mukti**, **Via**, **Monik**, yang tergabung dalam kelompok pioneer, selalu dengan rasa keakraban membahas bersama penulis setiap latihan-latihan kelompok selama perkuliahan berlangsung.
  18. **Anggiarama**, **Astrid**, **Panji**, **Rendhy**, **Taruna**, **Gita**, **Uke**, **Diana**, **Fajar**, **Dimas**, **Allan** yang tergabung dalam Kelompok macan Panggung, dengan canda dan tawa serta keikhlasan membantu penulis dalam menyelesaikan tugas-tugas selama perkuliahan berlangsung
  19. **Fernandia Fabiola**, **Dewi Novia** dan Bapak **Ali Sadikin**, Sahabat-sahabat terbaikk, yang dengan sabar selalu membantu, menemani dan dengan penuh ketulusan membantu penulis hingga mendapatkan kemudahan dan kelancaran penulis dalam menyelesaikan kuliah dan karya akhir ini.
  20. Seluruh rekan kelas Salemba Magister Kenotariatan Universitas Indonesia atas kebersamaannya yang telah banyak mendorong dan ikut membantu terselesaikannya Karya Akhir ini.
  21. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, semoga Ida Sang Hyang Widhi Waca memberikan rahmat dan berkahNya atas seluruh kebaikan pihak-pihak yang telah membantu penulis selama penyusunan Karya Akhir ini.
- Akhir kata, penulis harapkan Karya Akhir ini dapat berguna dan memberikan manfaat serta informasi kepada pihak-pihak yang membutuhkannya.

Jakarta, 19 Januari 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : NI MADE PUSPAWATI  
NPM : 0906497815  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non eksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul **Analisis Atas Tata Cara Pembebasan Hak Atas Tanah dan Larangan Pemilikan Tanah Absentee Yang Tidak Berlaku Bagi Kawasan Industri (Terkait Jual Beli Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Industri Di Daerah Karawang)** beserta perangkat yang adajika diperlukan. Dengan **Hak Bebas Royalti Non eksklusif** ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasi tugas akhir saya tanpa memintai izin dari saya selama tetap mencantumkan nama. Saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 19 Januari 2012  
Yang menyatakan



(NI MADE PUSPAWATI)

## ABSTRAK

Nama : Ni Made Puspawati  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Analisis Atas Tata Cara Pembabasan Hak Atas Tanah Dan Larangan Pemilikan Tanah Absentee Yang Tidak Berlaku Bagi Kawasan Industri (Terkait Jual Beli Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Industri Di Daerah Karawang)

Tanah adalah aset masyarakat, aset rakyat, dan aset negara, oleh karena itu pemerintah/negara berkewajiban memimpin penggunaan tanah dan mengatur hak atas tanah dimana pengaturan tersebut berpengaruh sekali terhadap pendapatan dan kesejahteraan. Pengaturan tersebut telah dituangkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan sebagai pelaksana dari UUPA tersebut pemerintah mengeluarkan UU no 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dengan Pelaksanaan PP no. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian serta PP No. 41 Tahun 1964, Pasal 1 mengatur adanya larangan Pemilikan Tanah secara Absentee atau Guntai oleh karena adanya pengembangan kawasan Industri di daerah Karawang sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana sebenarnya syarat berlakunya larangan pemilikan tanah absentee (guntai) dan apakah dapat diberlakukan untuk pemilikan kelebihan tanah di kawasan industri serta bagaimana sebenarnya tata cara pembebasan hak atas tanah terkait pemilikan kawasan agribisnis industri.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang kemudian dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembuatan suatu pernyataan yang harus dilakukan investor perusahaan industri terkait pemilikan tanah industri di kawasan industri dan larangan tanah absentee/guntai mengandung unsur ketidakjelasan informasi dari Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan kepada para investor tersebut dan perlu diadakan koordinasi antar kantor Pertanahan, pengelola kawasan, investor dan PPAT/Notaris sehingga dapat memberikan kejelasan apakah larangan pemilikan tanah absentee/guntai tersebut berlaku atau tidak bagi Kawasan Industri.

Kata Kunci : Tanah Absentee/Guntai, Kawasan Industri

## ABSTRACT

Name : Ni Made Puspawati  
Study Programme : Magister Kenotariatan  
Title : Analysis Of The Rules Of Land Exemption and  
The Ownership Prohibitions Of Absentee land Not Valid For  
Industrial Area  
(Related With The Purchase Of Farmland To Be An  
Industrial Area in Karawang)

Land is a Society asset and national asset, because of that statement, government or country has the obligation of leading the utilize of the land which the control of that utilization will be make the effect in government income and people prosperity. The obligation has been stated in Law number 5 year 1960 on the Basic Regulation of Agrarian Principles (UUPA) and as an implementation of UUPA, government issued Law no 56 Prp Year 1960 on Stipulation on the Area of Farmland with the implementation of Government Regulation No. 224 Year 1961 on the implementation of Land Distribution and the Provision of Compensation in conjunction with Article (1) Government Regulation No. 41 Year 1964 there is a prohibition for "Absentee/Guntai land ownership because of the industrial area development in Karawang, Consequently, this research aims to find out how in fact the rules that prohibition for "Absentee/Guntai land ownership can be valid and is it valid for excess land in industrial area and in fact how the rules of land exemption related with the land ownership in industrial area for industrial company.

This research employs the Juridical Normative methodology, by using primary and secondary data which are later analyzed using the qualitative analysis technique. The result of the research shows that the create of Statement Letter which is done by all director from industrial company and prohibition for "Absentee/Guntai land ownership contains unclear information from the Notary/PPAT and official from Agrarian Office. It is necessary to conduct coordination between Notary/PPAT, Official from Agrarian Office and Industrial Land Developer until it gets the clarity that a prohibition for "Absentee/Guntai land ownership can be valid or not for industrial company in industrial area.

Keyword : Absentee/Guntai Land; Industrial Area

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	4
1.3. Kegunaan Penelitian.....	4
1.4. Metode Penelitian.....	5
1.4.1. Bentuk Penelitian.....	5
1.4.2. Tipologi Penelitian.....	7
1.4.3. Alat Pengumpulan Data.....	8
1.4.4. Metode Analisis Data.....	8
1.5. Sistematika Penulisan.....	8
<b>BAB 2 ANALISIS DAN PEMBAHASAN</b>	
2.1. Analisis Umum Tentang Penguasaan Atas Tanah.....	10
2.1.1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah.....	10
2.1.2. Macam-macam Hak-hak Atas Tanah.....	10

2.1.3.	Fungsi Sosial Hak-hak Atas Tanah .....	10
2.2.	Analisis Umum Tentang Penataan Ruang dan Pertanahan .....	13
2.3.	Analisis Umum Tentang Landreform di Indonesia.....	15
2.3.1.	Pengertian Landreform.....	15
2.3.2.	Pembatasan Luas dan Maksimum Penguasaan Tanah ...	16
2.3.3.	Tujuan Landreform .....	17
2.3.4.	Program Landreform .....	18
2.4.	Analisis Umum tentang Tanah Absentee/guntai .....	19
2.4.1.	Pengertian Tanah Absentee/guntai.....	19
2.4.2.	Larangan Pemilikan Tanah Absentee (Guntai).....	19
2.4.3.	Peranan Kantor Pertanahan dalam mengatasi Terjadinya Pemilikan Tanah Absentee/ Guntai .....	21
2.5.	Analisis Tentang Kawasan Industri .....	25
2.5.1.	Pengertian Kawasan Industri.....	25
2.5.2.	Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Kawasan Industri Bagi Badan Hukum (khususnya Di Kabupaten Karawang).....	28
2.5.3.	Pembebasan Tanah bagi Kawasan Industri .....	33
2.5.4.	Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak atas Tanah ...	40
2.5.5.	Permohonan Hak Atas Tanah .....	43
2.5.5.1.	Pengajuan Permohonan Hak .....	43
2.5.5.2.	Proses Permohonan Hak .....	44
2.5.5.3.	Surat Keputusan Pemberian Hak .....	46
2.5.5.4.	Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah .....	47
2.6.	Pengembangan Kawasan Industri di Kabupaten Karawang .....	50
2.6.1.	Dukungan Bagi Kebijakan Kawasan Industri. ....	50
2.6.2.	Kawasan Industri Kabupaten Karawang .....	57

2.6.3. Pembelian Lahan Kawasan Industri PT DEF dan PT ABC .....	60
<b>BAB 3 KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
3.1. Kesimpulan .....	65
3.2. Saran.....	66
<b>DAFTAR REFERENSI</b> .....	68



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Skema Prosedur Pembebasan Tanah Dalam Kawasan Industri.....	34
Gambar 2.2. Skema Proses Sertifikasi Tanah .....	49



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Pernyataan

Lampiran 2. Sertifikat Tanah

Lampiran 3. Peraturan Menteri Negara Agraria/KABPN Nomor 2  
tahun 1999 tentang Ijin Lokasi

Lampiran 4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 24  
Tahun 1992 tentang Penataan Ruang

Lampiran 5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 53  
Tahun 1989

Lampiran 6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41  
Tahun 1996

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN**

Dalam peraturan yang telah dituangkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat “UUPA”), yaitu Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, secara jelas mengatur bahwa: “setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”.<sup>1</sup> Tanah adalah aset masyarakat, aset rakyat, aset bangsa, petani adalah pengusaha, sehingga tanah adalah aset yang penting bagi usaha taninya, oleh karena itu UUPA dibuat agar pemerintah/ Negara berkewajiban memimpin penggunaan tanah dan mengatur hak atas tanah, karena pengaturan tersebut berpengaruh sekali terhadap pendapatan dan kesejahteraan.<sup>2</sup> Indonesia merupakan sebuah negara agraris, dimana penduduknya sebagian besar memanfaatkan tanah sebagai sumber penghasilannya, dimana tanah tersebut dijadikan sebagai tanah pertanian yang sengaja mereka garap dengan baik bahkan sangat baik sehingga menghasilkan hasil garapan yang mempunyai nilai

---

<sup>1</sup> Indonesia, Undang-undang Pokok Agraria, Ps. 10

<sup>2</sup> “I Made Yasa, “Manajemen Pertanahan Berbasis Masyarakat sebagai Persiapan Upaya Mengatasi Ketimpangan Penguasaan Tanah di Indonesia”,  
<http://www.landpolicy.or.id/kajian/2/tahun/2009/bulan/04/tanggal/12/id/144>, diunduh 12 April 2009

jual yang baik pula terlebih untuk menunjang hidup mereka. Tanah Pertanian tersebut mencakup semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat pengembalaan tanah, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak sebagaimana dijelaskan dalam Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961.

Terkait dengan apa yang tertuang dalam UUPA tersebut diatas maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) nomor 224/1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, yang dimaksudkan untuk pemilik tanah pertanian dimana wajib mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dan terus menerus yang bertujuan untuk menghapuskan penguasaan tanah pertanian secara absentee atau Guntai (dalam bahasa sunda). Penguasaan tanah secara Absentee atau Guntai maksudnya adalah Pemilik tanah tersebut tidak tinggal dalam satu kecamatan dengan letak tanah tersebut dan tidak digarapnya sendiri secara efisien.

Adapun larangan Pemilikan Tanah secara Absentee berpangkal pada dasar hukum yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA seperti tersebut diatas. Untuk melaksanakan amanat UUPA, maka Pasal 3 ayat (1) PP nomor 224/1961 jo PP nomor 41/1964 menentukan sebagai berikut :

“Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut”.

Apabila kewajiban ini tidak dilaksanakan maka tanah pertanian itu akan diambil pemerintah dan selanjutnya dibagikan kepada para petani yang belum memiliki tanah pertanian. Sebelum berlakunya PP nomor 224/1961, mengenai pemilikan tanah pertanian secara Absentee tidak dilarang. Baru sesudah berlakunya PP tersebut pada

tanggal 24 September 1961, diberlakukannya pelarangan pemilikan atas tanah pertanian secara Absentee. Tidak banyak orang yang mengerti akan pelarangan tersebut dan masih banyak yang perlu lebih dijelaskan terutama apabila dikaitkan dengan pemilikan bangunan usaha di luar ataupun di dalam kawasan industri dimana sebelumnya tanah yang diperoleh merupakan tanah pertanian. Selain Sektor Pertanian, Industri juga berperan besar dalam pertumbuhan ekonomi dan perluasan lapangan kerja di Indonesia, sehingga pemerintah senantiasa berupaya untuk memberikan dukungan dan kemudahan guna mewujudkan industri nasional

Upaya pemerintah tersebut dilakukan seiring dengan pertumbuhan industri nasional yang terus meningkat signifikan pada triwulan II 2011 dimana telah mencapai 5,75 persen, atau meningkat signifikan dari periode yang sama tahun 2010, yaitu 4,31 persen. Sejalan dengan pertumbuhan industri nasional tersebut, salah satu upaya pemerintah adalah berencana membuat suatu kawasan industri diluar ibukota Jakarta, yang komprehensif yang berbasis otomotif, mesin dan elektronika. Akibatnya akan banyak badan hukum atau perusahaan-peusahaan yang berkedudukan di kota Jakarta memiliki lahan industri di daerah di luar kota Jakarta tersebut.

Oleh karena itu perlu adanya kejelasan mengenai berlakunya pelarangan pemilikan tanah pertanian secara absentee termasuk apakah dokumen-dokumen yang dipersiapkan harus mengandung unsur pelarangan kepemilikan tanah absentee atau mendapatkan pengecualian, terkait dengan pembelian tanah di kawasan industri oleh perusahaan-perusahaan industri yang masih bertempat kedudukan diluar letak tanah kawasan industri tersebut.

Sehubungan dengan latar belakang diatas maka mendorong penulis untuk melakukan penelitian serta menuangkannya dalam bentuk tesis yang berjudul :

## **ANALISIS ATAS TATA CARA PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH DAN LARANGAN PEMILIKAN TANAH ABSENTEE YANG TIDAK BERLAKU BAGI KAWASAN INDUSTRI (TERKAIT JUAL BELI LAHAN PERTANIAN MENJADI KAWASAN INDUSTRI DI DAERAH KARAWANG)**

### **1.2. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana syarat berlakunya larangan pemilikan tanah absentee (Guntai)?
2. Apa yang harus dilakukan oleh perusahaan industri di dalam Kawasan Industri terhadap dokumen kelengkapan pemilikan tanah kawasan yang masih mengandung unsur pelarangan pemilikan tanah absentee?
3. Bagaimana tata cara perolehan hak atas tanah terkait pemilikan tanah kawasan bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan di dalam Kawasan Industri

### **1.3. KEGUNAAN PENELITIAN**

Terkait dengan permasalahan yang akan dibahas melalui penelitian sebagaimana tersebut diatas diharapkan hasil penelitian tersebut dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

#### **1. Kegunaan Akademis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran yang berarti bagi ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum pertanahan serta masyarakat umumnya mengenai pelaksanaan larangan pemilikan tanah secara Absentee/ atau guntai.

## 2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi peneliti untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan Program Pascasarjana Strata 2 (S2) pada program, Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Salemba Jakarta.
- b. Dapat menjadi masukan pada Pemerintah dalam hal ini pengambil kebijakan didalam pelaksanaan larangan tanah absentee/guntai pada umumnya, dan khususnya dalam implementasinya terhadap kawasan industri termasuk juga didalam pembuatan kebijakan hukum pertanahan selanjutnya.

## 1.4. METODE PENELITIAN

### 1.4.1. Bentuk Penelitian

Bentuk penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif didefinisikan sebagai penelitian yang mengacu kepada norma – norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang – undangan dan putusan pengadilan. Disebut juga penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder.

Pemilihan bentuk penelitian normatif yang menggunakan data sekunder tersebut diatas diharapkan mampu memenuhi maksud dari penulisan penelitian ini dengan menggunakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika ilmu hukum dari sisi normatifnya didukung oleh data-data dari kepustakaan yang dapat diperoleh tanpa terikat atau tanpa dibatasi oleh waktu dan tempat. Secara yuridis,

permasalahan terletak pada berlakunya peraturan peundang-undangan dan peraturan lainnya yang mengatur pelarangan pemilikan tanah secara absentee/ guntai terkait adanya pengembangan kawasan industri disaerah pertanian sehingga dapat dikatakan bahwa ada kurang lengkapnya informasi yang diberikan baik Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun dari Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kepada para pengusaha- pengusaha industri mengenai pemberlakuan pelarangan pemilikan tersebut diatas bagi kawasan industri baik itu tanah yang dimiliki pengelola atau pengusaha kawasan industri maupun tanah-tanah kavling yang dimiliki para pengusaha perusahaan-perusahaan industri tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut maka peran Notaris /PPAT dan penegak hukum, dalam hal ini adalah Kantor badan Pertanahan sebagai pelaksana kebijakan dibidang pertanahan sangat diharapkan dalam mensosialisasikan peraturan-peraturan yang ada mengenai pemberlakuan dan tidak berlakunya larangan kepemilikan tanah Absentee/guntai kepada seluruh masyarakat untuk menunjang terlaksananya perkembangan kawasan Industri di Karawang, penelitian Yuridis Normatif ini mempergunakan data sekunder.<sup>3</sup>

Pemilihan bentuk penelitian Yuridis Normatif yang menggunakan data sekunder tersebut diatas diharapkan mampu memenuhi maksud dari penulisan penelitian ini dengan menggunakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika ilmu hukum dari sisi normatifnya didukung oleh data-data dari

---

<sup>3</sup> Indonesia, Undang-undang Pokok Agraria, Ps. 10

kepastakaan yang dapat diperoleh tanpa terikat atau tanpa dibatasi oleh waktu dan tempat.<sup>4</sup>

#### 1.4.2. Tipologi Penelitian (Tipe Penelitian)

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan permasalahan yang akan diteliti adalah Penelitian deskriptif – evaluatif<sup>5</sup> melalui penelitian kepustakaan (library research) untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, pendapat atau pemikiran konseptual dan penelitian terdahulu yang berhubungan dengan objek telaahan penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang – undangan dan karya ilmiah lainnya. Data atau bahan penelitian dalam tesis ini dihimpun dari beberapa sumber, yaitu :

- a. **Bahan hukum primer**, yaitu bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru ataupun pengertian yang baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai studi gagasan dalam bentuk Undang – Undang yaitu Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria) dan Undang –undang lainnya dimana salah satunya adalah Undang-undang Nomor 56 tahun 1960 (tentang penetapan luas tanah pertanian)
- b. **Bahan hukum sekunder**, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil – hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, bahkan dokumen pribadi atau

---

<sup>4</sup>Sri Mamudji, Daly Erni, dan Dian Pudji Simatupang, *Metode Penelitian dan Penulisan*, (Jakarta: Badan penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005) hal. 29.

pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan objek telaahan penelitian .

- c. **Bahan hukum tersier**, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, majalah maupun dari internet.

#### **1.4.3. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen dan pengamatan, mengingat jenis data dan bahan hukum penelitian ini merupakan data dan bahan hukum sekunder.

#### **1.4.4. Metode Analisis Data**

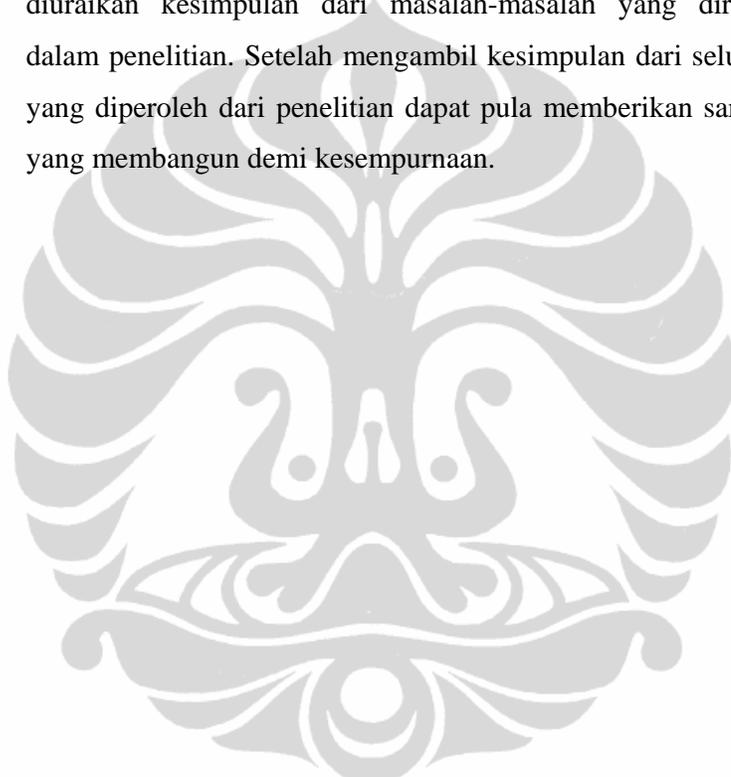
Metode analisis data digunakan untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, dimana pada penelitian ini digunakan metode Yuridis Normatif kualitatif. Yuridis Normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan – peraturan yang ada dan secara sosialisasi telah diberlakukan dalam kegiatan atau proses-proses yang ada dimasyarakat sedangkan kualitatif dimaksudkan analisis data yang bertitik tolak pada usaha penemuan kasus-kasus dan informasi – informasi.

### **1.5. SISTEMATIKA PENULISAN**

Agar penulisan karya ilmiah tesis ini dapat terarah dan sistematis dibutuhkan sistem penulisan yang baik, dimana penulis membagi tesis ini kedalam bab-bab dan sub bab, yang diawali dengan bab I Pendahuluan yang berisi uraian tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penulisan dan sistematika penulisan.

Dalam bab II Analisis Umum tentang penguasaan Atas tanah, bab ini berisikan Analisis Umum tentang Penguasaan Atas Tanah, Analisis Umum Tentang Penataan Ruang dan Pertanahan, Analisis Umum Tentang Landreform di Indonesia, Analisis umum tentang Tanah Absentee/Guntai, Analisis Tentang Kawasan Industri serta Pengembangan Kawasan Industri di Kabupaten Karawang.

Dalam bab III Merupakan bab penutup, dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan dari masalah-masalah yang dirumuskan dalam penelitian. Setelah mengambil kesimpulan dari seluruh data yang diperoleh dari penelitian dapat pula memberikan saran-saran yang membangun demi kesempurnaan.



## BAB 2

### ANALISIS UMUM TENTANG PENGUASAAN ATAS TANAH

#### 2.1. Penguasaan Atas Tanah

##### 2.1.1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah.

Dalam hukum tanah tidak diatur mengenai tanah dengan semua aspeknya tetapi hanyalah mengatur aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Sedangkan pengertian “Tanah” itu sendiri adalah *permukaan bumi*<sup>6</sup>, sedangkan *hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar*.<sup>7</sup>

Tanah yang diperkenankan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA diharapkan untuk dipergunakan dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya tidak hanya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja, tetapi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Penggunaan sebagian tubuh bumi, air serta ruang yang ada diatasnya tersebut sebenarnya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah melainkan hanya diperbolehkan untuk digunakan

---

<sup>6</sup> Indonesia, *Undang-undang Pokok Agraria*, Ps. 4 ayat 1

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Djembatan, 2008) hal.18

dengan batasan sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (2) UUPA, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu:UUPA) dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.

### 2.1.2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA adalah :

- a. hak milik
- b. hak guna-usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil-hutan

### 2.1.3. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Pasal 6 UUPA mengatur mengenai fungsi sosial hak atas tanah dimana diatur bahwa : *Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.*

Hal tersebut dapat diartikan bahwa tidak hanya Hak Milik saja yang memiliki fungsi sosial tetapi juga semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan dimana fungsi sosial yang dimaksud disebut sebagai dasar keempat dari Hukum Tanah Nasional kita dan ternyata sebagai berikut :

“Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian besar bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa

kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.”<sup>8</sup>

Penjelasan Umum mengenai ketentuan Pasal 6 tersebut diatas merumuskan secara singkat sifat hak-hak perorangan atas tanah menurut konsepsi UUPA atau Konsepsi Hukum Tanah Nasional yang pada hakekatnya juga adalah Konsepsi Hukum Adat. Konsepsi Hukum Adat tidak hanya menggarisbawahi mengenai wewenang tetapi juga kewajiban untuk memanfaatkan tanah yang bersumber pada hak bersama atau hak masyarakat.

Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan kemungkinan dan kesempatan kepada warga negara khususnya dan masyarakat pada umumnya untuk menguasai dan menghaki bagian-bagian dari tanah bersama sehingga tidak ada tanah yang dibiarkan dalam keadaan terlantar atau tidak diusahakan.

Oleh karena itu sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan yang berhak sendiri saja yang dipakai sebagai pedoman tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan yang mempunyai dengan kepentingan masyarakat, sehingga perlu adanya perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Penggunaan tanah yang sesuai dengan rencana apa yang telah ditetapkan pemerintah maka itu berarti telah terpenuhinya fungsi sosial dari tanah tersebut. Kepentingan umum harus diutamakan daripada kepentingan pribadi, tetapi biar pun demikian kepentingan pribadi atau individu juga harus mendapatkan perhatian dikarenakan apabila hak

---

<sup>8</sup> Indonesia, penjelasan *Undang-undang Pokok Agraria*, Ps. 6

individu atas tanah dihormati dan dilindungi oleh hukum. Maka jika kepentingan umum menghendaki didesaknya kepentingan individu hingga individu tersebut mengalami kerugian, maka kepadanya harus diberikan penggantian, sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat 2c UUPA.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa tidak hanya Hak Milik saja yang memiliki fungsi sosial, hak atas tanah lainnya juga memiliki fungsi sosial.

Terkait dengan bidang industri, salah satu hak atas tanah yang juga memiliki fungsi sosial yaitu Hak Guna Bangunan (HGB), dimana sifat dan tujuan pemberian HGB adalah bahwa yang empunya hak akan membangun rumah atau bangunan lain di atasnya sehingga tidak ada tanah yang dibiarkan kosong tanpa alasan. Adanya fungsi sosial hak-hak atas tanah berarti, bahwa tanah tersebut bukan komoditi perdagangan, biarpun dimungkinkan tanah yang dipunyai dijual, jika ada keperluan. Penyediaan tanah oleh Perusahaan Kawasan Industri merupakan Kawasan Siap Bangun dan bukan merupakan kegiatan perdagangan tanah, melainkan usaha untuk mempermudah perusahaan-perusahaan industri dalam memperoleh tanah yang diperlukan, termasuk sarana dan prasarana yang bersangkutan.

Dalam hal mengartikan fungsi sosial yang dimaksud, UUPA menekankan bahwa salah satu tujuan sebenarnya bukan menambah pembatasan atau mengurangi kebebasan individu dalam menentukan peruntukan dan penggunaan tanah yang dipunyainya, karena hal itu sudah terkandung dalam sifat hakikat hak yang ada padanya. Tujuan UUPA justru akan memperkuat kedudukan individu dalam hubungan dengan masyarakatnya dan anggota-anggota masyarakat lainnya.

## **2.2. Analisis Umum Tentang Penataan Ruang dan Pertanahan**

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara

kelangsungan hidupnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Sedangkan Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik yang direncanakan maupun tidak. Sedangkan Penataan Ruang adalah merupakan proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Secara spesifik, penataan ruang dapat diartikan sebagai suatu upaya untuk mewujudkan tata ruang yang terencana dengan memperhatikan keadaan lingkungan alam, lingkungan buatan, lingkungan sosial, interaksi sosial, interaksi antar lingkungan, tahapan dan pengelolaan pembangunan serta pembinaan kemampuan kelembagaan dan sumber daya manusia yang ada dan tersedia, dengan selalu mendasarkan pada kesatuan wilayah nasional dan ditujukan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Prinsip penataan ruang adalah pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, efektif dan efisien, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum. Adapun penataan ruang bertujuan untuk terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan, terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budi daya serta tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas.

Penataan ruang sebagaimana tersebut diatas selalu dikaitkan dengan tanah dan penataan tanahnya. Karena sebidang tanah dipunyai dan dikuasai dengan tujuan untuk dipergunakan, tidak mungkin untuk keperluan apapun jika yang dipergunakan hanya permukaan bumi itu saja.

Dalam Pasal 4 UUPA, ruang penggunaan tanah diperluas, meliputi juga sebagian ruang udara diatasnya dan sebagian tubuh bumi dibawah tanah yang bersangkutan. Tetapi yang diperluas itu terbatas pada kewenangan untuk menggunakannya. Itupun terbatas juga, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah (permukaan bumi) yang bersangkutan. Ruang udara dan bumi yang dipergunakan itu bukan hak pemegang hak atas tanah, dan

karenanya ia tidak berhak untuk menyerahkan penggunaannya kepada pihak lain, apabila tidak berikutan permukaannya,

Sehubungan dengan penggunaan tanah, pemegang hak atas tanah juga harus memperhatikan penataan pertanahan yang ada. Penataan pertanahan adalah upaya penataan aspek fisik pemanfaatan tanah dan penataan aspek hukum penguasaan tanah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan. Upaya penataan pertanahan secara keseluruhan dilakukan melalui dua pendekatan yang dilaksanakan secara saling melengkapi, yaitu pendekatan fisik penataan penggunaan atau pemanfaatan tanah dan pendekatan aspek hukum penataan atau legalitas penguasaan tanah. Kegiatan penataan penggunaan tanah secara berencana merupakan upaya pengendalian penggunaan tanah untuk mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Sebaliknya, kegiatan penataan penguasaan tanah merupakan suatu upaya untuk mengatur pemberian status hukum atas tanah yang diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

## 2.3. Analisis Umum Tentang Landreform di Indonesia

### 2.3.1. Pengertian Landreform

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa tanah memiliki fungsi sosial, dimana tanah tersebut diharapkan dapat memberikan kesejahteraan bagi masyarakat yang menggarapnya dengan baik.

Perombakan atau pembaharuan struktur keagrariaan terutama tanah dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat terutama rakyat tani yang semula tidak memiliki lahan olahan/garapan untuk memiliki tanah. Sehingga dapat dikatakan bahwa Negara yang ingin maju harus mengadakan landreform.

Landreform berasal dari kata-kata dalam bahasa Inggris yang terdiri dari kata "*Land* dan *Reform*". *Land* artinya tanah, sedangkan *Reform* artinya perubahan dasar atau perombakan untuk membentuk/membangun/menata kembali struktur pertanian. Jadi arti Landreform adalah perombakan struktur

pertanian lama dan pembangunan struktur pertanian lama menuju pertanian baru.<sup>9</sup>

Didalam konsep hukum agraria nasional, bahwa landreform merupakan bagian dari struktur pembaruan agraria (agrarian reform). Maka dapat dikatakan landreform adalah agrarian reform dalam arti sempit yaitu hanya mencakup tanah, sedangkan agrarian reform dalam arti luas mencakup bumi, air dan ruang angkasa.

Pelaksanaan landreform merupakan kebutuhan dan keharusan yang tidak dapat dihindari guna mewujudkan keadilan sosial dan demi pemanfaatan sebesar-besarnya dari tanah untuk kemakmuran bersama.

Dengan demikian pelaksanaan landreform dapat diartikan membantu mewujudkan tujuan nasional Negara kita yaitu masyarakat yang adil dan makmur.

### 2.3.2. Pembatasan Luas dan Maksimum Penguasaan Tanah

Sebagaimana ditetapkan dalam UUPA bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas merugikan kepentingan umum, keterbatasan lahan tersebut telah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perpu) Nomor 56 tahun 1960 tentang Luas Tanah Pertanian, dimana tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 Hektar<sup>10</sup>. Apabila kita melihat kenyataannya malah terlihat di daerah – daerah yang padat penduduknya dimana yang menjadi pemilik tanah adalah bukan petani itu sendiri artinya sekitar kurang lebih 60 % jumlah petani adalah petani tak bertanah. Jumlah petani yang tak bertanah itu makin lama makin

<sup>9</sup> I Nyoman Budi Jaya, *Tinjauan Yuridis tentang Restribusi Tanah Pertanian Dalam Rangka Pelaksanaan Landreform*, (Yogyakarta : Liberty, 1989), hal : 9

<sup>10</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang no. 56 tahun 1960, Pasal 1*

bertambah, berarti bahwa syarat-syarat untuk memperoleh tanah garapan tambah lama menjadi tambah berat, disebabkan bertambahnya petani yang memerlukan tanah garapan. Pemilik tanah biasanya makin lama makin memiliki banyak tanah, dimana tanah tersebut berasal dari para petani kecil yang hidupnya makin lama makin bertambah menjadi miskin. Dengan demikian pembagian hasil pertanian menjadi tidak merata. Pembagian tersebut adalah antara pemilik dan penguasa tanah dengan para petani penggarap tanah.

Sehingga hal tersebutlah yang menjadi dasar larangan yang dimaksudkan pada UUPA, dimana bukan pemilikan tanah yang melampaui batas, tetapi juga penguasaan tanah dalam bentuk-bentuk lain yang sesuai dengan keadaan di Indonesia.

### **2.3.3. Tujuan Landreform**

Tujuan Landreform di Indonesia dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu tujuan secara umum dan tujuan secara khusus.

Secara umum landreform bertujuan untuk mempertinggi taraf hidup dan penghasilan petani penggarap, sebagai landasan pembangunan ekonomi menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Secara khusus tujuan landreform di Indonesia diarahkan agar dapat mencapai 3 (tiga) aspek sekaligus, yaitu:<sup>11</sup>

- a. Tujuan Sosial Ekonomis :
  - 1). Memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat hak milik serta memberi isi dan fungsi sosial pada hak milik.
  - 2). Memperbaiki produksi nasional khususnya sektor pertanian guna mempertinggi penghasilan dan taraf hidup rakyat.

---

<sup>11</sup> | Nyoman Budi, Op.cit, hal : 11

- b. Tujuan Sosial Politis :
  - 1). Mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapuskan pemilikan tanah yang luas
  - 2). Mengadakan pembagian yang adil atas sumber-sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil.
  
- c. Tujuan Mental Psikologis
  - 1). Mengingatnkan kegairahan kerja bagi para petani penggarap dengan jalan memberikan kepastian hak mengenai pemilikan tanah.
  - 2). Memperbaiki hubungan kerja antara pemilik tanah dengan penggarapnya.

#### 2.3.4. Program Landreform

Program Landreform meliputi :<sup>12</sup>

- 1). Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah
- 2). Larangan pemilikan tanah secara absentee/guntai
- 3). Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanahyang terkena larangan absentee/guntai, tanah-tanah bekas Swapraja dan tanah-tanah Negara
- 4). Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.
- 5). Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian.
- 6). Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian, disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil.

---

<sup>12</sup> Boedi Harsono, Op.cit, hal : 367

## 2.4. Analisis Umum Tentang Tanah Absentee (Guntai)

### 2.4.1. Pengertian Tanah Absentee (Guntai)

Kata *absentee* berasal dari kata latin “absentee” atau “absentis”, yang berarti tidak hadir. Penguasaan tanah pertanian secara apa yang disebut “absentee” atau dalam Bahasa Sunda: “guntai” merupakan pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal yang empunya.<sup>13</sup>

Sedangkan dalam Pasal 3 ayat (1) PP No. 224 Tahun 1961 tentang pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti kerugian (telah diubah dan ditambah dengan PP No. 41 Tahun 1964) mengatur sebagai berikut :

“Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut”. Menunjukkan bahwa pemilikan tanah pertanian secara absentee/guntai menurut Peraturan Perundang-undangan tidak diperbolehkan, karena pada prinsipnya melanggar asas dalam Pasal 10 UUPA yang mengatur bahwa setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

### 2.4.2. Larangan Pemilikan Tanah Absentee (Guntai)

Tanah-tanah pertanian, sebagaimana diketahui sebagian besar terletak didesa sedangkan mereka yang memiliki tanah secara *absentee/guntai* umumnya bertempat tinggal di kota. Orang yang tinggal di kota memiliki tanah pertanian di desa tentunya sejalan dengan prinsip tanah pertanian untuk para petani. Orang yang tinggal dikota sudah jelas tidak termasuk

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, Op.cit, hal : 385

kategori petani. Tujuan melarang pemilikan tanah pertanian secara *absentee/guntai* adalah agar hasil yang diperoleh dari perusahaan tanah pertanian sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat petani yang tinggal dipedesaan, bukan dinikmati oleh orang kota yang tidak tinggal di desa.

Menurut Boedi Harsono, tujuan adanya larangan tersebut adalah agar hasil yang diperoleh dari perusahaan tanah itu sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat pedesaan tempat tanah yang bersangkutan, karena pemilik tanah akan bertempat tinggal didaerah penghasil.<sup>14</sup>

Pemilikan tanah pertanian secara *absentee/guntai* ini, menimbulkan penggarapan yang tidak efisien, misalnya tentang penyelenggaraannya, pengawasannya, pengangkutan hasilnya, juga dapat menimbulkan sistem-sistem penghisapan. Ini berarti bahwa petani penggarap tanah milik orang lain dengan sepenuh tenaganya, tanggung jawabnya dan segala resikonya, tetapi hanya menerima sebagian dari hasil yang dikelolanya. Di sisi lain, pemilik tanah yang berada jauh dari letak tanah dan tidak mengerjakan tanahnya tanpa menanggung segala resiko dan tanpa mengeluarkan keringatnya akan mendapatkan bagian lebih besar dari hasil tanahnya.

Sehingga hal itu tidak sesuai dengan tujuan landreform yang diselenggarakan di Indonesia yaitu untuk mempertinggi penghasilan dan taraf hidup para petani penggarap tanah dan sebagai landasan atau persyaratan untuk menyelenggarakan pembangunan ekonomi menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Untuk memperjelas mengenai Tanah Absentee, dapat dikatakan bahwa syarat-syarat berlakunya larangan pemilikan tanah *absentee* didasarkan pada adanya peristiwa-peristiwa

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, Op.Cit hal : 385

hukum yang dapat menyebabkan pemilikan absentee, seperti dijelaskan oleh prof. Budi Harsono yaitu :

- Pemilik tanah pertanian yang meninggalkan kecamatan tempat letak tanahnya.
- Seseorang yang menerima warisan tanah pertanian yang letaknya di kecamatan lain
- Semua bentuk pemindahan hak milik atas tanah pertanian seperti jual-beli, hibah dan tukar menukar.

Tetapi dilain hal terdapat pengecualian atas larangan pemilikan tanah absentee atau guntai tersebut, yaitu :

- Pemilik tanah pertanian yang meninggalkan Kecamatan letak tanahnya dikarenakan menjalankan tugas negara atau menunaikan kewajiban agama.
- Pegawai Negeri yang mendapatkan Hibah – waris.

#### **2.4.3. Peran Kantor Pertanahan dalam mengatasi terjadinya pemilikan tanah *absentee/guntai* .**

Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap daerah Kabupaten/Kota, dipimpin oleh seorang Kepala, yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi. Kantor ini mengemban 3 tugas pokok sebagai berikut :

- a. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
- b. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah.
- c. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Ketiga tugas pokok tersebut secara operasional terdistribusikan kepada empat unit kerja pada Kantor Pertanahan yaitu:

### **1. Sub Bagian Tata Usaha (TU)**

Unit kerja ini mempunyai tugas pokok sebagai berikut :

- a. Melakukan urusan keuangan di lingkungan Kantor Pertanahan
- b. Melakukan Urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan dan rumah tangga Kantor Pertanahan.

### **2. Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah (PPT)**

Unit kerja ini mempunyai tugas pokok sebagai berikut :

- a. Menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, redistribusi, pemanfaatan bersama atas tanah, dan konsolidasi tanah perkotaan dan pedesaan
- b. Menyiapkan dan melakukan kegiatan pengumpulan data pengendalian penguasaan tanah, pembayaran ganti rugi tanah kelebihan maksimum, *absentee/guntai*, dan tanah partikelir, pemberian ijin pengalihan dan penyelesaian masalah.

### **3. Seksi Penatagunaan Tanah (PGT)**

Unit kerja ini mempunyai tugas pokok sebagai berikut :

- a. Mengumpulkan, mengolah dan menyajikan data penatagunaan tanah
- b. Menyiapkan penyusunan rencana penatagunaan tanah, memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat dan menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

#### **4. Seksi Hak-hak Atas Tanah (HAT)**

Unit kerja ini mempunyai tugas pokok sebagai berikut :

- a. Menyiapkan dan melakukan kegiatan pemeriksaan dan pemberian fatwa mengenai pemberian, pembaruan, perpanjangan jangka waktu, penghentian, dan pembatalan hak-hak atas tanah
- b. Menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang pengadaan tanah bagi instansi Pemerintah
- c. Menyiapkan dan melakukan penyelesaian masalah pertanahan

#### **5. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P2T)**

Unit kerja ini mempunyai tugas pokok sebagai berikut :

- a. Melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan dan menyiapkan pendaftaran tanah konversi tanah milik
- b. Menyiapkan pendaftaran hak-hak atas tanah berdasarkan pemberian hak dan pengakuan hak, mengumpulkan data dan informasi guna penyusunan sistem informasi guna penyusunan sistem informasi pertanahan serta memelihara daftar-daftar umum dan warkah di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.
- c. Menyiapkan penyelesaian peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan bahan-bahan bimbingan/pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta menyiapkan sarana/bahan-bahan daftar isian dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Peraturan yang jelas dan tegas tentang pembatasan kepemilikan tanah kini menjadi semakin penting, seiring dengan kebutuhan atas tanah yang semakin meningkat. Terhadap penguasaan tanah pertanian, Pasal 7 UUPA meletakkan prinsip bahwa kepemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan agar tidak merugikan kepentingan umum.

Maka, Pasal 11 ayat (1) UUPA mengatur hubungan antara orang dengan tanah beserta wewenang yang timbul darinya. Hal ini juga dilakukan guna mencegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas. Kemudian ayat (2) dari pasal yang sama juga memperhatikan adanya perbedaan dalam keadaan dan keperluan hukum berbagai golongan masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Penekanan dari aturan ini adalah akan diberikannya jaminan perlindungan terhadap kepentingan golongan ekonomi lemah.

Dalam Pasal 12 dan Pasal 13 UUPA, pemerintah menegaskan usaha pencegahan monopoli swasta. Sedangkan usaha pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang.

Masalah penguasaan tanah pertanian, prinsip dasarnya telah digariskan dalam Pasal 7 dan Pasal 10 (prinsip mengerjakan atau mengusahakan sendiri hak atas tanah pertanian secara aktif) serta pasal 17 yang mengisyaratkan tentang perlunya peraturan mengenai batas maksimum luas tanah pertanian yang dapat dipunyai oleh satu keluarga atau badan hukum.

Dengan adanya penyuluhan tersebut dapat dikembangkan disiplin hukum yaitu bahwa para pejabat yang berkaitan dengan masalah pertanahan mematuhi dan menerapkan hukum pertanahan yang berlaku, dan masyarakat dengan pengetahuannya atas hukum pertanahan akan mematuhi, maka hal ini apabila terjadi penyimpangan terhadap peraturan yang berlaku dapat diluruskan kembali sebagaimana mestinya.

## 2.5. Analisis Tentang Kawasan Industri

### 2.5.1. Pengertian Kawasan Industri

Kawasan Industri merupakan kawasan yang disediakan oleh pemerintah sebagai salah satu kebijaksanaan pemerintah dalam bidang Industri. Sehubungan dengan itu menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk membantu penyediaan tanah yang diperlukan oleh pihak swasta dalam membangun proyek-proyek dengan tidak mengabaikan kewajiban memberikan perlindungan/pengayoman kepada rakyat/pemilik tanah.

Pengertian Kawasan Industri sendiri sebelumnya diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres) nomor 53 tahun 1989, dimana didefinisikan bahwa *“Kawasan Industri adalah tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh perusahaan Kawasan Industri.”*<sup>15</sup>

Kemudian definisi Kawasan Industri tersebut lebih disempurnakan lagi dengan dikeluarkannya Keppres nomor 41 tahun 1996, bahwa *“Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri”*<sup>16</sup>

Definisi Kawasan Industri berdasarkan Keppres terakhir tersebut terlihat jelas bahwa untuk pengadaan suatu kawasan industri diperlukan adanya Izin Usaha yang harus dimiliki bagi perusahaan kawasan industri yang

---

<sup>15</sup> Indonesia, Keputusan Presiden Republik Indonesia no. 53, 1989, Pasal 1

<sup>16</sup> Indonesia, Keputusan Presiden Republik Indonesia no. 41, 1996, Pasal 1

merupakan perusahaan atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang mengusahakan pengembangan dan/atau pengelolaan kawasan Industri, sebagaimana diatur dalam Keppres nomor 53 tahun 1989 jo Keppres nomor 41 tahun 1996.

Dilain pihak pemerintah memberi dorongan dengan memberikan fasilitas yang wajar kepada pihak-pihak yang secara sungguh-sungguh ikut berpartisipasi dalam pembangunan proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum termasuk bidang sarana umum dan fasilitas sosial.

Dalam melaksanakan kebijaksanaan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan-perusahaan itu menyangkut aspek-aspek sosial, politik, psikologi dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dan wawasan nusantara.

Dalam Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 sudah diatur tata cara penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan, tata cara penunjukan lokasi, penentuan luas tanah yang boleh dikuasai/dimiliki oleh sesuatu badan hukum swasta maupun instansi pemerintah, persyaratan-persyaratan perizinan usaha pendirian bangunan yang harus dipenuhi oleh para investor, instansi-instansi pemerintah dan keharusan pembebasan tanah milik rakyat oleh instansi pemerintah melalui panitia pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah.

Sebagai pelengkap informasi dapat dijelaskan bahwa di kawasan industri terdapat 2 jenis perusahaan atau badan hukum yang dapat memperoleh hak atas tanah sebagaimana juga diatur dalam keppres nomor 41 tahun 1996 tersebut diatas yaitu :

a. Perusahaan Pengelola Kawasan Industri ( Perusahaan Kawasan Industri)

Merupakan perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan/atau pengelolaan Kawasan Industri. Perusahaan tersebut berbentuk badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta wajib memperoleh Izin Usaha Kawasan Industri.

Izin Usaha tersebut diberikan oleh Menteri apabila penanaman modalnya tidak berstatus Penanaman Modal Asing/Penanaman Modal Dalam Negeri, sedangkan bagi penanaman modal yang dilakukan dalam rangka Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri, Izin Usaha tersebut diberikan oleh Menteri Penggerak dana Investasi/Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri.

Perusahaan Pengelola Kawasan Industri juga wajib memperoleh Izin lokasi kawasan Industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan Pemerintah Daerah setempat.

b. Perusahaan Industri di dalam Kawasan Industri

Merupakan perusahaan Industri yang melakukan kegiatannya didalam Kawasan Industri. Perusahaan tersebut telah memperoleh Hak Guna Bangunan atas kapling yang telah dibelinya dari Perusahaan Kawasan Industri.

Perusahaan tersebut wajib mematuhi ketentuan-ketentuan tentang lingkungan hidup dan Tata Tertib Kawasan Industri.

### 2.5.2. Tata Cara Dan Syarat-Syarat Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Kawasan Industri Bagi Badan Hukum

Tata cara perolehan ijin lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan harus sesuai dengan apa yang ditentukan dalam 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. Dimana dalam keputusan tersebut ditetapkan Prosedur memperoleh hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal setelah terjadi kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah mengenai pengambilan tanah tersebut oleh perusahaan untuk menjalankan usahanya. Berdasarkan prosedur tersebut, permohonan pendaftaran peralihan hak dan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak tersebut dapat diajukan sekaligus oleh perusahaan.<sup>17</sup>

Seluruh proses diatas dapat dilaksanakan ditingkat kabupaten/kotamadya dengan tidak ada batasan luas tanah dan untuk itu izin lokasi yang menjadi dasar perolehan tanah bagi perusahaan berlaku izin pemindahan hak atas tanah, izin pengeluaran dari obyek landreform maupun izin atau fatwa lainnya yang selama ini disyaratkan dalam proses pemberian atau peralihan hak serta pendaftarannya.

Dengan tidak adanya batasan luas tanah dan adanya izin pengeluaran dari obyek landreform, maka segala larangan yang berlaku bagi obyek landreform khususnya mengenai larangan pemilikan tanah absentee dan adanya ketentuan batas maksimum kepemilikan tanah terkait obyek

---

<sup>17</sup> Departemen Agraria, *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak atas Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal*, Kepmen no. 2 Tahun 1993, Ps. 8 (1).

landreform, tidak berlaku bagi peruntukan tanah sebagai kawasan Industri.

Pada Prakteknya, masih dijumpai adanya persyaratan yang harus dipenuhi oleh perusahaan dalam proses pemberian atau pengalihan hak atas tanahnya, berupa pembuatan Dokumen Pernyataan yang berisikan tentang pelarangan pemilikan tanah absentee yaitu mengenai batasan maksimum yang harus dimiliki dan tidak adanya kelebihan tanah yang menjadikan perusahaan tersebut menjadi pemegang atau pemilik tanah absentee. Hal tersebut terjadi karena kemungkinan kurangnya informasi yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional di tingkat kabupaten/kotamadya setempat.

Oleh karena itu perlu dijelaskan mengenai tata cara perolehan hak atas tanah untuk kawasan Industri yang selanjutnya akan dimiliki oleh perusahaan-perusahaan dalam rangka penanaman modal. Perolehan tanah tersebut harus didahului dengan permohonan izin lokasi, yaitu izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan tata ruang wilayah, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak. Permohonan izin lokasi tersebut diajukan ke kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya, yang isinya memuat :

a. Keterangan Tentang Pemohon

1. Nama Badan Usaha : .....
2. Alamat : .....
3. Akte Pendirian : .....
4. N.P.W.P : .....

b. Keterangan Tentang Tanahnya

1. Luas : .....

2. Letak
  - a. Desa : .....
  - b. Kecamatan : .....
  - c. Kabupaten/  
Kotamadya : .....
  - d. Provinsi : .....
3. Sketsa/Gambar Kasar : .....
4. Status : .....
5. Penggunaan Sekarang : .....

Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan :

- a. Akte Pendirian Perusahaan
- b. Surat Keterangan N.P.W.P
- c. Gambar kasar/sketsa tanah yang dimohon
- d. Pernyataan kesanggupan akan memberikan ganti rugi dan atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah/yang berhak atas tanah.
- e. Uraian rencana proyek yang akan dibangun
- f. Surat Persetujuan Badan Koordinasi Penanaman Modal (bagi Perusahaan PMA/PMDN) atau persetujuan prinsip Departemen Teknis bagi Non-PMA/PMDN.

Tembusan permohonan disampaikan kepada :

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
2. Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah untuk PMA/PMDN, instansi vertikal Departemen Teknis Tingkat II untuk Non-PMA/PMDN.
3. Badan Perencanaan Pembanguna Daerah Tingkat II.  
Berdasarkan surat keputusan izin lokasi yang telah dikeluarkan kantor pertanahan kabupaten/kotamadya dalam jangka waktu 12 (duabelas) hari kerja terhitung sejak

diterimanya permohonan secara lengkap, perusahaan sudah dapat memulai kegiatan perolehan tanah. Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu selama 12 (duabelas) bulan dan hanya diperpanjang 1 (satu) kali untuk selama 12 (dua belas) bulan.

Dalam keputusan izin lokasi biasanya dicantumkan syarat – syarat dan ketentuan dalam peroleh tanah yang antara lain memuat :

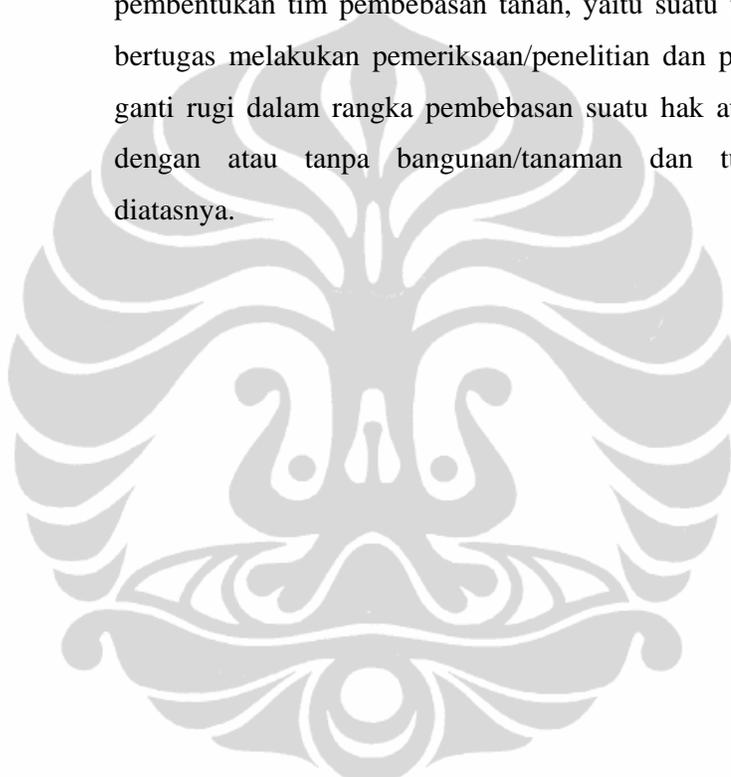
1. Perolehan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui jual beli atau pelepasan hak yang dilaksanakan dengan pembuatan akte jual beli dihadapan PPAT atau pelepasan hak dihadapan PPAT setempat dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah.
2. Pembayaran ganti rugi tanah serta tanaman yang tumbuh dan atau bangunan yang ada diatasnya 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;
3. Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan yang dapat diperpanjang paling lama 12 (dua belas) bulan dan dilaporkan perkembangannya oleh penerima izin lokasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi;

4. Untuk tanah yang sudah diperoleh, penerima izin diwajibkan mengajukan permohonan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang.

Izin lokasi tersebut menjadi dasar perolehan tanah bagi perusahaan dan berlaku sebagai izin pemindahan hak atas tanah, izin pengeluaran dari obyek landreform. Oleh karena adanya izin pengeluaran dari obyek landreform, maka sudah jelas bahwa segala peraturan atau kebijakan termasuk juga larangan-larangan yang diperuntukkan bagi obyek landreform menjadi tidak berlaku untuk tanah yang diperuntukkan bagi perusahaan, dimana salah satu larangan tersebut adalah menjadikan kelebihan tanah yang dimiliki sebagai tanah absentee. Tetapi pada prakteknya masih ditemui dalam proses jual beli tanah pada kawasan industri memerlukan suatu pernyataan yang harus dibuat oleh pimpinan perusahaan tersebut yang menyatakan bahwa perusahaan tidak akan menjadi pemegang tanah absentee atas kelebihan tanah yang dimiliki perusahaan. Kemungkinan penyebab hal tersebut adalah kurangnya informasi mengenai keberlakuan sebenarnya atas larangan pemilikan tanah absentee. Semua larangan terkait dengan pemilikan tanah absentee hanya berlaku bagi tanah sebagai obyek landreform dan apabila obyek landreform tersebut telah mendapat ijin pengeluaran dari obyek landreform maka larangan tersebut menjadi tidak berlaku termasuk juga apabila perusahaan memiliki kelebihan tanah di kawasan industri maka secara otomatis tidak menjadikan perusahaan tersebut menjadi pemilik tanah absentee, hal tersebut tanpa harus dibuktikan dengan suatu surat pernyataan apapun juga dari perusahaan tersebut.

### 2.5.3. Perolehan Tanah Bagi Kawasan Industri

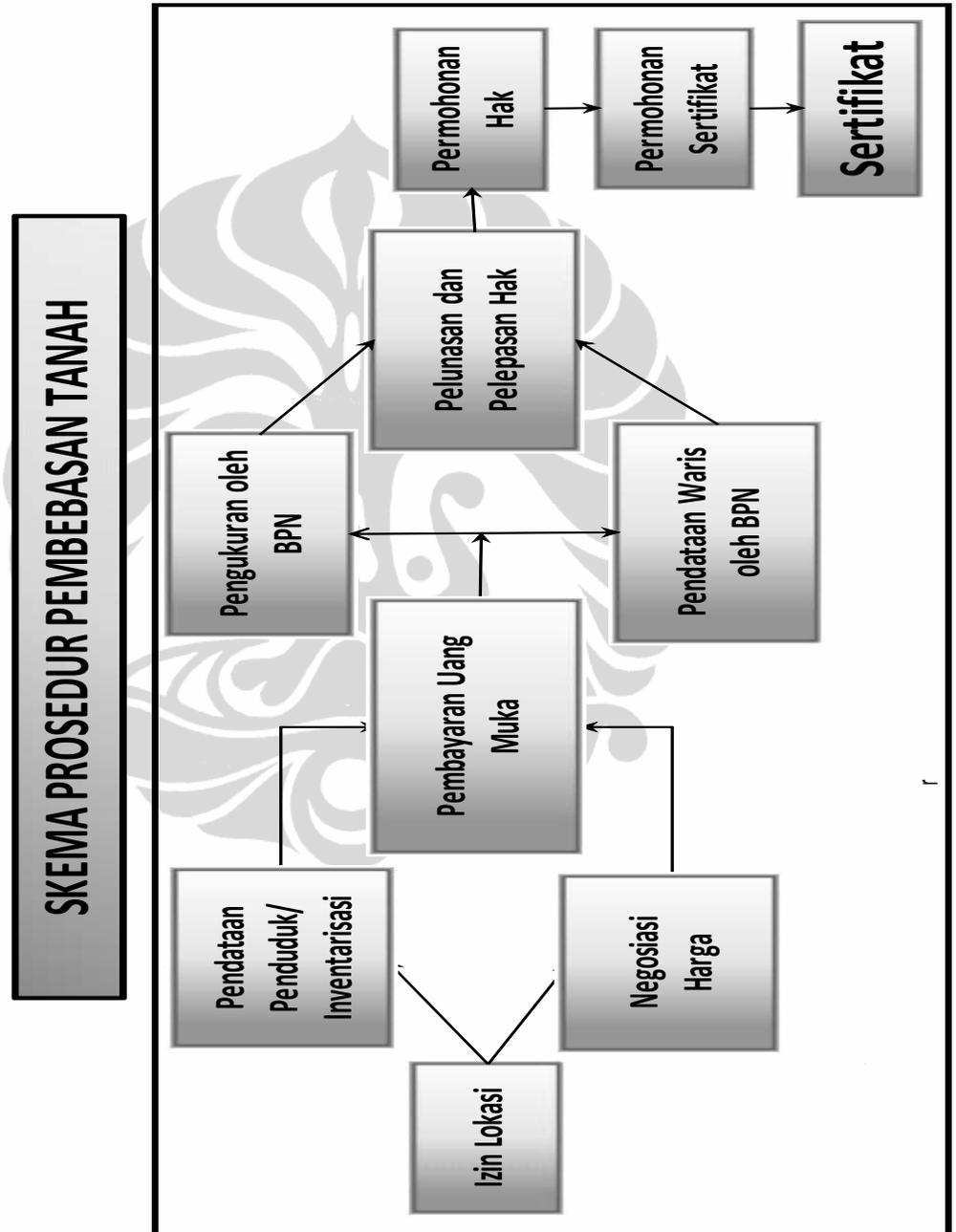
Sebagai pelengkap informasi mengenai pemilikan tanah bagi perusahaan termasuk bagi kawasan industri, telah diatur mengenai tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal, yaitu melalui adanya suatu pembebasan tanah. Dalam Proses pembebasan tanah tersebut diperlukan adanya suatu pembentukan tim pembebasan tanah, yaitu suatu tim yang bertugas melakukan pemeriksaan/penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan suatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan/tanaman dan tumbuhan di atasnya.



Gambar 2.1

### SKEMA PROSEDUR PEMBEBASAN TANAH

Sumber :D.Sutrisno



Dalam melaksanakan tugasnya, tim pembebasan tanah harus berpedoman kepada peraturan-peraturan yang berlaku dan hal ini harus dikuasai oleh semua anggota tim sebelum mereka bertugas dilapangan.

Tugas-tugas dari tim pembebasan adalah sebagai berikut :

- a. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman atau tumbuhan, dan bangunan di atasnya.
- b. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman di atasnya.
- c. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak
- d. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/pertimbangan.
- e. Melaksanakan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah, bangunan, dan tanah tersebut.
- f. Mencegah ikut campurnya pihak ketiga, seperti kuasa atau perantara yang dapat merugikan kepentingan para pihak, terutama para pemilik tanah yang berhak.

Selain tugas-tugas tersebut diatas tim harus menampung segala keluhan dan masalah yang dihadapi penduduk dan memberikan putusan atau jalan keluarnya terhadap problem-problem sosial dan akibat-akibat sampingan lainnya, misalnya keharusan penyediaan pemukiman baru, mencari mata pencaharian yang baru, karena hilang mata pencaharian penduduk yang tadinya bersumber pada tanah yang akan dibebaskan.

Untuk pengusaan lahan terhadap tanah yang akan dibebaskan, sebelumnya tim pembebasan tanah harus terjun ke lapangan dan menghubungi aparat setempat, yaitu tokoh masyarakat, kepala desa, camat dan kepala kantor pertanahan.

Proses pembebasan tanah dimulai dengan pengenalan lapangan dan pemberian penyuluhan kepada penduduk tempat lokasi pembebasan tanah akan dilaksanakan, bersama-sama dengan instansi yang terkait seperti lurah, camat, dan kepala kantor pertanahan setempat.

Penyuluhan biasanya mengenai hal-hal berikut :

- a. Kapan pembebasan tanah akan dimulai ?
- b. Berapa luas tanah yang akan dibebaskan dan batas-batasnya?
- c. Kesepakatan ganti rugi atau harga tanah yang akan dibayar ?
- d. Adakah perusahaan memberikan/menyyediakan tanah pengganti ditempat lain?
- e. Bagaimana dengan ganti rugi bagi petani yang kan menggarap tanah milik orang lain atau milik negara?
- f. Bagaimana dengan tanah warisan dan pertanyaan-pertanyaan lainnya yang ada kaitannya dengan peraturan dan hukum.

Setelah dilaksanakan penyuluhan, ditetapkan batas lokasi tanah dan diteruskan dengan melakukan inventarisasi mengenai bidang-bidang tanah termasuk bangunan, tanaman, dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

Sebelum membebaskan tanah, harus betul-betul diketahui asal usul tanah, siapa-siapa pemiliknya, apakah tanah tersebut sudah bersertifikat, belum bersertifikat atau masih berupa girik, petuk dan sebagainya. Proses tersebut merupakan proses inventarisasi.

Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 21 Tahun 1994 yang

dimaksud dengan Inventarisasi adalah kegiatan identifikasi mengenai nama pemilik, status hak, letak tanah batas pemilikan, serta luas bidang atau bidang-bidang tanah yang terletak didalam areal izin lokasi yang dituangkan dalam peta dan daftar inventarisasi.

Inventarisasi yang dilakukan meliputi hal-hal berikut :

- a. Inventarisasi tanah-tanah yang akan terkena proyek dan berapa luas areal yang diperlukan. Inventarisasi ini sangat penting, apakah tanah tersebut termasuk calon yang akan dibebaskan atau tidak?
- b. Inventarisasi bangunan-bangunan yang ada diatas tanah yang bersangkutan
- c. Inventarisasi tanaman yang tumbuh diatas tanah yang bersangkutan.
- d. Inventarisasi benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah tersebut, misalnya kalau diatas tersebut ada kuburannya.

Setelah dilakukan inventarisasi baru dapat dilakukan penelitian status hukum tanah yang akan dilepaskan, tujuannya adalah untuk mengetahui secara lebih jelas mengenai kepemilikan tanah apakah tanah tersebut termasuk tanah sebagai berikut :

- a. Tanah Negara

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 diatas tanah itu.

b. Tanah Ulayat

Tanah Ulayat adalah tanah masyarakat hukum adat yang tidak mengandung unsur kepemilikan perorangan. Hak ulayat itu mempunyai kekuatan berlaku ke luar maupun ke dalam, yaitu :

1. Ke luar berlaku terhadap orang-orang yang bukan anggota masyarakat umum adat yang dilaksanakan oleh penguasa adat.
2. Kekuatan ke dalam, mewajibkan penguasa adat untuk memelihara kesejahteraan dan kepentingan anggota masyarakat hukumnya.

c. Tanah hak Milik Belum Bersertifikat

Tanah hak milik belum bersertifikat adalah tanah bekas hak Indonesia yang sudah ada saat berlakunya UUPA dan berdasarkan Pasal 2 Ketentuan Konversi UUPA dikonversi menjadi hak milik, namun belum didaftar dalam buku tanah.

Tanah ini setelah dilakukan inventarisasi, dilakukan pengumuman kepada masyarakat luas tentang hasil-hasil inventarisasi mengenai bidang atau bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat diareal yang termasuk dalam izin lokasi yang ditempatkan pada papan pengumuman di kantor kelurahan/desa, kecamatan, dan kantor pertanahan selama 2 (dua) bulan.

d. Tanah Bando Desa

Tanah Bando desa atau tanah-tanah desa adalah tanah kas desa, bengkok, titisara, pangonan, kuburan, pituwas, dan lain-lain yang sejenis yang dikuasai oleh dan merupakan kekayaan desa, dilarang untuk dilimpahkan kepada pihak lain, kecuali diperlukan

untuk kepentingan proyek-proyek pembangunan yang ditetapkan dengan keputusan desa.

e. Tanah Hak Pengelolaan

Tanah hak pengelolaan adalah tanah yang diberikan kepada pemerintah daerah, lembaga, instansi dan atau badan/badan hukum (milik) pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada Pihak Ketiga dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai sesuai dengan rencana peruntukannya.

Penyerahan penggunaan hak pengelolaan kepada Pihak Ketiga wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.

Hak pengelolaan tanah berisikan wewenang sebagai berikut :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
3. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukkan, jangka waktu, dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

f. 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.

Setelah dilakukan penelitian status hukum tanah yang akan dilepaskan, perusahaan yang akan melakukan pembebasan tersebut selanjutnya melakukan pengukuran tanah.

Dalam praktek di lapangan untuk pengukuran luas bidang tanah didalam pembebasan tanah ada 2 (dua) macam cara kegiatan.

- a. Pengukuran yang dilakukan oleh tim sendiri untuk taksiran luas tanah yang akan dibeli atau dibebaskan. Biasanya pengukuran ini diperlukan untuk pembayaran uang muka.
- b. Pengukuran dilakukan oleh kantor pertanahan yang mempunyai legalisasi mengenai pengukuran luas tanah hasil ukur tersebut diatas dikalikan dengan harga tanah per meternya.

#### **2.5.4. Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Atas Tanah**

Setelah musyawarah diadakan dan tercapai kesepakatan harga atau besarnya ganti rugi, maka proses selanjutnya adalah pembayaran uang muka yang pelsaksanaannya harus dilakukan secara langsung antara perusahaan sebagai pembeli kepada pemilik tanah sebagai penjual. Besarnya adalah berkisar 40% sampai 50% dari

harga tanah yang telah disepakati dikalikan dengan luas tanah yang dijual. Pembayaran uang muka ini dimaksudkan sebagai ikatan proses jual beli selama proses jual beli tanah berlangsung sampai selesai. Pembayaran uang muka ini dapat dilaksanakan setelah dokumen-dokumen kepemilikan tanah sudah lengkap seperti :

- a. Serifikat hak atas tanah
- b. Akta jual beli
- c. Kutipan buku C di desa
- d. Surat keterangan waris/kewarisan yang diketahui oleh kepala desa/camat
- e. Kartu penduduk/tanda pengenal dari pemilik tanah
- f. Surat kuasa yang diketahui oleh kepala desa dan camat
- g. Surat keterangan/pernyataan kepemilikan
- h. Daftar pemilik tanah/penjual
- i. SPPT pembayaran pajak bumi dan bangunan dari tahun terakhir

Selanjutnya setelah dilakukan pembayaran uang muka, perusahaan mengajukan permohonan pengukuran ke kantor pertanahan kabupaten dengan mengisi form A dan membayar biaya ukur yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tim pengukuran tanah dari kantor pertanahan kabupaten melakukan pengukuran atas tanah-tanah yang dimohon sesuai dengan gambar situasi dan SKPT. Dari data hasil pengukuran tersebut oleh bagian administrasi hak atas tanah kantor pertanahan kabupaten melakukan pendataan waris serta persetujuan dari ahli waris atas tanah yang telah dibeli oleh perusahaan, yang selanjutnya membuat daftar nominatif nama para pemilik tanah dan berita acara pelepasan hak atas tanah.

Perihal pelunasan pembayaran ganti rugi sebaiknya dilakukan bersamaan dengan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah secara tertulis dihadapan lurah atau kepala desa dan camat setempat dan sebagai buktinya dibuatkan berita acara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dan pembayaran ganti ruginya.

Dengan adanya pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut, maka orang yang bersangkutan menyatakan menyerahkan tanah milik atau melepaskan hak atas tanahnya kepada negara dan selanjutnya tidak berkeberatan apabila atas tanah tersebut dimohonkan dengan sesuatu hak atas tanah oleh perusahaan. Sebagai pihak yang menyerahkan tanah milik atau melepaskan hak atas tanah tersebut dan menjamin, bahwa :

- a. Atas tanah tersebut tidak terkena sitaan dan tidak tersangkut dalam suatu perkara,
- b. Tanah tersebut tidak dibebani dengan hak tanggungan atau tidak dijadikan jaminan hutang dengan cara apapun
- c. Tanah tersebut belum pernah diserahkan kepada pihak lain dengan cara apapun
- d. Tidak ada pihak lain yang turut mempunyai hak atas tanah tersebut.

Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dilakukan setelah diserahkannya kepada kantor pertanahan setempat dengan menyerahkan sertifikat tanah yang bersangkutan atau jika tanah yang bersangkutan belum bersertifikat, setelah dilakukan inventarisasi dan pengumuman dan penyerahan surat-surat asli bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Dalam waktu 7 (tujuh hari) kerja sudah dibuat pernyataan penyerahan atau pelepasan hak, kepala kantor pertanahan mencatat hapusnya hak atas tanah tersebut pada buku tanah dan sertifikatnya maupun daftar umum lainnya.

### **2.5.5. Permohonan Hak Atas Tanah**

Apabila pembebasan tanah beserta pemberian ganti rugi telah dilaksanakan pembayarannya, maka selanjutnya perusahaan mengajukan permohonan suatu hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang yaitu melalui kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

#### **2.5.5.1. Pengajuan Permohonan Hak**

Permohonan dilakukan perusahaan secara tertulis harus memuat antara keterangan sebagai berikut :

1. Mengenai pemohonnya, memuat mengenai nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat l\keputusan menteri dalam negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan hak milik (kalau ada).
2. Mengenai tanahnya, harus memuat :
  - a. Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada disebutkan juga tanggal dan noor surat ukur gambar situasinya).
  - b. Statusnya: sebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/ surat keterangan pendaftaran tanah atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang

menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah negara.

- c. Jenisnya : tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan.
- d. Penguasaannya : sudah atau belum dikuasai pemohon. Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya.
- e. Penggunaanya : direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa.

### 3. Lain-lain

- a. Tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon, termasuk tanah yang dipunyai oleh istri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya, Status hukumnya, letaknya dan tanda buktinya.
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

#### **2.5.5.2. Proses Permohonan Hak**

Setelah permohonan hak atas tanah diterima, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya :

- 1. Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak yang bersangkutan agar :
  - a. Mencatat didalam daftar permohonan yang telah disediakan untuk itu.
  - b. Memeriksa apakah keterangan-keterangan yang dimaksudkan sudah lengkap dan jika

belum lengkap mempersilahkan permohonan untuk melengkapinya.

2. Memanggil pemohon untuk :
  - a. Melengkapi keterangan yang belum lengkap.
  - b. Membayar kepada Kepala Sub Bagian Administrasi Sub Direktorat agraria persekot biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan menyebutkan perinciannya.
3. Memerintahkan kepada seksi-seksi pendaftaran tanah, tata guna tanah dan pengurusan hak atas tanah agar menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan atas permohonan tersebut, antara lain :
  - a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
  - b. Gambar situasi/surat ukur
  - c. Pertimbangan apakah pemberian tanah untuk peruntukan yang dimohon itu memenuhi persyaratan tata guna tanah daerah yang bersangkutan, denfan catatan bahwa kalau pemberian hak atas tanah itu tidak mengubah peruntukan tanah yang dimohon, pertimbangan itu tidak diperlukan.
  - d. Sekiranya diperlukan juga pertimbangan dari instansi-instansi lainnya yang ada hubungannya dengan tanah yang dinohon.
4. Jika bahan-bahan yang tersedia belum cukup untuk mengambil keputusan maka Kepala

Sub Direktorat Agraria Kabupaten/kotamadya bersama-sama dengan camat, Kepala desa dan wakil-wakil dari instansi lainnya mengadakan pemeriksaan setempat. Hasil pemeriksaan tersebut disusun dalam suatu risalah pemeriksaan tanah yang ditandatangani oleh semua anggota panitia.

5. Mengirimkan berkas permohonan kepada Gubernur Kepala daerah disertai pertimbangannya.
6. Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah untuk mencatat pengiriman berkas tersebut di dalam daftar yang dimaksud pada nomor 1 diatas.

#### **2.5.5.3. Surat Keputusan Pemberian Hak**

Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atas nama Guberbur Kepala Daerah segera mengeluarkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon itu. Selain syarat-syarat khusus yang disesuaikan dengan keadaan dan peruntukan tanahnya, maka didalam surat keputusan pemberian hak tersebut harus dimuat pula syarat umum sebagai berikut :

- a. Harus membayar uang pemasukan kepada negara dan uang sumbangan pelaksanaan landreform yang jumlahnya dan jangka waktu

pembayarannya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut.

- b. Untuk memperoleh tanda bukti berupa sertifikat, harus didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten setempat selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah dilunasinya pembayaran sebagai dimaksud dalam huruf a.
- c. Negara membebaskan diri dari pertanggungjawaban mengenai hal-hal yang terjadi sebagai akibat pemberian hak atas tanah tersebut.
- d. Tanpa izin tertulis dari pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hak atas tanah yang diberikan dengan surat keputusan tidak boleh dialihkan dalam bentuk apapun baik sebagian ataupun seluruhnya kepada pihak lain.
- e. Surat keputusan dapat batal dengan sendirinya apabila penerima hak tidak memenuhi salah satu syarat atau ketentuan seperti yang dimaksud dalam surat keputusan tersebut.

#### **2.5.5.4. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah**

Setelah pemohon memenuhi persyaratan-persyaratan dan kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam surat keputusan tersebut, maka atas permintaan penerima hak oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan segera dilakukan pendaftaran dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah menurut

ketentuan Peraturan Pemerintah nomor : 10 Tahun 1961.

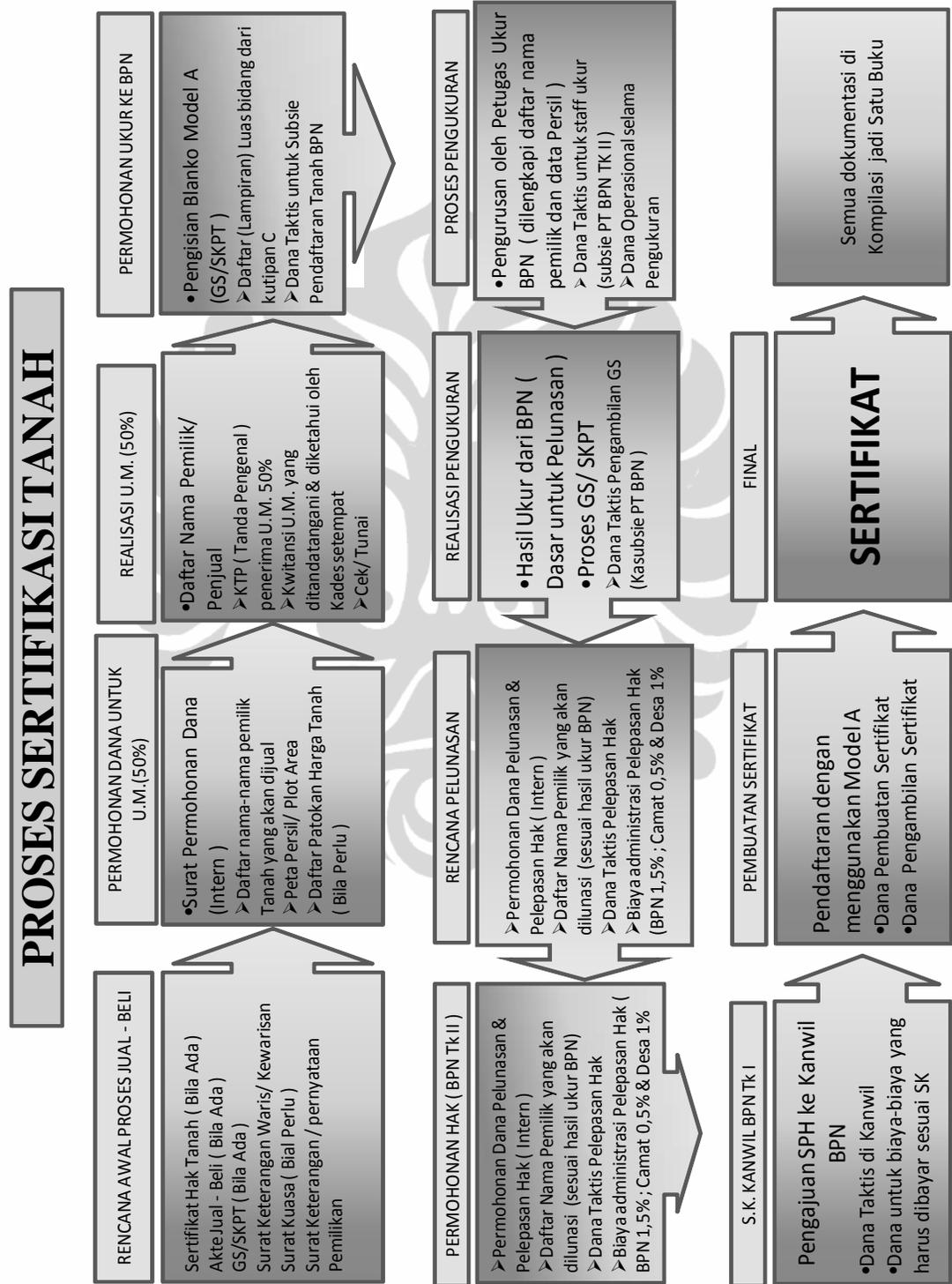
Penandatanganan buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh kepala seksi pendaftaran tanah dan ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan kabupaten atas nama bupati/walikota kepala daerah. Salinan buku tanah dan surat ukur (sertifikat) diterbitkan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.



Gambar 2.2

**PROSES SERTIFIKASI TANAH**

Sumber : D. Sutrisno



## **2.6. Pengembangan Kawasan Industri di Kabupaten Karawang**

### **2.6.1. Dukungan Bagi Kebijakan Kawasan Industri**

Di beberapa daerah yang terletak tidak jauh dari wilayah perkotaan Kabupaten Karawang, Jawa Barat, cukup banyak lahan pertanian yang kini telah berubah menjadi perumahan, rumah toko, dan sejumlah bangunan lainnya.

Sedangkan di wilayah perdesaan yang jauh dari perkotaan, areal pertanian di sejumlah daerah lumayan banyak yang berubah menjadi bangunan rumah dan kawasan-kawasan industri.

Alih fungsi lahan pertanian di daerah yang terkenal sebagai lumbung padi ini terus terjadi. Bahkan kemungkinan akan terus terjadi hingga waktu-waktu ke depan sebab hingga kini belum ada yang mampu membatasi terjadinya alih fungsi lahan pertanian di Karawang.

Pemerintah Daerah Karawangpun terlihat kesulitan mengendalikan, apalagi sampai mencegah terjadinya alih fungsi lahan pertanian di daerahnya karena yang lebih berhak atau berwenang terhadap areal sawah itu merupakan pemilik sawah.

Tetapi upaya keras juga terlihat dari pemerintah daerah untuk melakukan tata ruang daerah sedemikian mungkin sehingga masih tetap dapat mempertahankan daerah Karawang sebagai daerah lumbung padi, sebagai salah satu contohnya makin tegas diberlakukannya pelarangan pemilikan tanah secara absentee/guntai bagi para pemilik tanah lama maupun para pengusaha yang sengaja mendatangi daerah karawang dan memiliki hak atas tanah tersebut untuk pengembangan usahanya.

Pemerintah daerah Karawang justru menilai terjadinya alih fungsi lahan pertanian sejak beberapa tahun terakhir akibat minimnya kesadaran pemilik areal sawah dalam menjaga atau mempertahankan lahan pertanian.

Akibatnya, hampir setiap tahun selalu terjadi alih fungsi lahan pertanian.

Sesuai dengan data Dinas Pertanian dan Kehutanan setempat, laju alih fungsi lahan pertanian di Karawang rata-rata mencapai 181 hektare per tahun.

Hingga penghujung 2011, luas lahan baku pertanian di Karawang tercatat 94.311 hektare, terdiri atas 83.021 hektare areal sawah irigasi teknis, sawah irigasi setengah teknis seluas 3.852 hektare, sawah irigasi sederhana seluas 4.165 hektare dan seluas 3.273 hektare areal sawah tadah hujan.

Selain alih fungsi lahan pertanian, faktor lain yang mengancam areal pertanian di Karawang ialah ancaman banjir dan kekeringan.

Pemerintah daerah setempat tegas dalam mempertahankan lahan pertanian, menyusul tingginya laju alih fungsi lahan pertanian karena jika Karawang tetap dijadikan daerah lumbung pertanian, pemerintah kabupaten harus tegas menekan tingginya laju alih fungsi lahan pertanian.

Bentuk alih fungsi lahan pertanian terbagi menjadi dua, yakni alih fungsi lahan pertanian secara massal dan tidak massal. Terjadinya alih fungsi lahan pertanian massal cukup berbahaya, karena bisa menghilangkan lahan pertanian sekaligus dalam jumlah yang banyak.

Alih fungsi lahan pertanian secara massal terjadi karena adanya kepentingan berbagai jenis pembangunan, seperti pembangunan perumahan, industri, dan lain-lain. Sedangkan alih fungsi tidak massal terjadi karena pemilik lahan pertanian membangun rumah di atas lahan pertanian miliknya sendiri.

Terjadinya alih fungsi lahan pertanian pada dasarnya merupakan konsekuensi yang mesti ditanggung untuk perkembangan daerah. Tetapi, hal itu bisa dikontrol dengan komitmen pemerintah daerah yang akan mempertahankan lahan pertanian di Karawang.

Dengan demikian, pemerintah daerah dituntut tegas dalam mempertahankan lahan pertanian agar alih fungsi lahan pertanian tidak terlalu tinggi dan juga laju alih fungsi lahan pertanian di Karawang perlu diimbangi dengan penerapan teknologi pertanian.

Kalau laju alih fungsi yang selalu terjadi setiap tahun tidak diimbangi dengan penerapan teknologi pertanian, maka produksi padi Karawang tidak akan meningkat dan akan mengancam status Karawang sebagai daerah lumbung padi.

Dengan kemajuan teknologi pertanian yang terus berkembang dan diterapkan di Karawang, maka keterbatasan lahan pertanian akibat tingginya laju alih fungsi lahan tidak menjadi permasalahan berarti di sektor pertanian.

Perkembangan disektor industri yang juga terus meningkat mengingat daerah karawang akan dijadikan sebagai kawasan sentral industri terbesar seasia tenggara tersebut dapat mendampingi sektor pertanian dengan saling mendukung satu sama lain hal tersebut dapat dilakukan pada sistem irigasi yang dipakai baik oleh pertanian maupun kawasan industri. Artinya walaupun dikembangkan secara luas daerah kawasan industri diantara lahan pertanian tidak dapat diartikan bahwa kawasan industri dapat mencemari sistem pengairan atau irigasi yang diperlukan oleh lahan pertanian disekitarnya, sehingga akan saling mendukung satu sama lain baik dari sektor industri maupun sektor pertanian.

Pemerintah daerah Karawang selalu menganggap bahwa terjadinya alih fungsi lahan pertanian merupakan salah satu dampak dari terus berkembangnya pembangunan daerah. Tetapi dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) Karawang, alih fungsi lahan pertanian bisa dibatasi.

Dengan adanya kerja sama yang baik antara sektor industri dengan sektor pertanian maka ancaman alih fungsi lahan pertanian bisa diimbangi dan dapat meningkatkan produktivitas padi terutama mendukung pengembangan varietas benih padi hibrida yang benar-benar berpengaruh terhadap peningkatan produksi padi, sebagai contoh saat ini sejumlah petani di Karawang diakui sudah banyak yang menggunakan varietas benih padi lokal yang produktivitasnya cukup tinggi hingga mencapai 7-8 ton per hektare.

Penggunaan varietas padi di kalangan petani itu diawali dengan proses alamiah para petani setempat atau temuan petani secara langsung. Potensi varietas padi lokal di Karawang juga ada yang produktivitasnya di atas 9 ton per hektare, padahal kalau kita lihat pertumbuhan pembangunan kawasan perumahan dan kawasan industri pun cukup berkembang dengan pesat.

Dengan demikian jika varietas-varietas yang mampu menghasilkan produksi padi itu tetap tinggi, maka produksi padi di Karawang tidak akan terganggu walaupun terjadi alih fungsi lahan pertanian dari tahun ke tahun.

Diharapkan nantinya walaupun selalu terjadi alih fungsi lahan pertanian setiap tahun, tetapi produksi padi di Karawang tetap tinggi.

Bahkan target produksi yang dibebankan oleh pemerintah pusat, yakni harus naik sekitar 5 persen setiap tahunnya bisa terpenuhi.

Sebagai contoh, pada 2010 target produksi padi Karawang yang mencapai 1,37 ton gabah kering panen tercapai. Padahal dalam setahun terdapat ratusan hektare lahan pertanian yang gagal panen.

Atas raihan produksi padi pada tahun 2010, Nachrowi mengaku pada tahun 2011 target padi di Karawang yang mencapai 1,4 ton gabah kering panen bisa tercapai.

Luas lahan baku pertanian di Karawang tercatat 94.311 hektare. Tetapi saat ini realisasi panen luas lahan pertanian mencapai sekitar 97.000 hektare.

Jika berkeliling ke wilayah perkotaan hingga pedesaan sekitar Karawang saat ini, hamparan hijau areal sawah memang sangat luas. Tetapi tetap alih fungsi lahan pertanian masih menjadi ancaman serius terhadap sektor pertanian di daerah lumbung padi ini.

Pembangunan jalan baru yang "memakan" areal persawahan di daerah sekitar Karawang juga mendorong terjadinya alih fungsi lahan pertanian. Dengan dibangunnya jalan baru itu, sisi kanan dan kiri jalan tersebut akan dibangun sejumlah bangunan.

Pada beberapa tahun ke depan, diperkirakan akan terjadi ancaman yang luar biasa terhadap sektor pertanian. Ribuan ton produksi padi di Karawang terancam hilang terkait dengan rencana Pelabuhan Internasional Cilamaya yang berlokasi di Kecamatan Tempuran.

Perwakilan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Karawang, telah mengatakan, terjadinya alih fungsi lahan pertanian secara besar-besaran merupakan salah satu dampak dari rencana pembangunan pelabuhan internasional di Karawang.

Sesuai kajian, kebutuhan akses jalan layang dari gerbang tol Dawuan menuju pelabuhan saja akan "memakan" sekitar 150 hektare areal pertanian. Alih fungsi lahan pertanian seluas itu terjadi jika akses jalannya menggunakan jalan layang.

Jika diasumsikan setiap lahan pertanian yang beralih fungsi tersebut mampu memproduksi enam ton padi per hektare, maka setiap satu musimnya, Karawang akan kehilangan 900 ton dan akan kehilangan padi sekitar 1.800 ton padi per tahun, jika di daerah itu terjadi dua kali musim dalam setiap tahunnya.

Ancaman kehilangan produksi padi akibat alih fungsi lahan pertanian dinilai berbagai pihak jauh lebih besar apabila akses jalan menuju pelabuhan internasional tersebut menggunakan jalan konvensional atau tidak menggunakan jalan layang.

Berdasarkan rencana pembangunan Pelabuhan Internasional Cilamaya, panjang akses jalan dari gerbang Tol Dawuan ke gerbang pelabuhan mencapai 36 kilometer, dengan lebar 50 meter. Sebagian besar akses jalan itu akan membelah areal persawahan, areal pertambakan dan sebagian kecil melewati permukiman penduduk di beberapa kecamatan sekitar Karawang.

Ancaman-ancaman terhadap sektor pertanian tersebut diatas merupakan fasilitas-fasilitas yang rencananya akan disediakan dalam rangka pengembangan dalam sektor industri yaitu dengan dikembangkannya kawasan-kawasan industri sebagaimana kebijakan pemerintah daerah karawang untuk menjadikan daerah Karawang sebagai sentral industri se asia tenggara.

Kebijakan pengembangan kawasan industri di Kabupaten Karawang sangat strategis dalam kegiatan ekonomi daerah melalui optimalisasi pemanfaatan lahan untuk pengembangan sektor industri. Dalam pengembangan kawasan

industri, pemerintah daerah Kabupaten Karawang sangat berkepentingan terhadap manfaat yang diterima dan berusaha memanfaatkan kawasan industri sebagai motor penggerak pembangunan daerah Karawang dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan dapat dijadikan sebagai salah satu penerimaan daerah.

Informasi tentang konsep pengembangan kawasan industri dan hasil atau sasaran yang hendak dicapai sangat penting dipahami oleh pejabat dan staf Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Pasar untuk mengetahui bagaimana melaksanakan kebijakan tersebut. Hal lain yang perlu diinformasikan adalah ketaatan dan kepatuhan semua pejabat dan staf dari instansi terkait lainnya termasuk juga Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ikut berperan dalam kelancaran pemilikan lahan kawasan industri yang tidak terlepas dalam konsep pengembangan kawasan industri tersebut, sesuai dengan tanggung jawabnya sehingga dapat diketahui permasalahan dan hambatan yang terjadi serta konsekuensi hukum apabila terjadi penyimpangan.

Pemahaman dan pengertian yang mendalam bagi pejabat dan staf Dinas Perindustrian, Perdagangan, Pasar dan juga Notaris atau PPAT terhadap peraturan daerah kabupaten Karawang yang sangat menentukan bagi dukungan terhadap kebijakan pengembangan kawasan industri. Dukungan ini dibutuhkan sebagaimana yang diinginkan oleh Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Karawang yang telah menetapkan Peraturan daerah tersebut. Apabila para pejabat dan staf Dinas telah mendukung kebijakan yang telah ditetapkan tersebut, maka implementasi kebijakan yang dilaksanakan cenderung sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Demikian

pula apabila pejabat dan staf Dinas Perindustrian, Perdagangan, Pasar dan juga Notaris atau PPAT tidak mendukung kebijakan tersebut, maka akan terjadi interpretasi yang bebas dan cenderung apatis sehingga kebijakan tersebut dilaksanakan tidak sepenuh hati.

### **2.6.2. Kawasan Industri Kabupaten Karawang**

Pembangunan dan pengembangan kawasan industri di Kabupaten Karawang sangat strategis dan ekonomi dipandang dari segi lokasinya. Hal ini didukung oleh posisi Kabupaten Karawang terletak pada jalur transportasi darat yang mudah diakses dari dan ke Pelabuhan laut dan Bandar Udara serta Ibu Kota Jakarta, sehingga memungkinkan kelancaran bagi mobilitas arus orang dan barang. Apalagi kota karawang bersebelahan dengan lingkaran Jabodetabek yang memungkinkan kawasan industrinya menjadi pilihan alternatif yang kompetitif bagi investor.

Di Kabupaten karawang terdapat empat kawasan andalan, yaitu Kawasan Industri, Kawasan pemukiman, kawasan jalur perhubungan, kawasan lahan basah pada jalur pantai utara. Kawasan Industri dibagi dua kelompok yaitu kelompok kawasan industri yang dikelola oleh perusahaan yang menyediakan tapak bangun dan menyediakan fasilitas yang dibutuhkan dan kelompok zona industri.

Dalam pengelolaan dan pengembangannya, perusahaan kawasan industri wajib melakukan kegiatan :

1. Menyediakan tanah
2. Menyusun rencana tapak tanah
3. Merencanakan teknis kawasan
4. Menyusun analisis mengenai dampak lingkungan
5. Menyusun tata tertib kawasan industri

6. Pematangan tanah
7. Memasarkan kapling industri
8. Membangun serta mengadakan prasarana dan sarana penunjang termasuk pemasangan instalasi/peralatan yang diperlukan.

Selain dari kewajiban tersebut diatas, maka pemberian izin lokasi kepada perusahaan kawasan industri dilakukan berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat. Dari peraturan tersebut jelas bahwa pengembangan kawasan industri sangat ditentukan oleh Rencana tata Ruang Wilayah sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan daerah kabupaten karawang Nomor 19 Tahun 2004.

Berdasarkan sarana dan prasarana yang tersedia bagi kegiatan industri, lokasi industri dapat dibedakan dalam tiga kategori, yaitu :

- Kawasan Industri, yaitu merupakan tempat pemusatan kegiatan industri yang dikelola oleh perusahaan yang memiliki izin kawasan.
- Zona Industri, yaitu daerah industri yang peruntukannya diizinkan untuk pembangunan dan pengembangan industri.
- Kota Industri, yaitu industri yang dibangun dalam wilayah perkotaan yang umumnya industri yang kurang mengganggu lingkungan dan dalam skala kecil

Pengaturan perizinan sangat terikat pada prosedur administrasi sesuai rentang kewenangan organisasi. Adapun izin yang harus dimiliki oleh pengusaha pengelola kawasan industri menurut Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1996 adalah :

- Persetujuan prinsip
- Izin lokasi industri
- Izin usaha kawasan industri
- Permohonan Hak Guna Bangunan Induk dan tanah
- Izin perluasan industri

Kebijakan pengembangan kawasan industri oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang dituangkan dalam bentuk Peraturan Daerah nomor 19 Tahun 2004 tentang tata Ruang Wilayah yang ditetapkan pada tanggal 8 Nopember 2004 dan ditempatkan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2004 Nomor 19 yang ditujukan agar setiap orang dapat mengetahuinya. Sebelum Perda tersebut disebarluaskan kepada masyarakat, perlu ada tindak lanjut Perda dalam bentuk ketentuan yang mengatur dan petunjuk pelaksanaan yang memberikan penjelasan rinci perda tentang Rencana Tata Ruang Wilayah yang akan diimplementasikan. Dengan adanya petunjuk pelaksanaan yang jelas dan terperinci akan memudahkan pelaksana dilapangan untuk menterjemahkan kebijakan yang telah ditetapkan untuk dilaksanakan. Jadi tindak lanjut setelah Perda tentang Rencana Tata Ruang Wilayah disusun, maka Bupati dengan kewenangan yang dimiliki menyusun petunjuk pelaksana (juklak) menterjemahkan substansi Perda dalam bentuk keputusan dan peraturan yang dapat dijadikan pedoman dan arahan bagi pejabat dibawahnya yaitu para kepala Dinas atau jabatan setingkatnya.

### **2.6.3. Pembelian Lahan Kawasan Industri PT DEF oleh PT ABC.**

Sehubungan dengan kebijakan pengembangan Kawasan Industri Kabupaten Karawang tersebut diatas, PT ABC sebagai salah satu perusahaan Industri Otomotif terkemuka di Indonesia, mencoba untuk mulai mengimplementasikan kebijakan tersebut dengan ikut serta dalam proses jual beli tanah dalam kawasan Industri dengan maksud pengembangan pabrik yang selama hampir 28 tahun ini beroperasi di wilayah Jakarta Utara.

Keberadaan pabrik baru di Kawasan Industri wilayah Karawang tersebut merupakan bukti bahwa PT ABC terus berupaya membangun pasar Industri Otomotif di Indonesia. Keberadaan Industri sendiri sangat strategis dalam pembangunan nasional, khususnya dalam meningkatkan produk domestic bruto.

Industri juga berperan besar dalam pertumbuhan ekonomi dan perluasan lapangan kerja di Indonesia. Oleh karena itu, Pemerintah akan senantiasa berupaya untuk memberikan dukungan dan kemudahan guna mewujudkan industri nasional. Pertumbuhan Industri nasional hingga triwulan II tahun 2011 telah mencapai 5,75 persen, atau meningkat signifikan dari periode yang sama tahun 2010, yaitu 4,31 persen. Oleh karena itu, pemerintah pusat sendiri saat ini berencana untuk menjadikan Kabupaten Karawang sebagai kawasan industri komprehensif yang berbasis otomotif, mesin dan elektronika, selain itu, di Kabupaten Karawangpun akan dibangun pelabuhan baru berstandar internasional dan kedepannya, kawasan industri di Karawang akan dijadikan contoh dan model bagi kawasan industri di daerah lain.

Oleh karena informasi tersebut diatas akhirnya menjadi alasan bagi rencana pengembangan pabrik PT ABC dimana bermula dari pembelian tanah Hak Guna Bangunan milik PT DEF seluas 24.000 m<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu meter persegi). Pemilikan Lahan Kawasan Industri oleh PT DEF telah melalui prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 dan telah mendapatkan ijin lokasi yang pengaturannya sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 2 Tahun 1993. Ijin lokasi atas tanah yang dimiliki PT DEF tersebut diberikan oleh pemerintah Karawang dikarenakan rencana penggunaannya telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku. Hal tersebut berarti sudah tidak ada lagi permasalahan bagi PT DEF dalam penggunaan tanah tersebut sesuai keperluannya sebagai lahan industri yang siap ditawarkan kepada perusahaan-perusahaan industri yang membutuhkannya berdasarkan jumlah kavling (pemetakan tanah) kawasan yang memang telah disediakan oleh PT DEF untuk itu.

Proses Pemilikan tanah oleh PT ABC memang telah melalui proses jual beli dihadapan Notaris yang berkedudukan juga di Karawang dengan beberapa persyaratan yang telah dipenuhi tetapi ada hal yang perlu mendapatkan kejelasan baik dari notaris/PPAT sendiri maupun dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Hal tersebut terkait adanya persyaratan yang harus di penuhi oleh PT ABC sehubungan dengan akan diprosesnya balik nama sertifikat dari atas nama PT DEF kepada PT ABC yaitu Surat Pernyataan yang harus dibuat oleh Direksi PT ABC, dimana didalamnya termuat beberapa pernyataan yang salah satunya yaitu menyatakan tidak

menjadikan PT ABC sebagai pemilik tanah absentee /guntai atas kelebihan tanah yang dimiliki. Salah satu pernyataan yang harus dipenuhi oleh Direksi PT ABC mengundang banyak pertanyaan diantara para pimpinan Direksi PT ABC, alasannya karena PT ABC membeli lahan yang sudah merupakan bagian tanah kawasan industri yang dimiliki oleh PT DEF dan bukan langsung lahan yang merupakan lahan pertanian. Persyaratan tersebut diinformasikan oleh Notaris/PPAT yang membantu melakukan proses balik nama di BPN.

Seperti sudah dijelaskan sebelumnya bahwa pelarangan pemilikan tanah absentee/guntai merupakan salah satu rencana program landreform artinya bahwa pelarangan tersebut ditujukan bagi pemilikan tanah pertanian atau tanah Hak Guna Bangunan yang sebelumnya merupakan tanah Hak Milik pertanian. Sedangkan lahan yang dibeli oleh PT ABC bukan berasal dari tanah hak milik pertanian tetapi merupakan tanah Hak Guna Bangunan yang telah dimiliki PT DEF yang merupakan kawasan industri. Pada kawasan industri tersebut luas tanah yang disediakan oleh pengusaha kawasan industri sudah dilakukan pemetakan (kavling) dengan luas tertentu, dalam luasan tanah tertentu tersebut sudah dirancang mengenai pengaturan terkait fasilitas yang nantinya akan diperlukan oleh perusahaan-perusahaan industri yang membeli lahan /tanah tersebut.

Oleh karena luas tanah yang dipetakan (dikavling) telah ditentukan dan tanah tersebut tidak terkait dengan tanah hak milik pertanian, maka apabila ada kelebihan tanah yang dimiliki oleh perusahaan industri tersebut sudah pasti tidak akan menjadikannya sebagai pemegang tanah absentee

atau guntai tanpa harus dibuatkan suatu pernyataan dari direksi perusahaan industri tersebut. Dalam hal ini ada beberapa hal yang harus diberikan penjelasan yang jelas baik dari Notaris/PPAT dan BPN, sehingga para pengusaha industri yang akan melakukan proses jual beli tanah di Kawasan Industri memiliki pemikiran yang jelas terkait kegunaan pernyataan yang dibuatnya dan pelarangan pemilikan tanah absentee/guntai, karena sebenarnya pelarangan pemilikan tanah absentee tersebut tidak berlaku bagi para pengusaha industri yang memiliki tanah atau lahan didalam kawasan industri, dimana kawasan industri bukan merupakan tanah pertanian dan sudah pasti tidak termasuk rencana landreform.

Sebagai informasi bahwa dalam Kawasan Industri sebenarnya terdapat dua macam perusahaan yaitu:

1. Perusahaan Pengelola Kawasan Industri

Perusahaan Pengelola Kawasan Industri merupakan perusahaan pemilik dan pengelola lahan yang telah mendapatkan izin lokasi dari BPN sesuai penggunaannya dengan tata ruang tanah yang telah ditentukan BPN yaitu untuk kegiatan industri, dalam hal ini yaitu PT DEF.

Dalam proses pemilikan tanah PT DEF, semula tanah kawasan Industri di wilayah Karawang melalui pembebasan tanah Hak Milik Pertanian sehingga apabila terdapat kelebihan tanah yang dimiliki oleh PT DEF dapat diberlakukan pelarangan pemilikan tanah absentee/guntai dan persyaratan pembuatan pernyataan tersebut memang benar-benar diperlukan.

## 2. Perusahaan Pemilik Tanah Kavling Kawasan Industri

Perusahaan yang bergerak dibidang industri yang juga sebagai pemilik tanah kavling yang merupakan bagian dari kawasan industri sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya, dalam hal ini yaitu PT ABC. Perusahaan Industri tersebut dalam hal pemilikan tanahnya tidak memerlukan izin lokasi karena tanah yang dimilikinya sudah termasuk dalam kawasan industri dimana izin lokasi sudah dimiliki oleh perusahaan pengelola kawasan industri, PT DEF, sedangkan batas-batas atas tanah kavling tersebut sudah tidak berbatasan lagi dengan tanah pertanian, batasan yang ada hanyalah tanah kavling lain yang memang sudah diatur dan ditata oleh perusahaan pengelola kawasan industri.

## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1. KESIMPULAN**

1. Syarat-syarat berlakunya larangan pemilikan tanah absentee didasarkan pada adanya peristiwa-peristiwa hukum yang dapat menyebabkan pemilikan absentee, yaitu :

- Pemilik tanah pertanian yang meninggalkan kecamatan tempat letak tanahnya.
- Seseorang yang menerima warisan tanah pertanian yang letaknya di kecamatan lain
- Semua bentuk pemindahan hak milik atas tanah pertanian seperti jual-beli, hibah dan tukar menukar.

Tetapi dilain hal terdapat pengecualian atas larangan pemilikan tanah absentee atau guntai tersebut, yaitu :

- Pemilik tanah pertanian yang meninggalkan Kecamatan letak tanahnya dikarenakan menjalankan tugas negara atau menunaikan kewajiban agama.
  - Pegawai Negeri yang mendapatkan Hibah – waris.
2. Perusahaan Industri di dalam kawasan industri merupakan perusahaan yang memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah yang telah dipecah atau dipetak-petakkan (Kavling) oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri untuk melakukan kegiatan pengembangan dan pengelolaan

Kawasan Industri dan juga Pembangunan Kawasan Industri sebenarnya tidak mengurangi tanah pertanian dan tidak dilakukan diatas tanah yang mempunyai fungsi melindungi sumber daya alam dan warisan budaya, sehingga Perusahaan Industri di dalam Kawasan Industri tidak perlu menanggapi dan melengkapi dokumen kelengkapan pemilikan tanah Kawasan Industri yang masih mengandung unsur pelarangan pemilikan tanah absentee.

3. Perolehan hak atas tanah di Kawasan Industri dapat melalui pembebasan hak dan juga dapat dengan jual beli biasa. Biasanya pembebasan hak dilakukan oleh perusahaan yang berencana membuat suatu kawasan Industri sesuai izin usaha kawasan industri dalam rangka penanaman modal baik asing maupun dalam negeri, dimana izin tersebut diberikan oleh Menteri atau Badan Koordinasi Penanaman Modal sesuai dengan Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan oleh Pemerintahan Daerah Tingkat II.

Sedangkan untuk Perusahaan Industri didalam Kawasan Industri, perolehan haknya selalui proses jual beli biasa antara Perusahaan Kawasan Industri dengan Perusahaan industri didalam kawasan Industri, dimana yang mejadi obyek jual beli adalah tanah kawasan Indusri yang telah dipecah-pecah (kavling).

### 3.2. SARAN

Berhubungan erat dengan kesimpulan di atas, maka disarankan :

1. Agar perlu adanya koordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang dengan Kantor Kecamatan dan PPAT/Notaris, namun penguatan koordinasi ini harus diikuti dengan informasi-informasi yang jelas sebagaimana kebenaran pemberlakuan aturan khususnya dalam hal pemilikan tanah absentee atas tanah pertanian dan kepemilikan tanah dalam kawasan industri.
2. Ketentuan-ketentuan larangan pemilikan tanah *absentee/guntai* yang ada pada saat ini masih perlu ditinjau kembali untuk disesuaikan

dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat saat ini. Dalam hal ini perlu dipertimbangkan kembali mengenai proses pemilikan tanah dalam kawasan industri yang masih dikaitkan pada pemenuhan syarat bahwa kelebihan tanah pada proses jual beli tanah dalam Kawasan Industri tidak menjadikan pemiliknya sebagai pemilik tanah Absentee (Guntai), sehingga nantinya tidak menjadikan pemenuhan syarat tersebut sebagai penghambat proses sertifikasi tanah setelah berakhirnya proses jual beli tersebut.



**DAFTAR REFERENSI**

- Harsono, Boedi. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet 19  
Jakarta: Djembatan, 2008
- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria,  
Isi dan Pelaksananya*. Cet 12  
Jakarta: Djembatan, 2008
- Indonesia. *Keputusan Presiden tentang Kawasan Industri*, Keppres  
Nomor 53 Tahun 1989
- Indonesia. *Keputusan Presiden tentang Kawasan Industri*, Keppres  
Nomor 41 Tahun 1996
- Indonesia. *Peraturan Dalam Negeri Tentang Pemberian dan  
Penyediaan Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*, Permen  
Agraria Nomor. 05 Tahun 1974
- Indonesia. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Memperoleh Izin  
Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka  
Penanaman Modal*, Permen Agraria Nomor. 02 Tahun 1993
- Indonesia. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Tentang Izin Lokasi*, Permen Agraria  
Nomor. 02 Tahun 1999

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian*, PP Nomor 221 Tahun 1961

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 beserta penjelasannya*, PP Nomor. 41 Tahun 1964

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah*, UU Nomor 5 Tahun 1974

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Penataan Ruang*, UU Nomor 24 Tahun 1992

Mamudji, Sri, Daly Erni dan Dian Pudji Simatupang. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*.  
Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005

Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Cet 4  
Jakarta, Raja Grafindo Persada

Soetrisno, D. *Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*. Cet 1  
Jakarta: Rineka Cipta, 2004

Sunindhia, Y.W dan Widiyanti, Ninik, *Pembaharuan Hukum Agraria*.  
Cet 1  
Jakarta: Bina Aksara, 1988

Yasa, I Made. “Manajemen Pertanahan Berbasis Masyarakat Sebagai  
Persiapan Upaya Mengatasi Ketimpangan Penguasaan Tanah di  
Indonesia,”

<http://www.landpolicy.or.id/kajian/2/tahun/2009/bulan/04/tanggal/12/id/144>. Diunduh 12 April 2009.



## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : BUDI PRANADI  
Umur : 43 tahun  
Pekerjaan : Wakil Presiden Direktur PT. *ABC*  
Alamat : JL. Tampak Siring Elok/34, Kelapa Gading-Jakarta Utara

Nama : KUSHARIJONO  
Umur : 44 tahun  
Pekerjaan : Direktur PT. *ABC*  
Alamat : Harapan Baru Regensi JL. Azelea II Blok A2/9, Bekasi Barat

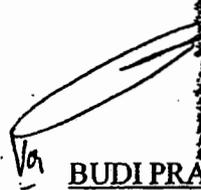
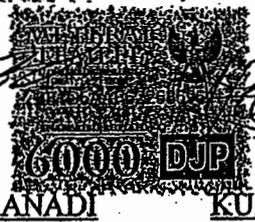
Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

- a. Saya akan membeli sebidang tanah  
Hak : Guna Bangunan  
Nomor : 00030/Parungmulya  
Luas : 24.000 m<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu meter persegi)  
Tercatat atas nama : PT. *DEF*  
Terletak di : Kawasan Industri Mitra Karawang Blok I-3  
Desa : Parungmulya  
Kecamatan : Ciampel
- b. Dengan pembelian tersebut, maka tanah yang saya miliki menjadi seluas 24.000 m<sup>2</sup>, karena saat ini saya belum memiliki tanah.
- c. Dengan dipindahkan hak atas tanah tersebut tidak menyebabkan saya menjadi pemegang hak atas tanah absentee (Guntai), atau melebihi batas maksimum.
- d. Saya menyadari sepenuhnya bahwa jika ternyata pernyataan saya tersebut di atas tidak benar, maka atas tanah kelebihan atau tanah absentee (Guntai) tersebut menjadi objek Landrefom.
- e. Saya bersedia menanggung semua akibat hukum yang timbul / terjadi pada diri saya jika pernyataan tersebut di atas tidak benar.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Karawang, 13 Mei 2011

PT. *ABC*

BUDI PRANADI  
Wakil Presiden Direktur

KUSHARIJONO  
Direktur

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT

(TANDA BUKTI HAK)

**COPY**

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

**KARAWANG**

AK 874681 ✓

19.06.14  

1	0	0	6	0	3	0	7	3	0	0	0	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT BUKU TANAH

HAK GUNA BANGUNAN No. 29

PROVINSI : JAWA BARAT  
KABUPATEN/KOTAMADYA : KARAWANG  
KECAMATAN : TELUKJAMBE / CIAMPEL  
DESA/KELURAHAN : PARUNGMULYA

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 208  
No. 3019 / II / 1998

DAFTAR ISIAN 307  
No. 14.929/15 / 19.08

KARAWANG

AK 874681 ✓

19.06  
10.06.03.22/3.00029

IAK GUNA BANGUNAN lo. 29 Parungmulya Desa	f) NAMA PEMEGANG HAK  = PT. DEF Berkedudukan di Jakarta
IAMA JALAN/PERSIL	
SAL PERSIL  konversi  Pemberian hak  Pemisahan dari Hak Guna Bangunan No.6/Parungmulya  Penggabungan	g) PEMBUKUAN  Karawang, Tgl. 25 - 03 - 1998  Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Karawang  ttd.  Drs. H. MUCHLIS NASIR NIP. 010080678
SURAT KEPUTUSAN    ng pemasangan/biaya administrasi  manya hak berlaku 30 (tiga puluh) tahun. rakhirnya hak l. 3 April 2027	h) PENERBITAN SERTIPIKAT  Karawang, Tgl. 26 - 03 - 1998  Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Karawang   Drs. H. MUCHLIS NASIR NIP. 010080678
SURAT UKUR GAMBAR SITUASI  19 Maret 1998  gl.  o. 00077  uas 24.000 M2 ua puluh empat ribu iter persegi)	i) PENUNJUK  Akta Jual Beli Tanggal 9-12-1997 ✓ No. 49/35/TLJ/97, POPPY RHIJANDINI HARLIMSAH, S.H. Notaris APPAT Kec. Telukjambe. DI 301 : 16142/II/1997.  No. Pendaftaran : 00021  PERUBAHAN KECAMATAN DESA/ KELURAHAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN KARAWANG NOMOR 2 TAHUN 2005 Jo PASAL 10 Ayat (1) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

b perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya		Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
PERIKSA DAN SESUAI DENGAN DI KANTOR PERTANAHAN		Paraf G	Tanggal 17/11 2	

COPY

13.00  
1.06.03.22.2.00029

Nomor hak : B.29

# SURAT UKUR GAMBAR SITUASI

P.T. DEF  
KAV 1-4  
L 24.000 m<sup>2</sup>  
DI 302/A01/08  
DI 305/13142/E/9

00677 98  
Nomor : ..... /19.....

## SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

si : .....  
JAWA BARAT  
KARAWANG  
Kotamadya : .....  
PELUKJAMBE / CIAMPEL  
Kecamatan : .....  
Parungmulya  
Kelurahan : .....

Blok Upr. Foto Uraora No 482-43-086-08

Kotak : 02/4-5 Nomor Pendaftaran : 00021  
Blok : I NO,04

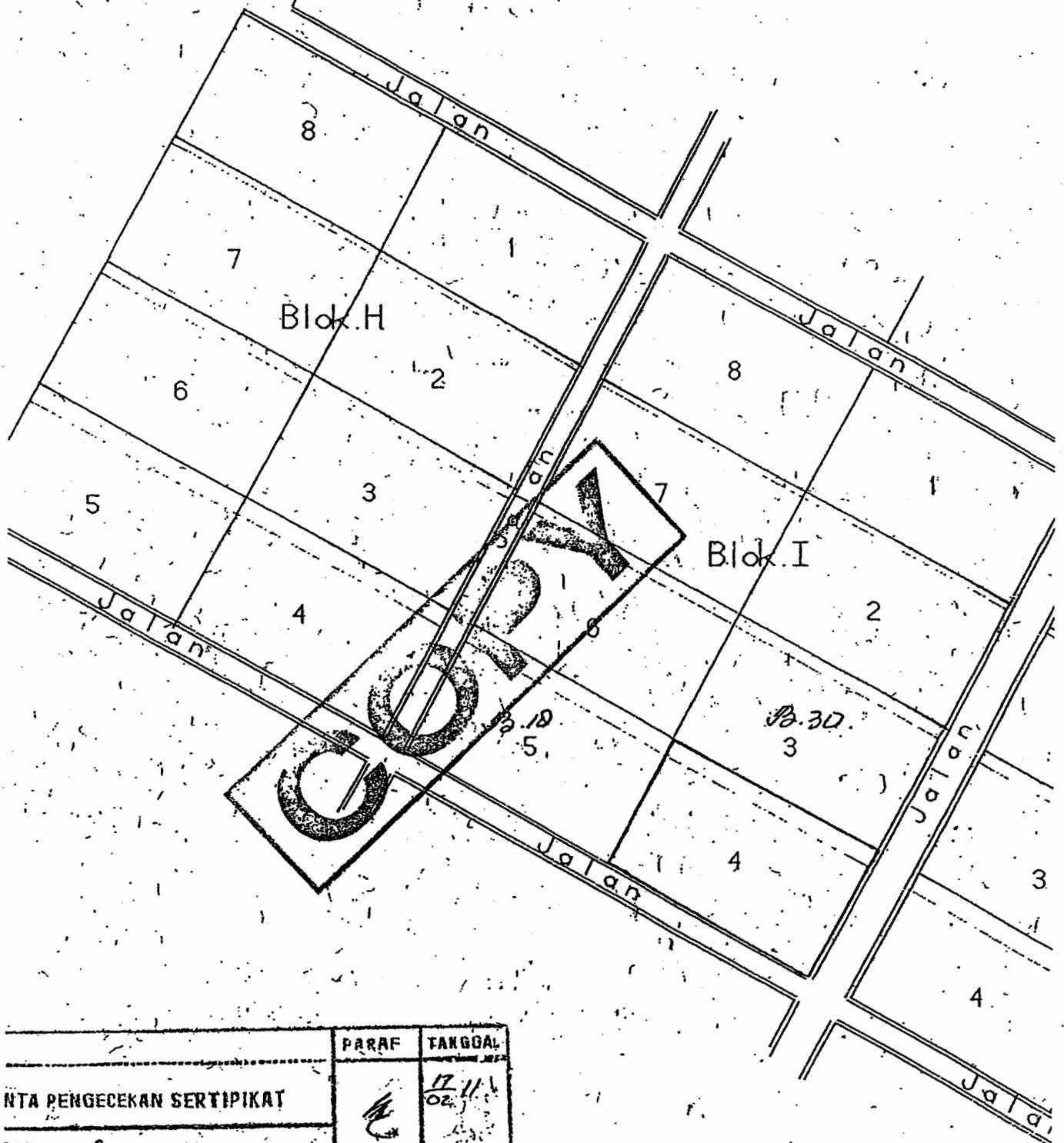
Sebidang tanah darat  
Tanah : .....

Batu 1 70 IV berdiri di atas batas dan memenuhi  
tanda batas : Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN No.3/1997  
Pasal 22 ayat 1.

24.000 M<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu meter persegi)

Batas-batas ditunjukkan oleh : D E V I  
jukkan dan penetapan batas :  
Diukur dan di Gambar oleh : ERWIN JS & BADRUDIN L.

PERBANDINGAN 1 : 5000



	PARAF	TANGGAL
NTA PENGECEKAN SERTIPIKAT		17 02
LOTING: <i>Sunaryo</i>		

ENJELASAN : ..... batas tanah ini

Jalan

8

J

7

COPY

lain Surat Ukur ini pemisahan dari Hak Guna Bangunan No. 6  
 gambar situasi tanggal 24-03-1997 No. 1732 (seb).....

Isian 302 tgl. 19-01-1998 No. 401  
 Isian 307 tgl. No. ....

UNTUK SERTIPIKAT

Karawang, Tgl. 19 Maret 1998

Karawang, Tgl. 26-03-1998

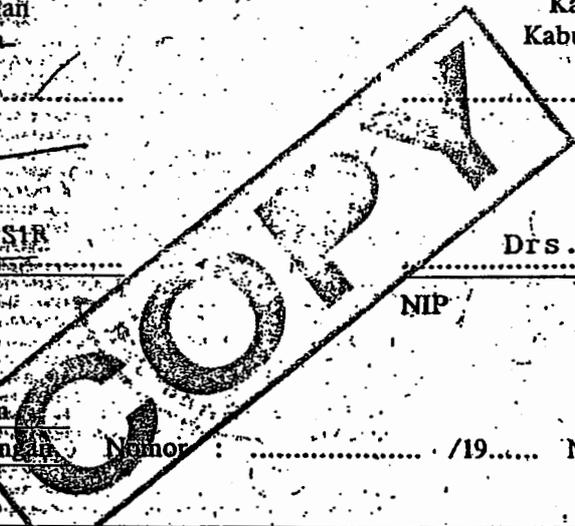
Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten/Kotamadya  
 Karawang

Kantor Pertanahan  
 Kabupaten/Kotamadya  
 Karawang

*[Signature]*  
 DR. H. MUCHLIS NASIR  
 NIP. 010080673

ttd  
 Drs. KETUT SUNADHI  
 NIP. 010 090 141



Pemisahan  
 surat ukur Penggabung Nomor : ..... /19..... Nomor liak : .....  
 gambar situasi Pengganti

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

diuraikan dalam surat ukur Nomor : ..... /19..... Nomor hak : .....  
 gambar situasi

# Ketentuan-ketentuan P.P. 10 tahun 1961 yang perlu diperhatikan.

## Pasal 19.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut (Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

## Pasal 20.

1. Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.
2. Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat memperpanjang waktu tersebut pada ayat (1) pasal ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan khusus.

## Pasal 21.

Selambat-lambatnya 3 hari sebelum sesuatu hak atas tanah dilelang dimuka umum, maka Kepala Kantor Lelang harus meminta surat-keterangan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang itu.

## Pasal 22.

(1). Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka pejabat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19, jika:

- a. permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
- b. tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
- c. TIDAK DISERTAI SURAT-TANDA BUKTI PEMBAYARAN BIAYA PENDAFTARAN.

## Pasal 33.

1. Sertipikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak, sebagai pengganti sertipikat yang rusak atau hilang. Sertipikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu.
2. Sebelum sertipikat baru sebagai pengganti suatu sertipikat yang hilang diberikan kepada yang berhak maka hal itu harus diumumkan dua kali berturut-turut dengan antara waktu 1 bulan, dalam surat kabar setempat dan berita Negara Republik Indonesia. Biaya pengumuman tersebut ditanggung oleh pemohon.
3. Jika dalam waktu 1 bulan setelah pengumuman yang kedua tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemberian sertipikat baru itu, maka barulah sertipikat tersebut diberikan kepada pemohon.
4. Jika ada keberatan yang diajukan dan keberatan tersebut oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dianggap beralasan, maka ia menolak pemberian sertipikat baru itu dan mempersalahkan pemohonannya untuk meminta keputusan hakim.
5. Jika Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menganggap keberatan yang diajukan tidak beralasan, maka sebelum memberikan sertipikat baru kepada pemohon, ia harus meminta terlebih dahulu pendapat Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

## Pasal 42.

1. Barang siapa dengan sengaja merusak atau memindahkan tanpa hak tanda-tanda batas yang dimaksud dalam pasal 3 ayat (7) diatas dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 2 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,—
2. Perbuatan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.

## Pasal 43.

Barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19, tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai pejabat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,—

## Pasal 44.

1. Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh pejabat.
2. Pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,—



**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTAHANAN NASIONAL  
NOMOR 2 TAHUN 1999  
TENTANG  
IZIN LOKASI**

**MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,**

Menimbang :

- a. Bahwa dalam rangka pengaturan penanaman modal telah ditetapkan ketentuan mengenai keharusan diperolehnya Izin Lokasi sebelum suatu perusahaan memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya;
- b. Bahwa pemberian Izin Lokasi tersebut pada dasarnya merupakan pengarah lokasi penanaman modal sebagai pelaksanaan penataan ruang dalam aspek pertanahannya;
- c. Bahwa pemberian Izin Lokasi tersebut telah diperluas sehingga meliputi juga izin untuk memperoleh tanah untuk keperluan yang tidak ada hubungannya dengan penanaman modal;
- d. Bahwa untuk menjamin terlaksananya maksud Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam peraturan penanaman modal termasuk di atas, perlu mengembalikan fungsi Izin Lokasi tersebut dan membatasinya untuk keperluan penanaman modal dengan menetapkan ketentuan umum mengenai Izin Lokasi dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman modal Asing, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970;
3. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970;
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pemerintah di Darah;
5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
9. Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 115 Tahun 1998;
10. Keputusan Presiden Nomor 101 Tahun 1998 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
11. Keputusan Presiden Nomor 122/M Tahun 1998 tentang Kabiner Reformasi Pembangunan;

**MEMUTUSKAN**

**Menetapkan :**  
**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
TENTANG IZIN LOKASI.**

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.
2. Perusahaan adalah perseorangan atau badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai ketentuan yang berlaku.
3. Group perusahaan adalah dua atau lebih badan usaha yang sebagian sahamnya dimiliki oleh seorang atau oleh badan hukum yang sama baik secara langsung maupun melalui badan hukum lain, dengan jumlah atau sifat pemilikan sedemikian rupa, sehingga melalui pemilikan saham tersebut dapat langsung atau tidak langsung menentukan penyelenggaraan atau jalannya badan usaha.
4. Penanaman modal adalah usaha menanamkan modal yang menggunakan maupun yang tidak menggunakan fasilitas sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970 dan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970.
5. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
6. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

### Pasal 2

- (1) Setiap Perusahaan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib mempunyai izin Lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan, kecuali dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Izin Lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan dalam hal:
  - a. Tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbreg) dari para pemegang saham,
  - b. Tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagai atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang,
  - c. Tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam suatu Kawasan Industri,
  - d. Tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut,
  - e. Tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai ketentuan yang berlaku sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan,
  - f. Tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) untuk usaha pertanian dan tidak lebih dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) untuk usaha bukan pertanian, atau
  - g. Tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.
- (3) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) perusahaan yang bersangkutan memberitahukan rencana perolehan tanah dan atau penggunaan tanah yang bersangkutan kepada Kantor Petanahan.

## BAB II TANAH DAPAT DITUNJUK DENGAN IZIN LOKASI

### Pasal 3

Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya.

### Pasal 4

- (1) Izin 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 tidak lebih dari luasan sebagai berikut:
  - a. Untuk usaha pengembangan perumahan dan permukiman:
    - 1) Kawasan perumahan permukiman: 1 propinsi : 400 Ha  
Seluruh Indonesia : 4.000 Ha
    - 2) Kawasan resort perhotelan : 1 Propinsi : 200 Ha  
Seluruh Indonesia : 4.000 Ha
  - b. Untuk usaha Kawasan Industri : 1 propinsi : 400 Ha  
Seluruh Indonesia : 4.000Ha
  - c. Untuk usaha perkebunan yang diusahakan dalam bentuk perkebunan besar dengan diberikan Hak Guna Usaha :
    - 1) Komoditas tebu : 1 propinsi : 60.000 Ha  
Seluruh Indonesia : 150.000 Ha
    - 2) Komoditas lainnya : 1 propinsi : 20.000 Ha  
Seluruh Indonesia : 100.000 Ha
  - d. Untuk usaha Tambak :
    - 1) Di Pulau Jawa : 1 propinsi : 100 Ha  
Seluruh Indonesia : 1.000 Ha
    - 2) Di luar Pulau Jawa : 1 propinsi : 200 Ha  
Seluruh Indonesia : 2.000 Ha
- (2) Khusus untuk Propinsi Daerah Tingkat 1 Irian Jaya maksimum luas penguasaan tanah adalah dua kali maksimum luas penguasaan tanah untuk satu Propinsi di luar Jawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Untuk keperluan menentukan luas areal yang ditunjuk dalam Izin Lokasi perusahaan pemohon wajib menyampaikan pernyataan tertulis mengenai luas tanah yang sudah dikuasai olehnya dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group dengannya.
- (4) Ketentuan di dalam Pasal ini tidak berlakunya untuk:
  - a. Badan usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (PERUM) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
  - b. Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Negara, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah;
  - c. Badan Usaha yang seluruhnya atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh masyarakat dalam rangka "go Public".

## BAB III JANGKA WAKTU IZIN LOKASI

### Pasal 5

- (1) Izin Lokasi diberikan untuk jangka waktu sebagai berikut:
  - a. Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 Ha : 1 (satu) tahun;
  - b. Izin Lokasi seluas lebih dari 25 Ha s/d 50 Ha : 2 (dua) tahun;

- c. Izin Lokasi seluas lebih dari 50 Ha : 3 (tiga) tahun.
- (2) Perolehan tanah oleh pemegang Izin Lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi.
  - (3) Apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai lebih dari 50% dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi.
  - (4) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi, termasuk perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3), maka perolehan tanah tidak dapat lagi dilakukan oleh pemegang Izin Lokasi dan terhadap bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh dilakukan tindakan sebagai berikut:
    - a. Dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan, dengan ketentuan bahwa apabila diperlukan masih dapat dilaksanakan perolehan tanah sehingga diperoleh bidang tanah yang merupakan satu kesatuan bidang;
    - b. Dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.

#### **BAB IV TATA CARA PEMBERIAN IZIN LOKASI**

##### **Pasal 6**

- (1) Izin Lokasi diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah, serta kemampuan tanah.
- (2) Surat keputusan pemberian Izin Lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau, untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta setelah diadakan rapat koordinasi antar instansi terkait, yang dipimpin 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 serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah tersebut.
  - b. Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah yang ditemui;
  - c. Pengumpulan informasi langsung dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan.
  - d. Peran serta masyarakat berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah dalam pelaksanaan Izin Lokasi.

##### **Pasal 7**

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian Izin Lokasi ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau, untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- (2) Sebelum ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan pemberian Izin Lokasi dilaksanakan menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal dan ketentuan pelaksanaannya dengan penyesuaian seperlunya dengan ketentuan dalam peraturan ini.

## **BAB V HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG IZIN LOKASI**

### **Pasal 8**

- (1) Pemegang Izin Lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal Izin Lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang Izin Lokasi sesuai ketentuan pada ayat (1), maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat), dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain.
- (3) Pemegang Izin Lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi, dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.
- (4) Sesudah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan lain, maka kepada pemegang Izin Lokasi dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya.

### **Pasal 9**

Pemegang Izin Lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan Izin Lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut.

## **BAB VI KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 10**

Izin Lokasi yang sudah dikeluarkan sebelum berlakunya peraturan ini tetap berlaku sampai jangka waktunya habis, dengan ketentuan bahwa apabila Izin Lokasi tersebut menunjuk areal yang melebihi luas tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, maka Izin Lokasi itu hanya dapat dilaksanakan sesudah berlakunya peraturan ini untuk luas areal yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 tersebut.

### **Pasal 11**

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di       : Jakarta  
Pada Tanggal       : 10 Februari 1999

**MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
ttd.  
HASAN BASRI DURIN**

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 24 TAHUN 1992  
TENTANG  
PENATAAN RUANG**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA,

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa ruang wilayah negara kesatuan Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia dengan letak dan kedudukan yang strategis sebagai negara kepulauan dengan keanekaragaman ekosistemnya merupakan sumber daya alam yang perlu disyukuri, dilindungi, dan dikelola untuk mewujudkan tujuan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila;
- b. bahwa pengelolaan sumber daya alam yang beraneka ragam di daratan, di lautan, dan di udara, perlu dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan dalam pola pembangunan yang berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang dalam satu kesatuan tata lingkungan yang dinamis serta tetap memelihara kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan pembangunan berwawasan lingkungan, yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- c. bahwa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang belum menampung tuntutan perkembangan pembangunan, sehingga perlu ditetapkan undang-undang tentang penataan ruang.

Mengingat:

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintah Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3215);
5. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertahanan Keamanan Negara Republik Indonesia (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1988 (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3368).

Dengan Persetujuan:

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

UNDANG-UNDANG TENTANG PENATAAN RUANG

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

### **Pasal 1**

Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.
3. Penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
5. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
6. Kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung atau budi daya.
7. Kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
8. Kawasan budi daya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
9. Kawasan perdesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
10. Kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
11. Kawasan tertentu adalah kawasan yang ditetapkan secara nasional mempunyai nilai strategis yang penataan ruangnya diprioritaskan.

## **BAB II ASAS DAN TUJUAN**

### **Pasal 2**

Penataan ruang berasaskan:

- a. pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan;
- b. keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum.

### **Pasal 3**

Penataan ruang bertujuan:

- a. terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b. terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budi daya;
- c. tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk:
  - 1) mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera;
  - 2) mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;

- 3) meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna, dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;
- 4) mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
- 5) mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

### **BAB III HAK DAN KEWAJIBAN**

#### **Pasal 4**

- (1) Setiap orang berhak menikmati manfaat ruang termasuk pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang.
- (2) Setiap orang berhak untuk:
  - a. mengetahui rencana tata ruang;
  - b. berperan serta dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;
  - c. memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

#### **Pasal 5**

- (1) Setiap orang berkewajiban berperan serta dalam memelihara kualitas ruang.
- (2) Setiap orang berkewajiban menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

#### **Pasal 6**

Ketentuan mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **BAB IV PERENCANAAN, PEMANFAATAN, DAN PENGENDALIAN**

#### **Bagian Pertama Umum**

#### **Pasal 7**

- (1) Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- (2) Penataan ruang berdasarkan aspek administratif meliputi ruang wilayah Nasional, wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (3) Penataan ruang berdasarkan fungsi kawasan dan aspek kegiatan meliputi kawasan perdesaan, kawasan perkotaan, dan kawasan tertentu.

#### **Pasal 8**

- (1) Penataan ruang wilayah Nasional, wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dilakukan secara terpadu dan tidak dipisahkan.
- (2) Penataan ruang untuk kawasan yang meliputi lebih dari satu wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dikoordinasikan penyusunannya oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal

29 ayat (1) untuk ketentuan dipadukan ke dalam Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I yang bersangkutan.

- (3) Penataan ruang untuk kawasan yang meliputi lebih dari satu wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dikoordinasikan penyusunannya oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I untuk kemudian dipadukan ke dalam Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

#### **Pasal 9**

- (1) Penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, di samping meliputi ruang daratan, juga mencakup ruang lautan dan ruang udara sampai batas tertentu yang diatur dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penataan ruang lautan dan penataan ruang udara di luar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur secara terpusat dengan undang-undang.

#### **Pasal 10**

- (1) Penataan ruang kawasan perdesaan, penataan ruang kawasan perkotaan, dan penataan ruang kawasan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) diselenggarakan sebagai bagian dari penataan ruang wilayah Nasional atau wilayah Propinsi Daerah Tingkat I atau wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Penataan ruang kawasan perdesaan dan kawasan perkotaan diselenggarakan untuk:
  - a. mencapai tata ruang kawasan perdesaan dan kawasan perkotaan yang optimal, serasi, selaras, dan seimbang dalam pengembangan kehidupan manusia;
  - b. meningkatkan fungsi kawasan perdesaan dan fungsi kawasan perkotaan secara serasi, selaras, dan seimbang antara perkembangan lingkungan dengan tata kehidupan masyarakat;
  - c. mengatur pemanfaatan ruang guna meningkatkan kemakmuran rakyat dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan alam, lingkungan buatan, dan lingkungan sosial.
- (3) Penataan ruang kawasan tertentu diselenggarakan untuk:
  - a. mengembangkan tata ruang kawasan yang strategis dan diprioritaskan dalam rangka penataan ruang wilayah Nasional atau wilayah Propinsi Daerah Tingkat I atau wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - b. meningkatkan fungsi kawasan lindung dan fungsi kawasan budi daya;
  - c. mengatur pemanfaatan ruang guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan.
- (4) pengelolaan kawasan tertentu diselenggarakan oleh Pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 11**

Penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 dilakukan dengan memperhatikan:

- a. lingkungan alam, lingkungan buatan, lingkungan sosial, dan interaksi antar lingkungan;
- b. tahapan, pembiayaan, dan pengelolaan pembangunan, serta pembinaan kemampuan kelembagaan.

#### **Pasal 12**

- (1) Penataan ruang dilakukan oleh Pemerintah dengan peran serta masyarakat.
- (2) Tata cara dan bentuk peran serta masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **Bagian Kedua**

## Perencanaan

### Pasal 13

- (1) Perencanaan tata ruang dilakukan melalui proses dan prosedur penyusunan serta penetapan rencana tata ruang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Rencana tata ruang ditinjau kembali dan atau disempurnakan sesuai dengan jenis perencanaannya secara berkala.
- (3) Peninjauan kembali dan atau penyempurnaan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 24 ayat (3).
- (4) Ketentuan mengenai kriteria dan tata cara peninjauan kembali dan atau penyempurnaan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### Pasal 14

- (1) Perencanaan tata ruang dilakukan dengan mempertimbangkan:
  - a. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan fungsi budi daya dan fungsi lindung, dimensi waktu, teknologi, sosial budaya, serta fungsi pertahanan keamanan;
  - b. aspek pengelolaan secara terpadu berbagai sumber daya, fungsi dan estetika lingkungan, serta kualitas ruang.
- (2) Perencanaan tata ruang mencakup perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang, yang meliputi tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya.
- (3) Perencanaan tata ruang yang berkaitan dengan fungsi pertahanan keamanan sebagai subsistem perencanaan tata ruang, tata cara penyusunannya diatur dengan peraturan perundang-undangan.

## Bagian Ketiga Pemanfaatan

### Pasal 15

- (1) Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya, yang didasarkan atas rencana tata ruang.
- (2) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

### Pasal 16

- (1) Dalam pemanfaatan ruang dikembangkan:
  - a. pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya sesuai dengan asas penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2;
  - b. perangkat tingkat yang bersifat insentif dan disinsentif dengan menghormati hak penduduk sebagai warganegara.
- (2) Ketentuan mengenai pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a, diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## Bagian Keempat Pengendalian

### **Pasal 17**

Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang.

### **Pasal 18**

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan, dan evaluasi.
- (2) Penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB V RENCANA TATA RUANG**

### **Pasal 19**

- (1) Rencana tata ruang dibedakan atas:
  - a. Rencana Tata Ruang wilayah Nasional;
  - b. Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I;
  - c. Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) digambarkan dalam peta wilayah negara Indonesia, peta wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, peta wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II, dan peta wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II, yang tingkat ketelitiannya diatur dalam peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 20**

- (1) Rencana Tata Ruang wilayah Nasional merupakan strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah negara, yang meliputi:
  - a. tujuan nasional dari pemanfaatan ruang untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan;
  - b. struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah nasional;
  - c. kriteria dan pola pengelolaan kawasan lindung, kawasan budi daya, dan kawasan tertentu.
- (2) Rencana Tata Ruang wilayah Nasional berisi:
  - a. penetapan kawasan lindung, kawasan budi daya, dan kawasan tertentu yang ditetapkan secara nasional;
  - b. norma dan kriteria pemanfaatan ruang;
  - c. pedoman pengendalian pemanfaatan ruang.
- (3) Rencana Tata Ruang wilayah Nasional menjadi pedoman untuk:
  - a. perumusan kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang di wilayah nasional;
  - b. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antara wilayah serta keserasian antar sektor;
  - c. pengarahannya lokasi investasi yang dilaksanakan Pemerintah dan atau masyarakat;
  - d. penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (4) Jangka waktu Rencana Tata Ruang wilayah Nasional adalah 25 tahun.
- (5) Rencana Tata Ruang wilayah Nasional ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

### **Pasal 21**

- (1) Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah nasional ke dalam strategi dan struktur pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, yang meliputi:
  - a. tujuan pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan;
  - b. struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I;
  - c. pedoman pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I.
- (2) Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I berisi:
  - a. arahan pengelolaan kawasan lindung dan kawasan budi daya;
  - b. arahan pengelolaan kawasan perdesaan, kawasan perkotaan, dan kawasan tertentu;
  - c. arahan pengembangan kawasan permukiman, kehutanan, pertanian, pertambangan, perindustrian, pariwisata, dan kawasan lainnya;
  - d. arahan pengembangan sistem pusat permukiman perdesaan dan perkotaan;
  - e. arahan pengembangan sistem prasarana wilayah yang meliputi prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, pengairan, dan prasarana pengelolaan lingkungan;
  - f. arahan pengembangan kawasan yang diprioritaskan;
  - g. arahan kebijaksanaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya, serta memperhatikan keterpaduan dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan.
- (3) Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I menjadi pedoman untuk:
  - a. perumusan kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang di wilayah Propinsi Daerah Tingkat I;
  - b. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah Propinsi Daerah Tingkat I serta keserasian antar sektor;
  - c. pengarahannya lokasi investasi yang dilaksanakan Pemerintah dan atau masyarakat;
  - d. penataan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang merupakan dasar dalam pengawasan terhadap perizinan lokasi pembangunan.
- (4) Jangka waktu Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I adalah 15 tahun.
- (5) Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I ditetapkan dengan peraturan daerah.

## **Pasal 22**

- (1) Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II merupakan penjabaran Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, yang meliputi:
  - a. tujuan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan;
  - b. rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - c. rencana umum tata ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - d. pedoman pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II berisi:
  - a. pengelolaan kawasan lindung dan kawasan budi daya;
  - b. pengelolaan kawasan perdesaan, kawasan perkotaan, dan kawasan tertentu;
  - c. sistem kegiatan pembangunan dan sistem permukiman perdesaan dan perkotaan;
  - d. sistem prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, pengairan, prasarana pengelolaan lingkungan;

- e. penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya, serta memperhatikan keterpaduan dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan.
- (3) Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II menjadi pedoman untuk:
  - a. perumusan kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - b. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II serta keserasian antar sektor;
  - c. penetapan lokasi investasi yang dilaksanakan Pemerintah dan atau masyarakat di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - d. penyusunan rencana rinci tata ruang di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - e. pelaksanaan pembangunan dalam memanfaatkan ruang bagi kegiatan pembangunan.
- (4) Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan.
- (5) Jangka waktu Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II adalah 10 tahun.
- (6) Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II ditetapkan dengan peraturan daerah.

#### **Pasal 23**

- (1) Rencana tata ruang kawasan perdesaan dan rencana tata ruang kawasan perkotaan merupakan bagian dari Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Rencana tata ruang kawasan tertentu dalam rangka penataan ruang wilayah nasional merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dan atau Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan kawasan, pedoman, tata cara, dan lain-lain yang diperlukan bagi penyusunan rencana tata ruang kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

### **BAB VI WEWENANG DAN PEMBINAAN**

#### **Pasal 24**

- (1) Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Pelaksanaan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memberikan wewenang kepada Pemerintah untuk:
  - a. mengatur dan menyelenggarakan penataan ruang;
  - b. mengatur tugas dan kewajiban instansi pemerintah dalam penataan ruang.
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang.

#### **Pasal 25**

Pemerintah menyelenggarakan pembinaan dengan:

- a. mengumumkan dan menyebarluaskan rencana tata ruang kepada masyarakat;
- b. menumbuhkan serta mengembangkan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat melalui penyuluhan, bimbingan, pendidikan, dan pelatihan.

#### **Pasal 26**

- (1) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang ditetapkan berdasarkan undang-undang ini dinyatakan batal oleh Kepala Daerah yang bersangkutan.
- (2) Apabila izin sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dibuktikan telah diperoleh dengan iktikad baik, terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat dimintakan penggantian yang layak.

#### **Pasal 27**

- (1) Gubernur Kepala Daerah Tingkat I menyelenggarakan penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat 1.
- (2) Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pelaksanaan penataan ruang dilakukan Gubernur Kepala Daerah dengan memperhatikan pertimbangan dari Departemen, Lembaga, dan Badan-badan Pemerintah lainnya serta koordinasi dengan Daerah sekitarnya sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1990 tentang Susunan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta.
- (3) Apabila dalam penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) terdapat hal-hal yang tidak dapat diselesaikan di wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, maka diperlukan pertimbangan dan persetujuan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1).

#### **Pasal 28**

- (1) Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II menyelenggarakan penataan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Apabila dalam penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdapat hal-hal yang tidak dapat diselesaikan di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, maka diperlukan pertimbangan dan persetujuan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

#### **Pasal 29**

- (1) Presiden menunjuk seorang Menteri yang bertugas mengkoordinasikan penataan ruang.
- (2) Tugas koordinasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) termasuk pengendalian perubahan fungsi ruang suatu kawasan dan pemanfaatannya yang berskala besar dan berdampak penting.
- (3) Perubahan fungsi ruang suatu kawasan dan pemanfaatannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan setelah berkonsultasi dengan Dewan Perwakilan Rakyat.
- (4) Penetapan mengenai perubahan fungsi ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) menjadi dasar dalam peninjauan kembali Rencana tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dan Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

### **BAB VII**

#### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 30**

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penataan ruang yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan Undang-undang ini.

### **BAB VIII**

#### **KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 31**

Dengan berlakunya Undang-undang ini, maka Ordonansi Pembentukan Kota (Stadsvormingsordonnantie Staatsblad Tahun 1948 Nomor 168, Keputusan Letnan Gubernur Jenderal tanggal 23 Juli 1948 no. 13) dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 32**

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 13 Oktober 1992  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,  
Ttd.  
SOEHARTO

Diundangkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 13 Oktober 1992  
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,  
Ttd.  
MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1992 NOMOR 115



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 53 TAHUN 1989  
TENTANG  
KAWASAN INDUSTRI**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka mempercepat pertumbuhan industri, baik untuk memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun untuk ekspor, dipandang perlu untuk mengatur perusahaan kawasan industri secara produktif dan efisien;
  - b. bahwa dalam menumbuhkan kawasan industri perlu diciptakan keserasian langkah-langkah dalam penanganannya, sehingga sasaran pembangunan industri dapat dicapai dengan cepat, tepat, tertib, dan teratur;
  - c. bahwa untuk melaksanakan hal-hal tersebut di atas, dipandang perlu untuk menetapkan Keputusan Presiden tentang Kawasan Industri;
- Mengingat** :
1. Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945;
  2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
  3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2818), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970 (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2943);
  4. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (Lembaran Negara Tahun 1968 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2853) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970 (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2944);
  5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974, tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
  6. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3215);

7. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3274);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1986 tentang Kewenangan Pengaturan, Pembinaan dan Pengembangan Industri (Lembaran Negara Tahun 1986 nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3330);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Nomor 3338);

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA TENTANG KAWASAN INDUSTRI.

**Pasal 1**

Dalam Keputusan Presiden ini yang dimaksud dengan :

1. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri.
2. Industri adalah industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian;
3. Perusahaan Kawasan Industri adalah perusahaan yang merupakan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang mengelola Kawasan Industri.
4. Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
5. Persetujuan Prinsip adalah persetujuan yang diberikan kepada Perusahaan Kawasan Industri untuk melakukan persiapan-persiapan penyediaan tanah, perencanaan, penyusunan rencana tapak tanah di Kawasan Industri dan usaha pembangunan, pengadaan, pemasangan instalasi/peralatan yang diperlukan.
6. Izin Tetap adalah izin yang diberikan secara definitif kepada Perusahaan Kawasan Industri yang telah menyelesaikan penyiapan Kawasan Industri secara siap pakai untuk dimanfaatkan.
7. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) adalah analisis sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.

**Pasal 2**

Pembangunan Kawasan Industri bertujuan untuk :

- a. mempercepat pertumbuhan industri;
- b. memberikan kemudahan bagi kegiatan industri;
- c. mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di Kawasan Industri;
- d. menyediakan fasilitas lokasi industri yang berwawasan lingkungan.

### **Pasal 3**

Kewenangan pengaturan, pembinaan, dan pengembangan Kawasan Industri berada pada Menteri Perindustrian.

### **Pasal 4**

- (1) Setiap Perusahaan Kawasan Industri wajib memperoleh Izin Tetap.
- (2) Persetujuan Prinsip dan Izin Tetap bagi Perusahaan Kawasan Industri yang penanaman modalnya tidak berstatus Penanaman Modal Asing/ Penanaman Modal Dalam Negeri diberikan oleh Menteri Perindustrian.
- (3) Persetujuan Prinsip dan Izin Tetap bagi Perusahaan Kawasan Industri yang penanaman modalnya dilakukan dalam rangka Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970, dan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970, diberikan oleh Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri Perindustrian.
- (4) Izin Tetap bagi Perusahaan Kawasan Industri yang tidak berstatus Penanaman Modal Asing/Penanaman Modal Dalam Negeri dan yang berstatus Penanaman Modal Dalam Negeri berlaku untuk seterusnya selama Perusahaan Kawasan Industri masih melaksanakan pengelolaan Kawasan Industri tersebut, dan untuk Perusahaan Kawasan Industri yang berstatus Penanaman Modal Asing berlaku untuk 30 tahun.
- (5) Tata cara pemberian izin dimaksud dalam ayat (1), (2), (3) dan (4) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 5**

- (1) Pencadangan tanah untuk Kawasan Industri diberikan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
- (2) Perusahaan-perusahaan yang mengadakan penanaman modal dibidang pengelolaan Kawasan Industri yang telah mendapat persetujuan prinsip baik dari Menteri Perindustrian maupun dari Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal, mengajukan permohonan izin lokasi dan izin pembebasan tanah kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat.
- (3) Pemberian izin lokasi suatu Kawasan Industri dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan Pemerintah Daerah setempat.
- (4) Ketentuan tentang pencadangan tanah dan pemberian izin dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

### **Pasal 6**

- (1) Perusahaan Kawasan Industri yang telah memperoleh Izin Tetap dapat mengajukan izin perluasan Kawasan Industri.
- (2) Izin perluasan kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diberikan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan Pemerintah Daerah setempat.

**Pasal 7**

Pembangunan Kawasan Industri tidak mengurangi areal tanah pertanian dan tidak dilakukan di atas tanah yang mempunyai fungsi utama untuk melindungi sumber daya alam dan warisan budaya.

**Pasal 9**

- (1) Untuk menjalankan kegiatan penguasaan Kawasan Industri, Perusahaan Kawasan Industri diberikan Hak Guna Bangunan.
- (2) Tata cara pemberian Hak guna Bangunan untuk Kawasan Industri diatur lebih lanjut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

**Pasal 10**

Perusahaan Kawasan Industri berkewajiban memperhatikan kepentingan bekas pemilik yang tanahnya dipergunakan untuk Kawasan Industri, dengan cara :

- a. memberi ganti rugi yang layak berdasarkan musyawarah, atau
- b. memberi penggantian tanah di lokasi lain yang nilainya seimbang dengan tanah yang dibebaskan.

**Pasal 11**

- (1) Perusahaan Kawasan Industri berkewajiban mengurus permintaan dan penyelesaian Hak Guna Bangunan untuk para pengusaha yang berlokasi dalam Kawasan Industri tersebut atas bagian-bagian kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri sesuai dengan tata cara yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- (2) Perusahaan Kawasan Industri berkewajiban untuk :
  - a. membuat AMDAL sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanpa mengurangi kewajiban pengusaha industri Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986.
  - b. melakukan penataan lokasi industri sesuai dengan sifat dan jenisnya atas dasar rencana tapak tanah di Kawasan Industri yang telah disetujui;
  - c. membangun, mengelola, dan memelihara fasilitas sarana dan prasarana Kawasan Industri;
  - d. menyediakan/mengelola fasilitas pengolahan limbah industri;
  - e. membantu perusahaan yang berlokasi di kawasannya dalam pengurusan izinnya;
  - f. melaporkan secara berkala kegiatan usahanya kepada instansi yang berwenang.

**Pasal 12**

- (1) Dalam waktu tidak lebih dari 3 (tiga) tahun sejak tanggal dikeluarkan Persetujuan Prinsip Perusahaan Kawasan Industri berkewajiban telah membebaskan minimal 60% (enam puluh persen) dari luas tanah yang diberikan serta telah selesai membangun prasarana, sarana dan fasilitas penunjang lainnya di atas tanah tersebut.
- (2) Apabila Perusahaan Kawasan Industri tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka Persetujuan Prinsip dapat ditinjau kembali.
- (3) Dalam hal peninjauan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka Persetujuan Prinsip dapat ditinjau kembali.

- (4) Dalam hal peninjauan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berupa pencabutan Persetujuan Prinsip, maka selanjutnya hak dan kewajibannya dapat dialihkan kepada pihak ketiga.

**Pasal 13**

Pelaksanaan Keputusan Presiden ini diatur lebih lanjut baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri oleh Menteri Perindustrian dan Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan bidangnya masing-masing, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 14**

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 27 Oktober 1989  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

**(SOEHARTO)**

Salinan sesuai dengan aslinya  
SEKRETARIAT KABINET RI  
Kepala Biro Hukum  
dan Perundang-undangan

ttd.

Bambang Kesowo, S.H. LL.M.

---

**CATATAN :**

Peraturan ini sudah diubah dengan Keppres No 98 Tahun 1993 dan dicabut dengan Keppres No 41 Tahun 1996

## **Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1996 Tentang : Kawasan Industri**

Oleh : PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
Nomor : 41 TAHUN 1996 (41/1996)  
Tanggal : 4 JUNI 1996 (JAKARTA)

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

**Menimbang:**

bahwa dalam rangka mempercepat pengembangan Kawasan Industri, maka perlu diadakan pengaturan kembali ketentuan tentang Kawasan Industri;

**Mengingat:**

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2818) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970 (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2943);
4. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (Lembaran Negara Tahun 1968 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2853) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970 (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 47 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2944);
5. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lebaran Negara Nomor 3037);
6. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3215);

7. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Nomor 3274);
8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1995 tentang Kepabeanan (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3612);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1986 tentang Kewenangan Pengaturan, Pembinaan dan Pengembangan Industri (Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3330);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1993 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Tahun 1993 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3538);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1995 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3596);

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan:

**KEPUTUSAN PRESIDEN TENTANG KAWASAN INDUSTRI.**

## **BAB I KETENTUAN UMUM**

### **Pasal 1**

Dalam Keputusan Presiden ini yang dimaksud dengan :

1. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.
2. Industri adalah industri sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian.
3. Perusahaan Kawasan Industri adalah perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan/atau pengelolaan Kawasan Industri.

4. Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan.
5. Menteri adalah Menteri Perindustrian dan Perdagangan.

#### Pasal 2

Pembangunan Kawasan Industri bertujuan untuk :

- a. mempercepat pertumbuhan industri di daerah;
- b. memberikan kemudahan bagi kegiatan industri;
- c. mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di Kawasan Industri;
- d. meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan.

#### Pasal 3

- (1) Kewenangan pengaturan, pembinaan dan pengembangan Kawasan Industri berada pada Menteri.
- (2) Dalam rangka memperlancar upaya untuk menyediakan kapling industri dan/atau bangunan siap bangun/siap pakai, Menteri melakukan koordinasi dalam hal:
  - a. Pengalokasian tanah, perencanaan dan penetapan syarat-syarat pengembangan dan pengelolaan Kawasan Industri, penyediaan prasarana dan sarana penunjang serta pemberian kemudahan yang diperlukan;
  - b. Pengendalian dan pengembangan Kawasan Peruntukan Industri.

#### Pasal 4

Pembangunan Kawasan Industri tidak mengurangi tanah pertanian dan tidak dilakukan di atas tanah yang mempunyai fungsi melindungi sumber daya alam dan warisan budaya.

### BAB II PERUSAHAAN KAWASAN INDUSTRI

#### Pasal 5

- (1) Perusahaan Kawasan Industri berbentuk badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- (2) Perusahaan Kawasan Industri dapat berbentuk :
- a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
  - b. Koperasi;
  - c. Perusahaan Swasta Nasional;
  - d. Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal Asing;
  - e. Badan Usaha Patungan antar badan-badan usaha tersebut dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

#### Pasal 6

- (1) Setiap Perusahaan Kawasan Industri wajib memperoleh Izin Usaha Kawasan Industri.
- (2) Izin Usaha Kawasan Industri bagi Perusahaan Kawasan Industri yang penanaman modalnya tidak berstatus Penanaman Modal Asing/Penanaman Modal Dalam Negeri, diberikan oleh Menteri.
- (3) Izin Usaha Kawasan Industri yang penanaman modalnya dilakukan dalam rangka Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970, dan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970, diberikan oleh Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri.
- (4) Izin Usaha Kawasan Industri bagi Perusahaan Kawasan Industri yang tidak berstatus Penanaman Modal Asing/Penanaman Modal Dalam Negeri dan yang berstatus Penanaman Modal Dalam Negeri berlaku untuk seterusnya selama Perusahaan Kawasan Industri masih melaksanakan pengelolaan Kawasan Industri tersebut, dan untuk Perusahaan Kawasan Industri yang berstatus Penanaman Modal Asing berlaku untuk 30 tahun, sepanjang memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 7

- (1) Perusahaan Kawasan Industri wajib melakukan kegiatan pengembangan dan pengelolaan Kawasan Industri.
- (2) Kegiatan pengembangan Kawasan Industri meliputi kegiatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 dan Pasal 10.

- (3) Kegiatan pengelolaan Kawasan Industri meliputi kegiatan pengoperasian dan/atau pemeliharaan prasarana dan sarana penunjang Kawasan Industri, termasuk kegiatan pelayanan jasa bagi perusahaan industri di dalam Kawasan Industri.

#### Pasal 8

- (1) Perusahaan Kawasan Industri wajib melakukan kegiatan :
- a. penyediaan/penguasaan tanah;
  - b. penyusunan rencana tapak tanah;
  - c. rencana teknis kawasan;
  - d. penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan;
  - e. penyusunan Tata Tertib Kawasan Industri;
  - f. pematangan tanah;
  - g. pemasaran kapling industri;
  - h. pembangunan serta pengadaan prasarana dan sarana penunjang termasuk pemasangan instalasi/peralatan yang diperlukan.
- (2) Sebelum melakukan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perusahaan Kawasan Industri harus memperoleh Persetujuan Prinsip, dengan ketentuan :
- a. bagi Perusahaan Kawasan Industri yang penanaman modalnya tidak berstatus Penanaman Modal Asing/Penanaman Modal Dalam Negeri, diberikan oleh Menteri;
  - b. bagi Perusahaan Kawasan Industri yang penanaman modalnya dilakukan dalam rangka Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970, dan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970, diberikan oleh Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri.

#### Pasal 9

- (1) Perusahaan Kawasan Industri yang sudah memperoleh Persetujuan Prinsip wajib memperoleh Izin Lokasi Kawasan Industri dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II setempat.
- (2) Pemberian Izin Lokasi kepada Perusahaan Kawasan Industri dilakukan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan Pemerintah Daerah setempat.

#### Pasal 10

Untuk melakukan kegiatan penjualan dan/atau penyewaan kapling dan/atau bangunan industri yang sudah dibangunnya Perusahaan Kawasan Industri wajib memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.

#### Pasal 11

- (1) Untuk menjalankan kegiatan pengembangan Kawasan Industri, kepada Perusahaan Kawasan Industri yang sudah memperoleh Izin Usaha Kawasan Industri dapat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan Induk atas tanah yang telah dikuasai dan dikembangkan.
- (2) Hak Guna Bangunan Induk Kawasan Industri dapat dipecah menjadi Hak Guna Bangunan untuk masing-masing kapling.
- (3) Dalam hal Hak Guna Bangunan Induk Kawasan Industri belum diterbitkan, Perusahaan Industri di dalam Kawasan Industri dapat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas kapling yang diperolehnya.
- (4) Ketentuan dan Tata cara pemberian Hak Guna Bangunan Induk untuk Kawasan Industri dan Hak Guna Bangunan untuk masing-masing kapling diatur lebih lanjut oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

#### Pasal 12

- (1) Perusahaan Kawasan Industri yang telah melakukan kegiatan pengembangan dan telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri dapat mengajukan Izin Perluasan Kawasan Industri.
- (2) Izin Perluasan Kawasan Industri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setempat.
- (3) Izin Perluasan bagi Perusahaan Kawasan Industri yang penanaman modalnya dilakukan dalam rangka Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970, dan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970, diberikan oleh Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri.

### **Pasal 13**

**Ketentuan tentang tata cara dan persyaratan pemberian Persetujuan Prinsip, Izin Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri, ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri.**

### **Pasal 14**

**Perusahaan Kawasan Industri yang dan telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri serta telah menyediakan prasarana, sarana dan fasilitas penunjang lainnya dapat mengalihkan pengelolaan Kawasan Industri kepada Perusahaan Pengelola Kawasan Industri sesuai dengan ketentuan yang disepakati bersama.**

## **BAB III KETENTUAN PERUSAHAAN INDUSTRI DI DALAM KAWASAN INDUSTRI**

### **Pasal 15**

- (1) Setiap Perusahaan Industri di dalam Kawasan Industri wajib memenuhi semua ketentuan perizinan yang berlaku.**
- (2) Surat Pemberitahuan Persetujuan Presiden bagi Perusahaan Industri yang didirikan dalam rangka Penanaman Modal Asing atau Surat Persetujuan Penanaman Modal dari Badan Koordinasi Penanaman Modal bagi Perusahaan Industri dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri atau Surat Izin Usaha dari departemen teknis bagi Perusahaan Industri bukan dalam rangka Penanaman Modal Asing/Penanaman Modal Dalam Negeri, bagi perusahaan industri yang berada di dalam Kawasan Industri dinyatakan berlaku sebagai perizinan yang dipersyaratkan untuk melakukan kegiatan pembangunan dan kegiatan produksi.**

### **Pasal 16**

**Perusahaan Industri di dalam Kawasan Industri wajib mematuhi ketentuan-ketentuan tentang lingkungan hidup dan Tata Tertib Kawasan Industri.**

### **Pasal 17**

- (1) Tanah yang dimiliki oleh satu perusahaan atau beberapa perusahaan yang sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) hektar di dalam Kawasan Peruntukan Industri yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah serta sudah dimanfaatkan untuk kegiatan industri, dapat ditetapkan sebagai Kawasan Industri.
- (2) Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai hak dan kewajiban yang sama dengan Perusahaan Kawasan Industri.
- (3) Ketentuan dan tata cara penetapan Kawasan Industri sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) ditetapkan oleh Menteri.

#### **BAB IV KETENTUAN PERALIHAN**

##### **Pasal 18**

- (1) Persetujuan Prinsip Kawasan Industri yang dimiliki oleh Perusahaan Kawasan Industri sebelum mulai berlakunya Keputusan Presiden ini dinyatakan tetap berlaku dan dapat dipergunakan untuk memperoleh Izin Usaha Kawasan Industri berdasarkan Keputusan Presiden ini.
- (2) Izin Tetap Kawasan Industri yang telah dimiliki oleh Perusahaan Kawasan Industri sebelum mulai berlakunya Keputusan Presiden ini berlaku sebagai Izin Usaha Kawasan Industri berdasarkan Keputusan Presiden ini.

#### **BAB V KETENTUAN PENUTUP**

##### **Pasal 19**

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Keputusan Presiden ini diatur lebih lanjut oleh Menteri, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

##### **Pasal 20**

- (1) Dengan berlakunya Keputusan Presiden ini, Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri sebagaimana diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 98 Tahun 1993 dinyatakan tidak berlaku.

- (2) Semua peraturan pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1989 dan Keputusan Presiden Nomor 98 Tahun 1993 masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diatur berdasarkan Keputusan Presiden ini.

**Pasal 21**

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta,  
pada tanggal 4 Juni 1996  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

SOEHARTO

---