

Aspek Hukum Penyediaan Tanah Untuk Lahan Perindustrian

Rosalinda Elsina Latumahina S.H, M.Kn
Fakultas Hukum
Universitas Pelita Harapan Surabaya
Surabaya, Indonesia
rosalinda.elsina@uph.edu

Abstrak— Target pemerintah untuk menjadikan Indonesia sebagai negara industri pada tahun 2030 membuat Indonesia membutuhkan wilayah yang luas untuk lahan perindustrian. Terdapat aturan dalam UU Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian yang mewajibkan perusahaan industri untuk berlokasi di dalam kawasan industri, karena itu pembangunan kawasan industri menjadi sangat penting. Kenyataan bahwa kawasan industri tidak termasuk dalam kategori pembangunan untuk kepentingan umum menyebabkan penyediaan tanah untuk industri menjadi perbuatan hukum keperdataan biasa yang harus memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam BW. Tanah yang dapat diberikan bagi kawasan industri adalah tanah dengan status Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan. Beberapa tahapan harus dilalui untuk menyediakan tanah hingga berakhir pada penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Kata kunci – pengadaan tanah, kawasan industri.

I. PENDAHULUAN

Tanah adalah karunia Tuhan sebagai bagian dari kehidupan manusia untuk dimanfaatkan menurut apa yang dikehendakinya. Luas tanah relatif terbatas sedangkan kepentingan atas tanah tersebut tidak terbatas bahkan terus berkembang seiring dengan berkembangnya kompleksitas kehidupan manusia. Adanya kesenjangan antara luas tanah yang terbatas dengan kepentingan manusia di atas tanah tersebut menimbulkan berbagai benturan dan permasalahan pertanahan. Karena itulah diperlukan pengaturan hukum pertanahan oleh Negara untuk mendistribusikan tanah secara adil.

Sejak dimulainya pembangunan ekonomi secara pesat di era orde baru, kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat. Tanah menjadi obyek yang bernilai ekonomis tinggi dan dibutuhkan guna menunjang kelancaran pembangunan Negara.

Salah satu masalah yang menjadi perhatian dalam bidang pertanahan adalah masalah pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan. Tanah menjadi faktor utama dan dominan dalam pelaksanaan pembangunan. Mengingat bahwa kebutuhan akan tanah akan semakin meningkat sementara tanah negara bebas semakin menipis, maka tak dapat dihindari lagi bahwa praktek pengadaan tanah akan berbenturan dengan hak-hak rakyat atas tanah mereka.

Berkaitan dengan kebutuhan akan pertanahan, salah satu bidang yang maju dengan pesat dan membutuhkan lahan yang sangat luas untuk

pengembangannya adalah bidang perindustrian. Sebagai konsekuensi dari meningkatnya investasi di Indonesia, khususnya sejak datangnya penanaman modal asing pada tahun 1967, bermunculan banyak pemodal kuat yang mendirikan industri-industri baru di Indonesia. Mutlak diperlukan pengadaan tanah untuk menampung pertumbuhan industri-industri baru tersebut. Dalam hal ini jelas bahwa perkembangan kapitalisme telah sekaligus mengubah fungsi tanah, yang semula hanya murni sebagai faktor produksi menjadi sarana investasi.

Kebutuhan akan tanah bagi perindustrian kemudian memunculkan ide untuk melokalisasi industri-industri yang ada ke dalam satu kawasan industri, yang tidak hanya menyediakan tanah untuk perindustrian tersebut, namun juga menyediakan sarana dan prasarana umum yang diperlukan. Meski pada awalnya hanya pemerintah yang berhak mengelola kawasan industri, namun seiring dengan perjalanan waktu dan tuntutan dari investor maka pada tahun 1989 pemerintah membuka kesempatan bagi swasta untuk membangun dan mengelola kawasan industri.

Pembangunan kawasan industri di Indonesia sempat mencapai puncaknya ketika investasi asing berbondong-bondong masuk ke Indonesia pada akhir tahun 1980-an, dimana pada saat itu banyak relokasi perusahaan dari Jepang dan negara-negara industri baru ke Indonesia. Meskipun kelesuan bisnis kawasan industri sempat terjadi saat Indonesia

dilanda krisis ekonomi, namun permintaan terhadap kebutuhan lahan untuk kawasan industri terus mengalami peningkatan.

Pemerintah menargetkan Indonesia bisa beralih dari negara agraris menjadi negara industri pada tahun 2030. Namun diprediksi kebutuhan lahan akan sulit tercukupi karena semakin tergerus oleh pemukiman. Padahal, industri butuh 85 ribu hektar lahan dalam 15 tahun mendatang. Dalam 15 tahun ke depan perkiraan dibutuhkan 85 ribu hektar lahan industri, baik untuk kawasan industri maupun yang di luar itu. Lima tahun pertama, kebutuhan lahan belum terlalu besar karena Indonesia masih fokus menata pondasi industrialisasi. Setidaknya ada empat kawasan industri baru yang akan dibangun dalam masa itu. Hingga 2020 kebutuhan lahannya 10.000 hektar, dengan rincian sebanyak 6.000 hektar untuk kawasan industri, dan 4.000 hektar untuk non-kawasan industri. Jumlah industri akan bertambah seiring dengan tingginya permintaan masyarakat. Oleh karena itu kebutuhan lahan industri juga akan meningkat setiap lima tahun. Untuk periode 2020 - 2025 lahan yang dibutuhkan mencapai 15.000 hektar, terdiri dari 9.000 hektar untuk enam kawasan industri dan 6.000 hektar lahan untuk di luar kawasan industri. Kawasan industri yang dibangun pada periode ketiga, yaitu 2025 hingga 2030 akan semakin banyak karena Indonesia menuju negara industri. Kemenperin menargetkan pada periode 2025 hingga 2030 setidaknya akan terbangun 26 kawasan industri baru. Kebutuhan lahan total 60 ribu hektar, sekitar 40 ribu hektar kawasan industri dan 20 ribu untuk non-kawasan industri.¹

Masalah yang terkait dengan pengadaan tanah untuk membangun kawasan industri memang menjadi masalah tersendiri, mengingat bahwa pengadaan tanah untuk kawasan industri tidak dapat dikategorikan dalam golongan pengadaan tanah untuk kepentingan umum², sehingga syarat dan

¹ *Industri Butuh 85 Ribu Hektare Lahan, Disarankan Buka Di Luar Pulau Jawa*, Jawa Pos, 12 Februari 2015, h.6.

² Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terakhir kali diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014. Dalam peraturan-peraturan tersebut, wilayah perindustrian tidak termasuk dalam kategori pembangunan untuk kepentingan umum.

ketentuan yang mengaturnya juga bersifat khusus. Perubahan kebijakan yang terus-menerus akibat dari pergantian pemerintahan juga membawa perubahan pada peraturan hukum di bidang pertanahan dan perindustrian yang dikeluarkan pemerintah. Adanya warna pembaharuan agraria dan penyelenggaraan otonomi pertanahan turut membawa pengaruh bagi praktek pengadaan tanah.

Selama ini banyak proyek, khususnya Masterplan Percepatan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI) yang terhambat karena konflik pembebasan lahan antara penduduk sekitaran proyek dengan investor. Data tim kerja konektivitas KP3EI menunjukkan capaian proyek MP3EI dari awal diluncurkan pada 2011 hingga April 2014, baru 5% proyek yang sudah diselesaikan. Sementara itu, proyek yang bermasalah dalam pembebasan lahan masuk dalam *on-going* bermasalah sebanyak 4%. Untuk proyek yang berlangsung dan dinilai tidak bermasalah masuk dalam *on-going on track* sekitar 36%. Sisanya, masuk dalam kelompok proyek yang masih dalam tahap persiapan dan belum ada status.³

Dilihat dari berbagai permasalahan yang timbul di atas, maka kajian ilmiah tentang pengadaan tanah bagi pembangunan kawasan industri sangat perlu dilakukan. Karena masukan terhadap prosedur yang ada diharapkan dapat meningkatkan kejelasan dan kemudahan bagi pelaksanaan pengadaan tanah, yang sekaligus dapat memicu pertumbuhan investasi di Indonesia.

II. METODE PENELITIAN

Untuk menjawab permasalahan digunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian kepustakaan dalam rangka memperoleh bahan hukum untuk dianalisa. Penelitian yuridis normatif adalah tipe penelitian yang sering digunakan dalam bidang hukum yang merupakan tipe penelitian tersendiri yang berbeda dengan tipe penelitian empiris maupun tipe penelitian dalam bidang ilmu lainnya.

Untuk memperoleh jawaban atas isu hukum yang dihadapi, maka dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan,⁴ Pendekatan yang digunakan

³ Kurniawan Agung Wicaksono, *Pembebasan Lahan Akan Langsung Ditangani Menteri*, <http://industri.bisnis.com/read/20141113/45/272587/pembebasan-lahan-akan-langsung-ditangani-menteri>.

⁴ Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari

dalam penelitian ini adalah *Statute Approach*, karena penelitian ini meneliti peraturan perundang-undangan, terutama substansi yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kawasan industri. Selain itu digunakan pula *Conceptual Approach* yakni pendekatan yang didasarkan pada konsep, doktrin, dan kebiasaan-kebiasaan dalam praktek.

Bahan Hukum yang akan dianalisa terdiri atas tiga jenis, yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat antara lain: Kitab Undang-undang Hukum Perdata / *Burgelijk Wetboek* (*Staatsblad* nomor 23 tahun 1847) (selanjutnya disebut BW), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian (selanjutnya disebut UU Perindustrian) dan berbagai peraturan lain, termasuk yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel majalah dan koran, maupun makalah-makalah yang berhubungan dengan topik penulisan ini. Sedangkan bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, dan kamus bahasa.

Langkah Penelitian terdiri dari dua langkah, yaitu Langkah Pengumpulan Bahan Hukum dan Langkah Analisa Bahan Hukum. Langkah Pengumpulan Bahan Hukum diawali dengan inventarisasi bahan-bahan hukum, kemudian dilakukan klasifikasi untuk lebih memfokuskan pada bahan-bahan hukum yang mendasar dan penting. Selanjutnya dilakukan sistematisasi bahan hukum untuk mempermudah dalam membaca dan memahaminya. Langkah Analisa dalam penelitian ini menggunakan silogisme deduksi karena diawali dengan ketentuan-ketentuan yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, antara lain BW dan UUPA, yang diterapkan pada pokok masalah yang menghasilkan jawaban yang bersifat khusus dengan menggunakan penafsiran sistematis dan komparatif.

jawabnya. Pendekatan-pendekatan yang dapat digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-6, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h.93.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Aturan Umum Tentang Lahan Perindustrian

Untuk melokalisir lahan perindustrian, terdapat suatu kewajiban dalam Pasal 106 UU Perindustrian bahwa Perusahaan Industri yang akan menjalankan Industri wajib berlokasi di Kawasan Industri. Kewajiban tersebut dikecualikan bagi Perusahaan Industri yang berlokasi di daerah kabupaten/kota yang belum memiliki Kawasan Industri, atau telah memiliki Kawasan Industri tetapi seluruh kavlingnya telah habis.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri tertanggal 3 Maret 2009 (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2009) pasal 1 ayat 2, Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2009, maka pembangunan kawasan industri bertujuan untuk:

- a. mengendalikan pemanfaatan ruang;
- b. meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan;
- c. mempercepat pertumbuhan industri di daerah;
- d. meningkatkan daya saing industri;
- e. meningkatkan daya saing investasi; dan
- f. memberikan kepastian lokasi dalam perencanaan dan pembangunan infrastruktur, yang terkoordinasi antar sektor terkait.

Mengenai bentuk badan usaha yang dapat menjadi Perusahaan Kawasan Industri, Pasal 15 ayat 2 PP No. 24 Tahun 2009 memberikan batasan sebagai berikut:

- a. Badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah;
- b. Koperasi; atau
- c. Badan usaha swasta.

Menurut PP No. 24 Tahun 2009, perusahaan kawasan industri diberi hak dan kewajiban untuk membangun suatu kawasan industri lengkap dengan segala infrastruktur fisik pendukungnya. Perusahaan Kawasan Industri adalah perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan pengelolaan Kawasan Industri. Pengelola kawasan industri sesungguhnya dapat dikatakan telah turut serta melaksanakan dan menunjang program pemerintah dalam pembangunan nasional. Dalam melakukan usaha penyediaan kawasan industri, pengelola kawasan industri umumnya menyediakan layanan

seperti pembebasan dan pematangan tanah untuk kavling industri.

B. Tahap-Tahap Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kawasan Industri

Setiap perusahaan kawasan industri yang melakukan kegiatan pengusahaan kawasan industri wajib memperoleh izin yang terdiri atas Izin Usaha Kawasan Industri (IUKI) dan Izin Perluasan Kawasan Industri (IPKI) untuk perluasan kawasan industri. Pembangunan Kawasan Industri harus sesuai dengan rancangan tata ruang wilayah setempat. Di wilayah lintas yang provinsi, pembangunan kawasan industri disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Nasional, sedangkan pembangunan di wilayah lintas kabupaten/kota dilakukan sesuai dengan RTRW Provinsi, dan di wilayah kabupaten/kota disesuaikan dengan RTRW Kabupaten/Kota. Peraturan Daerah tentang RTRW ini lahir atas perintah Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pasal 18.

Pada peraturan yang lama (Keppres No.41 Tahun 1996 tentang Kawasan Industri) luas minimum kawasan industri adalah minimal 20 (duapuluh) hektar, namun dalam peraturan terbaru (PP No.24 Tahun 2009) luas minimum lahan kawasan industri adalah 50 hektar.

Dalam upaya pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan industri terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui oleh perusahaan kawasan industri selaku pihak yang membutuhkan tanah. Tahap-tahap ini meliputi proses perizinan, pembentukan tim pembebasan tanah, pendekatan kepada warga setempat, sampai proses permohonan dan pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh.

Tahapan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Permohonan Pencadangan Tanah

Definisi pencadangan tanah menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 1989 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Kawasan Industri adalah penyediaan areal tanah untuk keperluan pembangunan kawasan industri sesuai dengan RTRW. Permohonan pencadangan tanah dilakukan untuk kebutuhan pengadaan tanah yang luasnya >5000m² demi kepastian penyediaan tanahnya. Perusahaan kawasan industri dapat mengajukan permohonan pencadangan tanah kepada Gubernur via Kepala Kantor Wilayah BPN dilampiri rekomendasi Bupati/Walikota setempat. Dalam hal pemohon menggunakan fasilitas penanaman modal, maka permohonan diajukan kepada Gubernur dengan persetujuan dari Ketua BKPM. Surat Pencadangan Tanah kemudian

digunakan untuk mengajukan permohonan Persetujuan Prinsip.

2. Permohonan Persetujuan Prinsip

Untuk memperoleh Izin Usaha Kawasan Industri, Perusahaan Kawasan Industri wajib memperoleh Persetujuan Prinsip sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Persetujuan Prinsip diberikan kepada Perusahaan Industri untuk melakukan persiapan dan usaha pembangunan, pengadaan, pemasangan/instalasi peralatan dan kesiapan lain yang diperlukan. Jangka waktu berlakunya Persetujuan Prinsip adalah 2 tahun dan hanya dapat diperpanjang 1 kali dengan waktu perpanjangan selama 2 tahun.

Kawasan Industri yang telah memperoleh Persetujuan Prinsip dalam batas waktu 2 (dua) tahun wajib melaksanakan:

- a. penyediaan/penguasaan tanah;
- b. penyusunan rencana tapak tanah;
- c. pematangan tanah;
- d. penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan dan mendapatkan pengesahan;
- e. perencanaan dan pembangunan prasarana dan sarana penunjang termasuk pemasangan instalasi/peralatan yang diperlukan;
- f. penyusunan Tata Tertib Kawasan Industri;
- g. pemasaran kaveling Industri; dan
- h. penyediaan, pengoperasian, dan/atau pemeliharaan pelayanan jasa bagi Perusahaan Industri di dalam Kawasan Industri.

Jika selama jangka waktu tersebut perusahaan kawasan industri tidak juga melakukan kegiatan pembangunan proyek maka Persetujuan Prinsip itu akan berakhir.

3. Permohonan Izin Lokasi Dan Pembebasan Tanah

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, definisi 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. Perluasan maksimum yang diperbolehkan untuk usaha Kawasan Industri adalah sebesar 400 hektar per provinsi dan 4000 hektar untuk seluruh Indonesia.

Keputusan pemberian Izin Lokasi tidak boleh mengurangi hak keperdataan warga pemilik tanah yang dimohonkan Izin Lokasinya. Kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan tanahnya harus betul-betul dipertanyakan. Hal ini terdapat dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala

BPN Nomor 462-2083 tanggal 30 Juni 1998 tentang Perlindungan terhadap Hak Keperdataan dan Kepentingan Pemilik Tanah dalam Areal Izin Lokasi.

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. Pemegang Izin Lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan, tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi, dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.

4. Pembentukan Tim Pembebasan Tanah

Guna memudahkan pelaksanaan di lapangan, maka perusahaan kawasan industri yang hendak membebaskan tanah membentuk sebuah tim pembebasan tanah. Tim ini nantinya akan bertugas melakukan inventarisasi dan penelitian di lapangan dan menaksir serta memutuskan penetapan besaran ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah tersebut. Kemudian tim ini juga menindaklanjuti dengan membayarkan ganti rugi kepada pihak yang berhak dan membuat Berita Acara Pembebasan Tanah.

5. Penyuluhan

Sebelum mengambil tanah yang dibutuhkan, pihak perusahaan kawasan industri dengan diwakili oleh tim pembebasan tanah harus turun ke lapangan dan menemui masyarakat setempat. Proses pembebasan tanah harus diawali dengan melakukan penyuluhan kepada penduduk di area tersebut, guna menjelaskan tentang maksud dan tujuan perusahaan membebaskan tanah dan proses apa yang akan dilakukan untuk membebaskan tanah tersebut.

Penyuluhan dilakukan dengan menggandeng instansi yang terkait, seperti kepala desa, camat dan kepala kantor pertanahan setempat. Dalam penyuluhan ini tim pembebasan tanah harus dapat menjawab seluruh pertanyaan masyarakat dan memberikan solusi yang sebaik-baiknya, untuk menghindari salah pengertian di kemudian hari.

6. Inventarisasi

Inventarisasi dilakukan untuk menentukan batas lokasi tanah yang hendak dibebaskan. Inventarisasi meliputi identifikasi nama pemilik, status hak, letak tanah, batas kepemilikan serta luas bidang-bidang tanah yang terletak dalam areal izin lokasi yang dituangkan dalam peta dan daftar inventarisasi. Dalam inventarisasi ini akan ditemukan apakah bidang-bidang tanah tersebut merupakan

tanah hak atau tanah negara; sudah bersertifikat / belum, atau apakah tanah tersebut merupakan tanah adat / ulayat / tanah desa. Perbedaan status hak ini membawa perbedaan pada tata cara perolehan tanahnya.

Sertifikasi kepemilikan tanah akan berhubungan erat dengan nilai ganti rugi yang akan diberikan oleh investor nantinya. Surat keterangan tanah yang dikeluarkan camat setempat maupun Surat Bukti Pembayaran Pajak tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan atas sebuah tanah / lahan tertentu.⁵

7. Musyawarah dan Penetapan Besarnya Ganti Rugi

Sebelum pembebasan tanah dilakukan, lebih dulu harus dilakukan proses musyawarah dengan masyarakat pemilik tanah untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi serta masalah lain yang terkait. Musyawarah ini dapat dilakukan secara langsung atau melalui perwakilan dari para pemegang hak atas tanah dalam hal pemegang hak amat banyak. Pelaksanaan musyawarah ini sebaiknya didampingi oleh tokoh masyarakat setempat, kepala desa / camat dan dipandu oleh ketua tim pembebasan tanah.

Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan / atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat dari pelepasan / penyerahan hak atas tanah, dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian tersebut atau bentuk lain yang telah disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam menetapkan bentuk dan besarnya kerugian, perlu dilihat faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah setempat, nilai tanah yang nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir dari tanah yang bersangkutan, serta ada / tidaknya harga dasar tanah di daerah tersebut yang ditetapkan oleh bupati / walikota setempat.

Banyak faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah, di antaranya adalah faktor letak/lokasi tanah, jenis hak atas tanah, status penguasaan tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan perencanaan tata ruang wilayah, prasarana, fasilitas dan utilitas yang tersedia, keadaan lingkungan dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah. Selain itu juga dipengaruhi oleh taksiran nilai bangunan, tanaman

⁵ *Tingkat Sertifikasi Rendah, Rencana Pembebasan Tanah Akan Terhambat*, Hukumonline.com, Berita, tanggal 25 Januari 2005.

dan benda-benda lain yang terletak di atas tanah yang bersangkutan.⁶

Persoalan yang terjadi, terkadang pemberian ganti rugi ini tidak dimanfaatkan dengan baik oleh pihak penerima ganti rugi, sehingga kehidupannya tidak bertambah baik namun justru bertambah buruk. Hal ini tidak diharapkan terjadi, karena pembangunan kawasan industri di daerah yang bersangkutan justru diharapkan membawa perbaikan pada tingkat kemakmuran masyarakat setempat. Karena itu, “pembangunan kawasan industri hendaknya jangan hanya didahului dengan survei mengenai dipenuhinya syarat-syarat bagi penyelenggaraan kawasan industri itu sendiri, tetapi juga mengenai bagaimana keadaan mereka yang akan menyerahkan tanahnya itu dan tindakan terkemudiannya (*community development plan*).”⁷

8. Pembayaran Ganti Rugi dan Pembebasan Tanah

Setelah musyawarah diadakan dan tercapai kesepakatan harga / besarnya ganti rugi, maka proses selanjutnya adalah pembayaran uang muka yang pelaksanaannya harus dilakukan secara langsung antara perusahaan kawasan industri selaku pembeli dan pemilik tanah sebagai penjual. “Besarnya uang muka adalah sekitar 40% sampai 50% dari harga tanah yang telah disepakati dikalikan dengan luas tanah yang dijual.”⁸ Pembayaran uang muka bertujuan sebagai pengikat sampai seluruh proses jual beli ini selesai.

Pembayaran uang muka baru dilaksanakan bila telah dituangkan kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi ini dalam suatu akta kesepakatan dan bila dokumen kepemilikan tanah sudah lengkap, seperti sertifikat hak atas tanah, surat keterangan / pernyataan kepemilikan, kartu identitas dari pemilik tanah, daftar pemilik tanah dan surat bukti pembayaran PBB tahun terakhir. Sedangkan pelunasan pembayaran ganti kerugian dilakukan kemudian bersamaan dengan penyerahan / pelepasan hak atas tanah (pada acara pelepasan hak) atau bersamaan dengan penandatanganan akta jual belinya (pada acara jual beli dengan penurunan hak).

9. Persetujuan Site Plan

Berdasarkan hasil pembebasan tanah, dalam rangka memperoleh Ijin Usaha Kawasan Industri, perusahaan Kawasan Industri wajib menyusun Rencana Tapak Kawasan (*site plan*) yang selanjutnya

harus dimintakan persetujuan kepala Bupati/Walikota setempat atau pejabat yang ditunjuk. Pengesahan rencana tapak tanah (*site plan*) dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pengajuan oleh Pengusaha Kawasan Industri.

10. Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL)

Dalam rangka pelestarian lingkungan hidup, Perusahaan Kawasan Industri wajib menyusun ANDAL beserta Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL), Dokumen ANDAL, RKL dan RPL, tersebut harus mendapatkan persetujuan dari instansi yang berwenang.

11. Permohonan Izin Usaha Kawasan Industri

Bila perusahaan kawasan industri telah menyelesaikan persiapan kawasan industri hingga siap pakai dan minimum telah membebaskan tanah seluas 60% dari luas total kawasan industri yang diizinkan, telah menyiapkan sarana dan prasarana penunjang teknis yang diperlukan oleh perusahaan industri yang berlokasi di kawasan industri, telah menyelesaikan *site plan*, Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL), Analisis Dampak Lingkungan dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL), maka terhadap perusahaan kawasan industri tersebut dapat diberikan Izin Usaha Kawasan Industri (IUKI) oleh Menteri Perindustrian. Jenis Izin Usaha Kawasan Industri adalah Izin Usaha Kawasan Industri (IUKI) dan Izin Perluasan Kawasan Industri (IPKI) yang diberikan kepada perusahaan kawasan industri yang telah memiliki IUKI dan akan melakukan perluasan.

Dengan diperolehnya IUKI dan dikabulkannya permohonan hak atas tanah kemudian, maka suatu perusahaan kawasan industri dapat segera menjalankan usahanya, yaitu menjual / menyewakan kapling / bangunan industri kepada perusahaan industri yang berada di dalam kawasan industri. Untuk itu pemegang IUKI berhak memperoleh imbalan / pendapatan / jasa pengusaha terhadap kegiatan penjualan / penyewaan kapling industri maupun bangunan industri, pengoperasian dan pemeliharaan sarana dan prasarana penunjang, serta pengamanan kawasan industri dan pemberian jasa informasi.

12. Permohonan Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 18 PP No.24 Tahun 2009, Perusahaan Kawasan Industri yang telah memperoleh Izin Usaha Kawasan Industri dapat diberikan Hak Guna Bangunan induk atas tanah yang telah dikuasai dan dikembangkan. Hak Guna Bangunan Kawasan Industri dapat dipecah menjadi Hak Guna Bangunan untuk masing-masing kavling. Sedangkan khusus

⁶ D.Soetrisno, *Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*, Jakarta, PT Rineka Cipta, 2004, h.18.

⁷ Boedi Harsono, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria: Bagian 2*, Kelompok Belajar Esa, Jakarta, 1978, h.15.

⁸ D.Soetrisno, *Op.Cit.*, h.20.

bagi perusahaan kawasan industri yang dimiliki pemerintah (termasuk pemerintah daerah, BUMN dan BUMD) dapat diberikan tanah dengan hak pengelolaan dengan jangka waktu yang tidak ditentukan.

Setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah dan pelaksanaan pembebasan tanahserta pemberian ganti rugi telah selesai dilakukan, maka perusahaan kawasan industri pemegang izin lokasi wajib untuk segera mengajukan permohonan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang sampai memperoleh sertifikat atas nama perusahaannya sesuai ketentuan yang berlaku. Praktek permohonan hak atas tanah ini akan dibahas lebih lanjut dalam sub bab mengenai realisasi pengadaan tanah untuk kawasan industri.

13. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Setelah pemohon hak memenuhi persyaratan dan kewajiban yang telah ditentukan, maka selanjutnya atas permintaan penerima hak maka oleh kepala seksi pendaftaran tanah di kantor pertanahan setempat segera dilakukan pendaftaran dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan / bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar.

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar kemudian dapat dipecah/dipindah-pindahkan secara

sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk tiap bidang kemudian dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat tersendiri.

Untuk selanjutnya, perusahaan kawasan industri juga berkewajiban untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Gangguan (HO) bagi sarana dan prasarana yang didirikannya dan memenuhi kewajiban pajak dan retribusi daerah yang berbeda-beda di setiap daerahnya.

Selain memenuhi syarat-syarat teknis yang khusus berlaku bagi pengadaan tanah untuk kawasan industri, syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 BW juga harus dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah antara dua/lebih subyek hukum perdata. Tidak dipenuhinya syarat tersebut dapat membawa akibat pada tidak sahnya proses peralihan hak atas tanah tersebut di mata hukum. Ada empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperbolehkan.

Dua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subyeknya, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai obyeknya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak selalu menjadikan perjanjian itu menjadi batal dengan sendirinya (*nietig*), tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan (*vernietigbaar*), sedang perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya adalah batal demi hukum.⁹

IV. KESIMPULAN

Dari uraian di atas diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- a. Penyediaan tanah untuk lahan perindustrian merupakan perbuatan hukum yang bersifat keperdataan karena prosesnya dilakukan secara langsung oleh perusahaan kawasan industri yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah, dan tidak tergolong dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- b. Untuk melokalisir lahan perindustrian, terdapat suatu kewajiban dalam Pasal 106 UU Perindustrian bahwa Perusahaan Industri yang akan menjalankan Industri wajib berlokasi di Kawasan Industri.
- c. Dalam pembangunan kawasan industri terdapat beberapa persyaratan teknis dan tahapan pelaksanaan yang harus dipenuhi. Terdiri atas

⁹ J.Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, h.127.

tahap pengurusan izin yang diperlukan dan tahap pelaksanaan pengadaan tanahnya, yaitu mulai permohonan pencadangan tanah diikuti semua proses hingga tahap akhir permohonan hak atas tanah oleh perusahaan kawasan industri.

- d. Status hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perusahaan kawasan industri swasta adalah tanah HGB dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang, sedangkan khusus bagi perusahaan kawasan industri yang dimiliki pemerintah (termasuk pemerintah daerah, BUMN dan BUMD) dapat diberikan tanah dengan hak pengelolaan dengan jangka waktu yang tidak ditentukan.

Hukumonline.com, Berita, tgl.25 Januari 2005.

- [14] Industri Butuh 85 Ribu Hektare Lahan, Disarankan Buka Di Luar Pulau Jawa, Jawa Pos, 12 Februari 2015, h.6.
[15] Wicaksono, Kurniawan Agung, Pembebasan Lahan Akan Langsung Ditangani Menteri, <http://industri.bisnis.com/read/20141113/45/272587/pembebasan-lahan-akan-langsung-ditangani-menteri>
[16] Website Resmi Dinas Perindustrian

REFERENSI

- [1] Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya: Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Edisi Revisi, Cetakan Kedelapan, Djambatan, Jakarta, 1999
[2] _____, Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria: Bagian 2, Kelompok Belajar Esa, Jakarta, 1978
[3] Perangin, Effendi, Praktek Jual Beli Tanah, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1994
[4] _____, Mencegah Sengketa Tanah, Rajawali, Jakarta, 1986
[5] _____, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Cetakan kedua, Rajawali, Jakarta, 1991
[6] Satrio, J, Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
[7] Fuady, Munir, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
[8] Soejono, Abdurrahman, Prosedur Pendaftaran Tanah, Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan. Rineka Cipta, Jakarta, 1998
[9] Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cetakan ke-33, Intermasa, Jakarta, 2008.
[10] Marzuki, Peter Mahmud, Penelitian Hukum, Cetakan ke-6, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
[11] Yamin, Muhammad, Abd.Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung, Mandar Maju, 2010
[12] Soetrisno, D, Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri, Jakarta : PT Rineka Cipta, 2004
[13] Tingkat Sertifikasi Rendah, Rencana Pembebasan Tanah Akan Terhambat,