

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan pembangunan sekarang ini hanyalah merupakan lanjutan dari pembangunan yang berlaku. Kita tinggal melihat saja apakah pelaksanaan pembangunan ini berhasil atau tidak kita hanya melihat saja. Sekarang ini kita telah selesai menyelenggarakan pemilu 2014 dan kita telah mendapatkan seorang pemimpin yang adil, bebas dari KKN, dan yang selalu memperhatikan nasib rakyat kecil.

Globalisasi *ekonomi* dunia, mempunyai dampak terhadap laju pembangunan di Indonesia. Pengaruh tersebut adalah masuknya investor asing dan investor dari dalam negeri untuk menanamkan modalnya di Indonesia melalui perusahaan, baik perusahaan industri garment, industri otomotif, industri makanan dan minuman. Perusahaan dengan rancang bangun teknologi tinggi, serta perusahaan-perusahaan yang lainnya.

Berkembangnya pembangunan industri yang demikian pesat, dari suatu pihak menunjukkan peran serta swasta dalam pembangunan nasional. Demikian baik di pihak lain berkembangnya pembangunan industri membawa masalah masalah menyangkut masalah tanah sebagai lokasi perusahaan dari masyarakat pemilik tanah. Tanah mempunyai peranan penting dalam hubungannya dengan perusahaan untuk itu negara menetapkan kebijaksanaan yang menyangkut pemanfaatan, penggunaan, dan penguasaan atas tanah.

Permintaan untuk keperluan perusahaan sekarang ini semakin meningkat hal ini disebabkan oleh adanya perkembangan penduduk, pesatnya kemajuan ekonomi industri. Sedang tanah yang tersedia masih terbatas. Dalam menghadapi kenyataan ini MPR RI telah menuangkan kebijaksanaan yang berhubungan dengan pertanahan.

“Mengembangkan kebijaksanaan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat. Serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Kebijakan tersebut diatas adalah bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan yang mempunyai hak menguasai tanah untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat Indonesia, sebagaimana diatur dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 jo pasal 2 ayat (2) UUPA, adapun hak menguasai dari Negara memberi kewenangan kepada Negara, yaitu untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, udara, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumio, air, dan ruang angkasa.¹

¹UUPA, *Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria*, Yogyakarta, Pustaka Widyatama, 2004 halaman 14

Atas kewenangan tersebut diatas, Negara berwenang menentukan bermacam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (pasal 4 Undang-Undang No. 5 Th 1960).

Sehubungan hal itu, dalam hubungannya dengan kebutuhan tanah untuk keperluan perusahaan-perusahaan. Negara berhak mengatur dan menyediakan tanah untuk keperluan perusahaan yang dimaksud. Dalam hal ini pemerintah tetap menertibkan kebijaksanaan dalam penyediaan tanah dan pemberian tanah untuk perusahaan, adapun isi kebijaksanaan tersebut mengatur hal-hal sebagai berikut :

1. Dalam rangka untuk menunjang pembangunan pada umumnya.
2. Tanah merupakan salah satu modal pokok bangsa, adalah unsur utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.
3. Berhubungan dengan hal itu kebijaksanaan yang dimaksud harus dapat menciptakan suasana dan keadaan yang serasi untuk menunjang kegiatan-kegiatan pembangunan, agar pada satu pihak kebutuhan pengusaha akan tanah dapat dicukupi dengan memuaskan dan pada pihak lain sekaligus tertib penguasaan dan pembangunan tanah berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, hingga tanah yang tersedia benar-benar dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi sosialnya.

Atas dasar kebijaksanaan tersebut, tanah merupakan modal pokok dan sarana vital bagi terselenggaranya pembangunan, perlu perencanaan dan pengaturan dalam melaksanakan kebijakan mengenai penyediaan dan pemberian

tanah untuk keperluan perusahaan. Karena perusahaan merupakan salah satu pendukung terlaksana dan terciptanya tujuan pembangunan nasional, untuk memenuhi kebutuhan akan tanah perusahaan-perusahaan itu harus mengajukan permohonan kepada negara atas tanah-tanah yang dikuasai negara atau dengan cara lain yang diperbolehkan menurut peraturan.

Dalam kenyataan tanah yang langsung dikuasai Negara (Tanah Negara) jumlahnya sangat terbatas dan kebanyakan tanah-tanah yang sudah mempunyai hak masyarakat atau badan hukum. Keterbatasan tanah yang tersedia kebanyakan belum tentu berlokasi di daerah yang strategis untuk pendirian perusahaan. Hal ini menimbulkan kesulitan bagi perusahaan.

Demikian mengingat diperuntukkan bidang usaha perusahaan dapat diberikan suatu hak atas tanah Negara baik perusahaan itu berbentuk perseorangan atau sebuah badan hukum. Dalam pembelian tanah perusahaan dapat melakukan jual beli atau dapat pula menggunakan tanah pihak lain atas dasar sewa, menurut tempat lokasi yang akan didirikan perusahaan. Untuk cara yang paling mudah dan tidak banyak menimbulkan masalah dalam penggunaan tanah dengan cara jual beli langsung kepada pemilik tanah. Tetapi tidak semua kebutuhan tanah dapat dipenuhi dengan cara jual beli mengingat tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia dewasa ini. Karena semakin maju peradaban manusia dan semakin padatnya penduduk, akan membuat semakin menambah pentingnya kedudukan tanah itu bagi kehidupan manusia.

Dalam hal ini untuk memenuhi kebutuhan akan tanah untuk pendirian sebuah perusahaan Negara berkewajiban menyediakan dan memberikannya guna

keperluan itu. Bagi perusahaan untuk memperoleh tanah sebagai sarana berdirinya perusahaan dapat memperoleh dengan berbagai cara, antara lain :

1. Mengajukan permohonan kepada negara terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh negara.
2. Melakukan transaksi jual beli langsung kepada pemilik hak atas tanah tersebut.
3. Melalui pembebasan tanah.

Cara-cara perusahaan untuk mendapatkan tanah dengan cara mengajukan kepada Negara untuk mendapatkan tanah, membeli langsung dari pemiliknya, adalah cara yang sering digunakan oleh para pengusaha untuk memenuhi kebutuhan akan tanah untuk pendirian sebuah perusahaan, sedang cara pemenuhan tersebut memang cara yang paling mudah untuk ditempuh.

Bertolak dari informasi Kabupaten Grobogan diatas maka penulis tertarik untuk mengetengahkan segala permasalahan mengenai penyediaan tanah untuk keperluan pendirian perusahaan sebagai judul dari skripsi penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan di Kabupaten Grobogan.

Sedang cara pemenuhan kebutuhan tanah untuk perusahaan yang menggunakan cara pencabutan hak atas tanah masih jarang dilakukan. Atas dasar hal tersebut, maka jelaslah bahwa untuk memperoleh tanah untuk keperluan pendirian perusahaan ternyata haruslah melalui berbagai lika-liku proses yang harus ditempuh. Namun begitu, kebutuhan tanah untuk pendirian perusahaan tetap masih dapat dipenuhi.

B. Pembahasan Masalah

Karena luasnya permasalahan menyangkut penyediaan tanah bagi keperluan pendirian perusahaan dan keterbatasan kemampuan penulis, maka penulis hanya membatasi pembahasan masalah ini pada hal-hal sebagai berikut:

1. Penyediaan tanah disini dimaksudkan bagi perusahaan-perusahaan yang memiliki fasilitas penanaman modal dalam negeri, sedang perusahaan dengan fasilitas modal asing hanya akan dibahas secara sepintas saja sepanjang masih terkait dengan pembahasan skripsi ini.
2. Untuk pembahasan penyediaan tanah untuk keperluan perusahaan ini, penulis mengambil wilayah di Kabupaten Grobogan. Karena di wilayah Kabupaten Grobogan sekarang ini sedang digiatkan pembangunan disegala bidang termasuk menyangkut penyediaan tanah bagi keperluan perusahaan. Disamping itu juga penulis, berdomisili di Kabupaten Grobogan, sehingga penulis akan lebih mudah dalam mengenal lokasi-lokasi yang menjadi objek penelitian.

C. Perumusan Masalah

Adapun permasalahan-permasalahan tersebut penulis dapat rumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan penyediaan tanah bagi keperluan perusahaan yang ada di Kabupaten Grobogan
2. Kendala apa saja yang akan timbul dan bagaimana cara mengatasinya dalam pelaksanaan penyediaan tanah bagi keperluan perusahaan yang ada di Kabupaten Grobogan

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penulisan skripsi adalah :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan penyediaan bagi keperluan perusahaan yang ada di Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui kendala yang akan timbul dan cara mengatasinya dalam pelaksanaan penyediaan tanah bagi keperluan perusahaan yang ada di Kabupaten Grobogan

E. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode metode penelitian yuridis sosiologis yaitu suatu penelitian dimana yang diteliti adalah data sekunder kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan dengan berpegangan dari segi-segi yuridis.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan sebagai penelitian yang bersikap deskriptif. Penelitian yang bersifat deskriptif adalah penelitian yang bermaksud untuk melukiskan atau menggambarkan keadaan suatu objek atau masalah yang akan diteliti dan kemudian mencoba menganalisanya.

3. Sumber Data

Adapun sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Sumber data primer, sumber data yang didapatkan secara langsung dan tidak langsung.

- b. Sumber data sekunder, sumber data yang secara tidak langsung memberi keterangan yang bersifat mendukung sumber data primer. Termasuk dalam sumber data ini adalah berbagai literatur yaitu bahan kepustakaan serta peraturan-peraturan lain yang kaitannya dengan penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam pelaksanaan penelitian guna mengumpulkan data-data yang diperlukan. Untuk itu penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Penelitian Lapangan

Dalam penelitian lapangan ini penulis menggunakan dua cara yaitu :

- 1) Penulis meneliti langsung data instansi yang berhubungan dengan masalah yang penulis teliti yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Dengan mengadakan observasi di BPN Kabupaten Grobogan, maka penulis dapat memperoleh data mengenai jumlah dan lokasi (tempat) beberapa perusahaan yang ada di Kabupaten Grobogan.

- 2) Wawancara

Dengan jalan wawancara langsung kepada masyarakat pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk pendirian perusahaan, Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, pemilik perusahaan.

b. Studi Kepustakaan

Penelitian ini dilakukan dengan cara mempelajari buku – buku literatur dan peraturan – peraturan yang ada kaitannya dengan penyediaan tanah bagi perusahaan.

5. Metode Analisis Data

Setelah semua data terkumpul maka sebagai tindak lanjut adalah dengan memberikan analisa melalui 3 tahap yaitu :

a. Pemilihan data;

Yaitu memilih data – data yang relevan atau tepat dengan masalah yang diteliti.

b. Menyajikan data;

Yaitu hanya menyajikan data – data yang dihasilkan dari penelitian.

c. Analisis data;

- Normatif

Penelitian ini bertitik tolak dari peraturan – peraturan yang ada dan sebagai norma hukum positif.

- Kualitatif

Analisis data yang bertitik tolak pada usaha – usaha penemuan azas – azas dan informasi – informasi dari responden.

F. Sistematika Skripsi

Daslam penulisan skripsi ini penulis menyajikan dalam bentuk bab demi bab yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan.

Adapun sistematika dari bab – bab tersebut adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini dijelaskan masalah : latar belakang dan alasan pemilihan judul, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika skripsi.

BAB II Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini menjelaskan tentang masalah : tinjauan hukum mengenai pengertian hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, macam – macam hak atas tanah, hak menguasai dari Negara atas tanah ,beberapa pengertian perusahaan dan tanah dalam pandangan islam

BAB III Hasil Penelitian dan Pembatasan didalam Penyusunan Skripsi

Bab ini menjelaskan tentang skripsi daerah penelitian, gambaran umum mengenai daerah penelitian, hak – hak atas tanah yang dapat dimohon oleh perusahaan, pelaksanaan cara memperoleh tanah untuk perusahaan dan dokumen – dokumen yang dipersyaratkan atau diperlukan.

BAB IV Penutup Skripsi

Dalam bab penutup ini di uraikan tentang kesimpulan dan saran – saran dari hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya