



BAPPENAS

Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kerangka Investasi

Drs. Dadang Solihin, MA

**Diklat Peningkatan Investasi Daerah Angkatan II
LPEM-FEUI, 3 Agustus 2004**

Dadang Solihin's Profile



Dadang holds a MA degree (Economics), University of Colorado, USA. His previous post is Head, Center for Research Data and Information at DPD Secretariat General as well as Deputy Director for Information of Spatial Planning and Land Use Management at Indonesian National Development Planning Agency (Bappenas).

- Beside working as Assistant Professor at Graduate School of Asia-Pacific Studies, Waseda University, Tokyo, Japan, he also active as Associate Professor at University of Darma Persada, Jakarta, Indonesia.
- He got various training around the globe, included Developing Multimedia Applications for Managers, Kuala Lumpur, Malaysia (2003); Applied Policy Development Training, Vancouver, Canada (2002); Local Government Administration Training Course, Hiroshima, Japan (2001); and Regional Development and Planning Training Course, Sapporo, Japan (1999). He published more than five books regarding local autonomous.
- You can reach Dadang Solihin by email at dadangsol@yahoo.com or by his mobile at +62812 932 2202

Materi

- Investor?
- Faktor-Faktor Peningkatan Investasi
- Image tentang Indonesia
- Tinjauan Internal
- Faktor-Faktor Dominan yang Menentukan Daya Tarik Investasi Daerah Berdasarkan Persepsi Dunia Usaha
- Tinjauan Eksternal
- Ketidakpastian Investasi di Era Otonomi Daerah
- Kriteria Perda yang Kondusif terhadap Iklim Usaha dan Investasi
- Strategi Daerah dalam Menarik Investasi
- Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan
- Izin Lokasi
- Monopoli Hak atas Tanah
- Proses Permohonan Hak dalam Izin Lokasi
- Penyebab Rencana Tata Ruang Tidak Efektif

Investor?



Kompas 25 Juli 2004 hal 33

dadang-solihin.blogspot.com

Faktor-Faktor Peningkatan Investasi

- **Internal**
 1. **Stabilitas Sospolkam**
 2. **Penegakan dan kepastian hukum**
 3. **Kualitas pelayanan baik Sistem maupun SDM**
 4. **Insentif belum kompetitif**
 5. **Tingkat suku bunga pinjaman**
 6. **Kondisi infrastruktur**
 7. **Kondisi perburuhan**
 8. **Peraturan terkait investasi belum saling mendukung**
 9. **Tingkat penyelundupan**
 10. **Dampak otonomi daerah**
 11. **Daya saing global rendah**
- **Eksternal**
 - **Liberalisasi perdagangan dan investasi (AFTA, AIA,APEC dan WTO)**

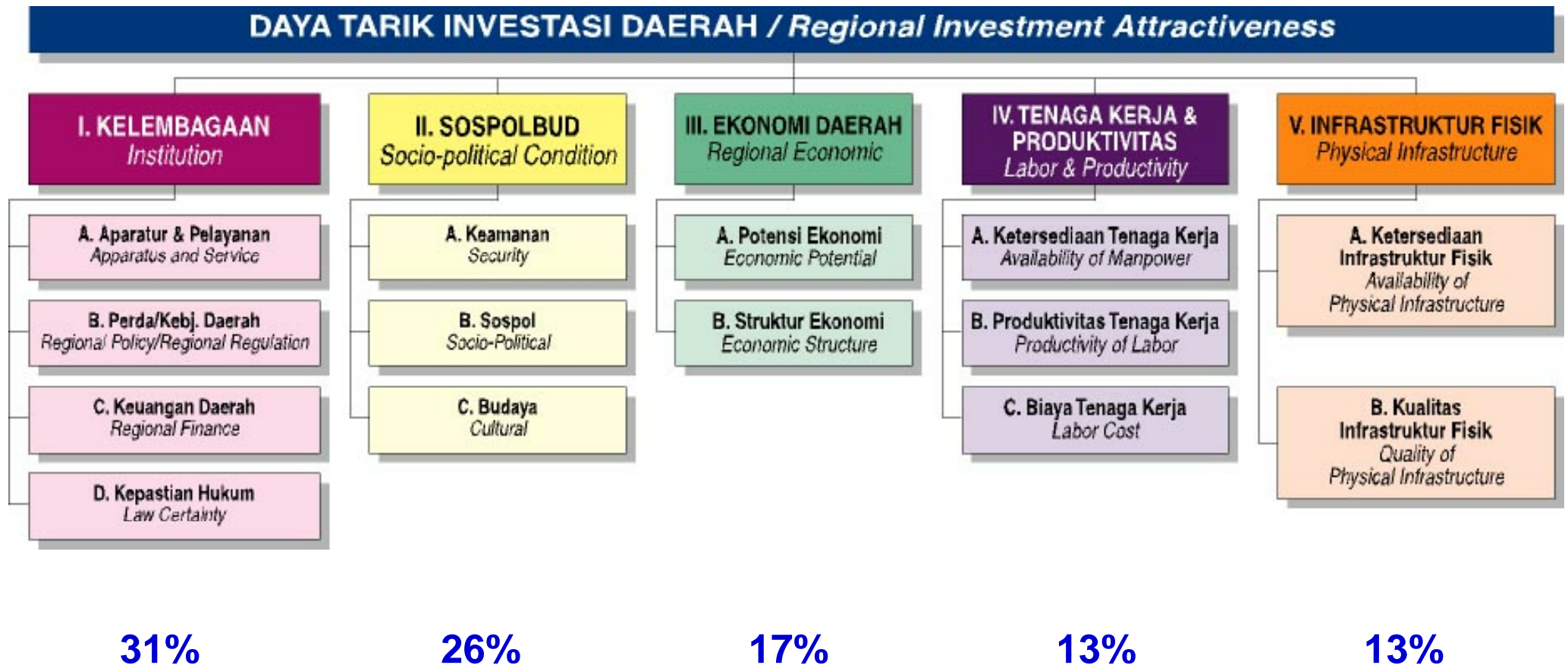
Image tentang Indonesia



Tinjauan Internal

- Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah, pada 2002 melakukan studi pemeringkatan daya tarik investasi Kabupaten/Kota dalam persepsi dunia usaha
- Mencakup 134 daerah dari 97 Kabupaten dan 37 Kota dari 26 Propinsi di Indonesia
- Menggunakan 5 variabel pemeringkatan, yaitu: Kelembagaan, Sosial Politik, Ekonomi Daerah, Tenaga Kerja dan Produktivitas, dan Infrastruktur Fisik.

Faktor-Faktor Dominan yang Menentukan Daya Tarik Investasi Daerah Berdasarkan Persepsi Dunia Usaha



Kelembagaan (31%)

Terdiri dari empat variabel, yaitu:

1. Aparatur dan Pelayanan (22%)
2. Kepastian Hukum (39%)
3. Keuangan Daerah (14%)
4. Peraturan Daerah (25%)

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dalam melakukan investasi para pelaku usaha sangat mengharapkan adanya kepastian hukum dalam menanamkan modalnya di suatu daerah.

Sosial Politik (26%)

Terdiri dari tiga variabel, yaitu:

1. Keamanan (60%)
2. Sosial Politik (27%)
3. Budaya (13%)

Terlihat bahwa hingga saat ini kondisi keamanan di sejumlah daerah di Indonesia perlu mendapat perhatian yang serius karena sangat signifikan mempengaruhi keputusan investor untuk menanamkan modalnya di suatu daerah.

Ekonomi Daerah (17%)

Terdiri dari dua variabel, yaitu:

1. Potensi ekonomi (71%)
 2. Struktur ekonomi (29%)
- Faktor Ekonomi Daerah merupakan *endowment variable*, yaitu faktor yang perubahannya tidak dapat dengan segera terjadi dengan kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh pemerintah daerah.
 - Dalam melakukan investasi para pelaku usaha lebih banyak menekankan pada potensi ekonomi dari daerah yang akan dituju sebagai tempat melakukan kegiatan usaha dibandingkan dengan struktur ekonomi yang sudah berkembang di daerah tersebut.

Tenaga Kerja (13%)

Terdiri dari tiga variabel, yakni:

1. Ketersediaan Tenaga Kerja (35%)
2. Biaya Tenaga Kerja (24%)
3. Produktivitas Tenaga Kerja (41%)

Pentingnya variabel produktivitas tenaga kerja menunjukkan bahwa dalam memilih lokasi usaha, para pelaku usaha lebih tertarik pada daerah-daerah yang dapat menyediakan tenaga kerja dengan kualitas yang baik yaitu dilihat dari produktivitasnya.

Infrastruktur Fisik (13%)

Terdiri dari dua variabel yaitu:

1. Ketersediaan Infrastruktur Fisik (54%)
2. Kualitas Infrastruktur Fisik (46%)

Tampak bahwa kedua variabel ini mendapat bobot yang cukup seimbang.

Tinjauan Eksternal

Prof. Kinoshita:

FDIs, export-oriented ones in particular, are strongly required for Indonesia. Why?

1. To create jobs
2. To increase economic growth
3. To transfer technology → higher productivity
→ international competitiveness
4. To improve Balance of payment position
5. To replace ODA which is not expected to increase much (on net basis) from now.

Challenges to Enhance FDI for Indonesia

- Before the financial crisis, foreigners regarded Indonesia as a good candidate place for their FDIs.
- However, investment climate of Indonesia has deteriorated to one of the worst in the world. To recover the situation, political leadership is imperative.
- Foreigners consider that potentials of Indonesia are still big and AFTA effect is sizable, but its investment climate is apparently inferior.
- Main problems: Policy/legal uncertainty. 'High cost' economy e.g. taxation, customs, various licensing, deteriorating social infrastructure

What are problems in Indonesia for foreign investors?

- Business-unfriendly labor disputes
- Relatively bad socio-political image
- Sharp increase of wages in the past years with labor productivity kept low.
- Rampant KKN including non-transparent legal/judicial system
- Confusion related to the 'decentralization' policies
- Deteriorating social infrastructure

Why more FDI in China and other Asian nations and less in Indonesia?

- Better Socio-Economic Situation and Less Labor Disputes---China, Thailand, Malaysia
- Bigger Market Potential by entrance to WTO---China
- Good Social Infrastructure--- Singapore, Malaysia, China, Thailand
- Better Rule of Law: Singapore, Malaysia, Thailand
- Quickly Expanding Industrial Clusters ---China, Thailand (esp. auto-related industries), Malaysia
- Qualified Human Capital ---China, India, Singapore, Vietnam

All measures should be done at the same time

- To call for Indonesian people to change mindset to really welcome FDI.
- To improve labor issues and taxation.
- To improve social security
- To strengthen law and order including judicial reform.
- To avoid illegal taxation/ charges taken by many provinces
- To improve and set up social infrastructure
- To make ministers a good single team
- **Most important thing: Political leadership or a strong will of the government to realize the above**

Ketidakpastian Investasi di Era Otonomi Daerah

- Daerah dengan potensi PAD rendah cenderung menerapkan Perda distortif
- Penyusunan Perda tidak partisipatif
- Ketidakpastian pengelolaan daerah otorita, dan kawasan industri
- Perebutan aset usaha di daerah
- Perbedaan mencolok kebijakan antar daerah
- Konflik pada usaha berbasis lahan luas
- Kebimbangan tentang level pemerintahan yang harus diikuti dalam pengelolaan aktivitas perekonomian (ketenagakerjaan, perijinan, pungutan, dll.)
- Dll.

Kriteria Perda Yang Kondusif Terhadap Iklim Usaha dan Investasi

- 1) Memiliki kesesuaian dengan Peraturan-Peraturan yang lebih tinggi yang berlaku (UU, PP, Kepres, Kepmen, dll)
- 2) Tidak mengakibatkan hambatan lalu-lintas distribusi barang dan atau jasa yang bersifat tarif maupun non tarif (tidak bertentangan dengan *free internal trade principle*).
- 3) Tidak mengakibatkan pungutan berganda (*Double Taxation*) dengan Pajak Pusat (PPH, PPN, PBB, dll) atau dengan Pajak/ Retribusi Daerah lainnya.
- 4) Besaran tarifnya berada dalam batas kewajaran sehingga tidak mengakibatkan ekonomi biaya tinggi.

Kriteria Perda Yang Kondusif Terhadap Iklim Usaha dan Investasi . . .

- 5) Tidak diskriminatif. Perda yang tidak mengakibatkan penguasaan ekonomi pada kelompok-kelompok orang (tidak berpotensi menciptakan struktur pasar yang *monopolis* dan *oligopolis*).
- 6) Menjamin *kepastian standar pelayanan* (Perda-Perda yang berkaitan dengan perizinan), meliputi: kesederhanaan prosedur, kepastian atau batasan waktu pelayanan, tarif, dan institusi yang berwenang.
- 7) Tidak mengharuskan atau mewajibkan investor untuk menjalin kemitraan dengan mitra lokal dari daerah yang bersangkutan.

Strategi Daerah Dalam Menarik Investasi

1. Identifikasi potensi ekonomi daerah
2. Restrukturisasi organisasi pemerintah daerah
3. Pelayanan investasi satu atap
4. Pengembangan situs potensi daerah
5. Keikutsertaan dalam pameran investasi
6. Studi banding pelayanan investasi
7. Pelibatan masyarakat dalam penyusunan kebijakan
8. Menggali peluang dan menetapkan unggulan daerah
9. Mensinergikan peluang dan kebijakan antar daerah
10. Membangun prasarana dasar dan SDM
11. Mengefektifkan promosi, pelayanan dan bimbingan pelaksanaan penanaman modal
12. Mensinkronisasikan kebijakan antara Pusat dan Daerah
13. Kesiediaan meninjau ulang Perda yang bermasalah

Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan

- Kebijakan pertanahan dan penataan ruang dalam kerangka investasi diarahkan kepada upaya mendorong investasi dengan mengurangi berbagai hambatan yang selama ini menurunkan minat investasi dan melemahkan daya saing ekspor di pasar internasional.
- Dalam prakteknya, kebijakan ini banyak sekali terkait dengan permasalahan izin lokasi.

Izin Lokasi

- izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal
- berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.
- Perusahaan tsb adalah perseorangan atau badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai ketentuan yang berlaku.

Tujuan Izin Lokasi

- Memastikan bahwa kegiatan penanaman modal yang membutuhkan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
- Membantu dalam memberi kemudahan bagi penanam modal untuk memonopoli perolehan tanah di mana tanah yang berada dalam area izin lokasi tidak dapat diperoleh dan dibangun oleh pihak lain di luar investor yang memegang izin lokasi.

Proses Formal Izin Lokasi

1. **Perencanaan tata guna tanah.** Permohonan izin lokasi harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
2. **Alokasi penggunaan tanah.** Merupakan detail penggunaan tanah yang lebih spesifik.
3. **Monopoli hak atas tanah.** Tidak ada pihak lain yang dapat memiliki dan membangun tanah dalam area izin lokasi yang dikeluarkan
4. Mengalihkan semua hak atas tanah yang berada dalam area izin lokasi dengan mengeluarkan master HGB/HGU

Monopoli Hak atas Tanah

- Sudah menjadi persepsi umum bahwa investor yang memegang izin lokasi seakan-akan ia sudah memiliki kontrol atas tanah yang berada dalam izin lokasinya.
- Bagi masyarakat yang tanahnya berada dalam lokasi izin lokasi tidak diperbolehkan membangun tanahnya dan muncul persepsi umum bahwa tanah mereka hanya dapat diperjualbelikan kepada pemegang izin lokasi saja.
- Sesungguhnya tidak ada satu peraturan pun yang mengharuskan menjual tanah hanya kepada pemegang izin lokasi.
- Persepsi yang salah kaprah ini seringkali dimanfaatkan oleh pihak pemegang izin lokasi/investor untuk memaksa atas kepemilikan tanah masyarakat.

Luas optimum

1.	Perumahan dan Permukiman:			
	• Kawasan Perumahan/ permukiman	- Satu provinsi	=	400 ha
		- Seluruh Indonesia	=	4.000 ha
	• Kawasan Resort/Perhotelan	- Satu provinsi	=	200 ha
		- Seluruh Indonesia	=	2.000 ha
	2.	Kawasan industri:		
		- Satu provinsi	=	400 ha
		- Seluruh Indonesia	=	4.000 ha
3.	Perkebunan:			
	• Komoditas Tebu	- Satu provinsi	=	60.000 ha
		- Seluruh Indonesia	=	150.000 ha
	• Komoditas lainnya	- Satu provinsi	=	20.000 ha
		- Seluruh Indonesia	=	100.000 ha
	4.	Tambak:		
• Di Jawa		- Satu provinsi	=	100 ha
		- Seluruh Indonesia	=	1.000 ha
• Di Luar Jawa		- Satu provinsi	=	200 ha
		- Seluruh Indonesia	=	2.000 ha

Luas optimum...

- Luas tanah optimum untuk usaha tersebut merupakan minimum penguasaan tanah skala besar tanpa mengabaikan aspek sosial, dan ekosistem dalam rangka pembangunan berkelanjutan.
- Pembatasan penguasaan tanah skala besar (luas maksimum) ditetapkan berdasarkan pertimbangan luasan optimum yang dapat memberikan keuntungan finansial bagi investor dan pemerataan kesempatan penguasaan tanah untuk usaha oleh semua investor sebagai upaya untuk pemerataan kesempatan pembangunan di seluruh Indonesia.

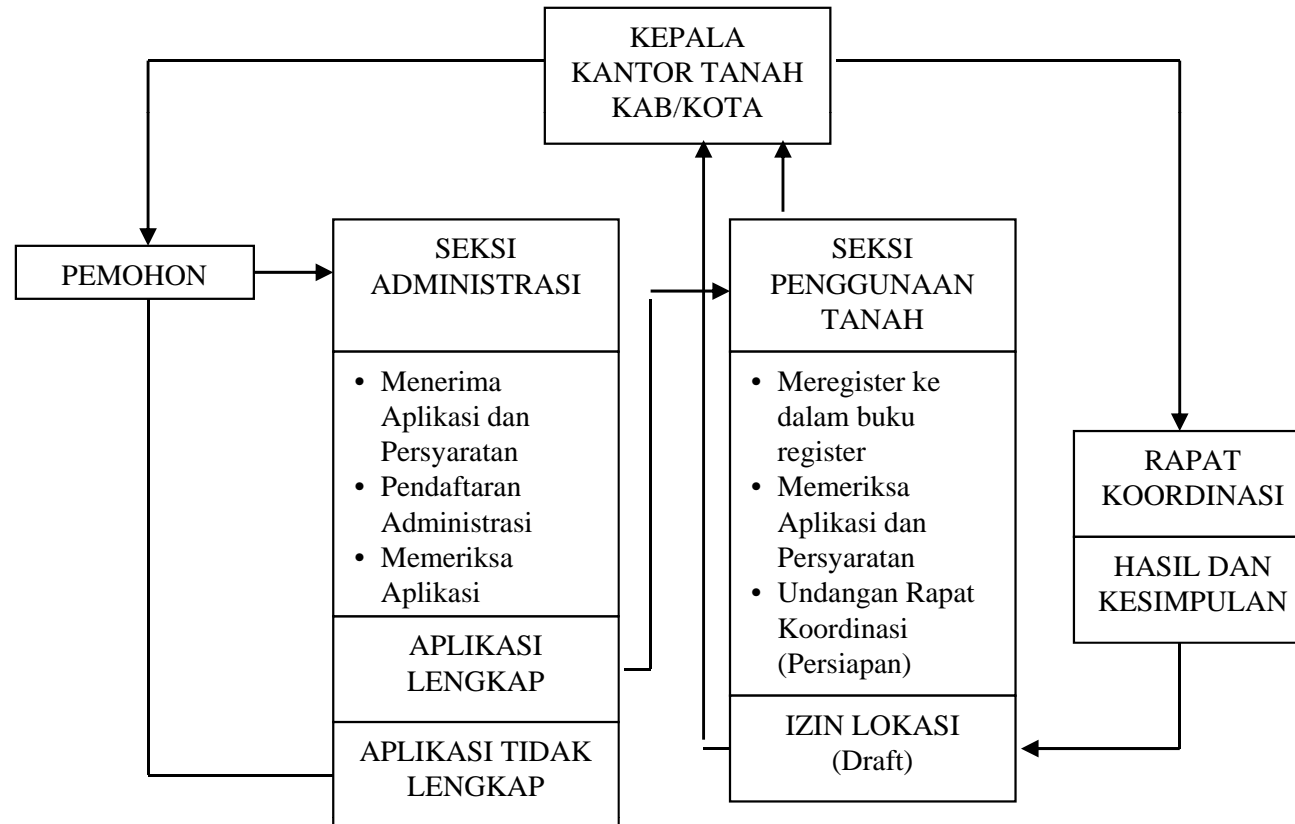
Batas Maksimum Penguasaan Tanah Skala Besar

- Dikuasai oleh satu badan hukum atau sekelompok perusahaan yang saham mayoritasnya dikuasai oleh seseorang tertentu;
- Dalam satu wilayah propinsi luasnya dua kali luas tanah optimum;
- Yang mencakup seluruh wilayah Indonesia, luasnya 10 kali luas maksimum untuk tingkat propinsi, kecuali untuk perkebunan maka luas maksimum pada wilayah propinsi seluas 20.000 hektar, sedangkan untuk seluruh wilayah Indonesia seluas 100.000 hektar;
- Khusus untuk perkebunan tebu luas maksimum wilayah propinsi seluas 60.000 hektar dan luas maksimum seluruh Indonesia 150.000 hektar; dan
- Untuk Propinsi Papua, luas maksimum dua kali luas maksimum propinsi lain.

Proses Izin Lokasi

(Peraturan Menneq Agraria/ Kepala BPN No 2/1993)

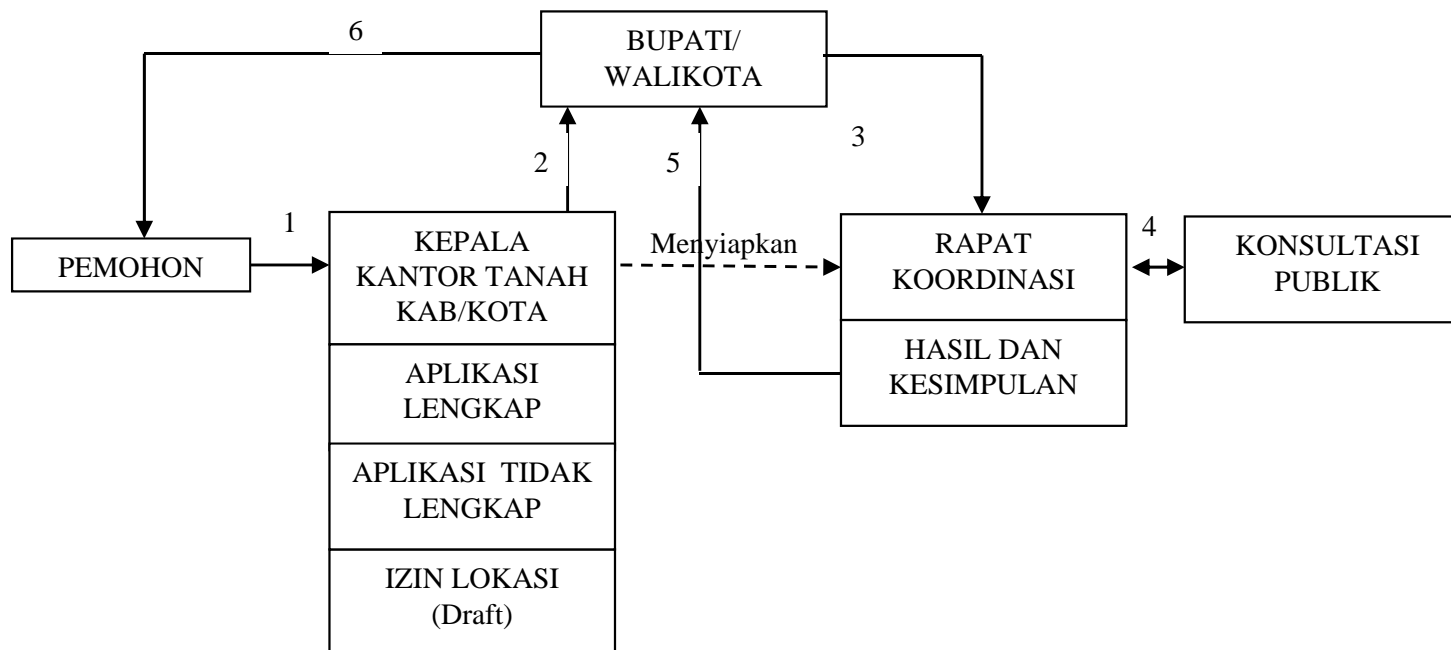
APLIKASI DAN PEMBERIAN IZIN LOKASI



Proses Izin Lokasi

(Peraturan Menneq Agraria/ Kepala BPN No 2/1999)

APLIKASI DAN PEMBERIAN IZIN LOKASI



Prosedur Umum Pembebasan Hak Atas Tanah

No	Status Awal	Prosedur Pembebasan
1	Tanah privat yang terdaftar dan bersertifikat*	Pembelian Tanah, yang dicatat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
2	Tanah tidak terdaftar	Melepaskan haknya (di hadapan PPAT atau Camat) untuk kemudian memohon hak ke BPN
3	Tanah negara	Permohonan hak baru
4	Tanah pemerintah	Melalui pertukaran drngan izin Menteri Keuangan
5	Tanah adat	Ganti rugi kepada masyarakat sebagai pengganti hak ini dalam bentuk uang tunai atau bentuk lain (fasilitas publik).
*) Perusahaan tidak dibolehkan memiliki tanah dengan status hak milik. Oleh karenanya, untuk tanah dengan status hak milik, hak tersebut harus dilepas terlebih dahulu menjadi tanah negara untuk kemudian diberikan status HGB/HGU		

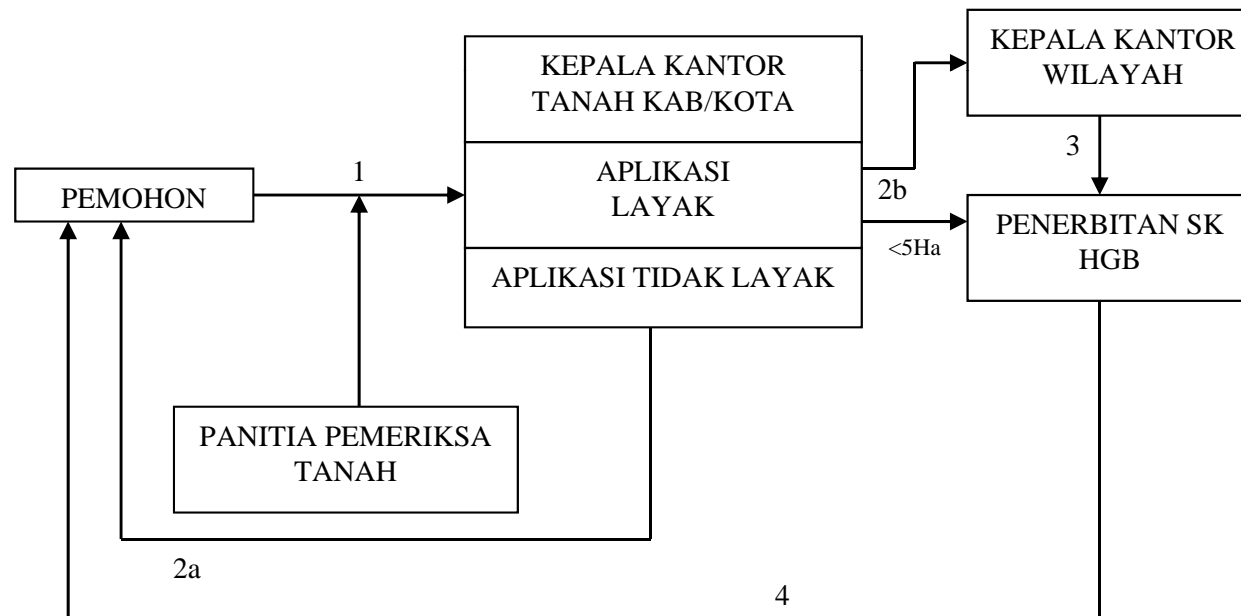
Sumber: LAP C Topic Cycle 2, Land Acquisition and Development Control, 1997

Proses Permohonan Hak dalam Izin Lokasi

Proses	Hak Guna Bangunan	Hak Guna Usaha
Permohonan	Permohonan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat	Permohonan diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setempat
Penerbitan SK Hak	Berdasarkan risalah yang dibuat oleh panitian pemeriksa tanah, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan SK HGB (jika disetujui) atas permohonan yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar. Untuk luas tanah di atas 5 hektar maka SK HGB (jika disetujui) diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah.	Berdasarkan risalah yang dibuat oleh panitian pemeriksa tanah, Kepala Kantor Wilayah BPN menerbitkan SK HGU (jika disetujui) atas permohonan yang luasnya tidak lebih dari 200 (dua ratus) hektar. Untuk luas tanah di atas 200 hektar maka SK HGB (jika disetujui) diterbitkan oleh Kepala BPN.
Sanksi	Dalam hal penerimaan hak tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atas tanah dan tanah tersebut tidak digunakan sesuai dengan peruntukan tata ruang maka hak yang telah diterima dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.	

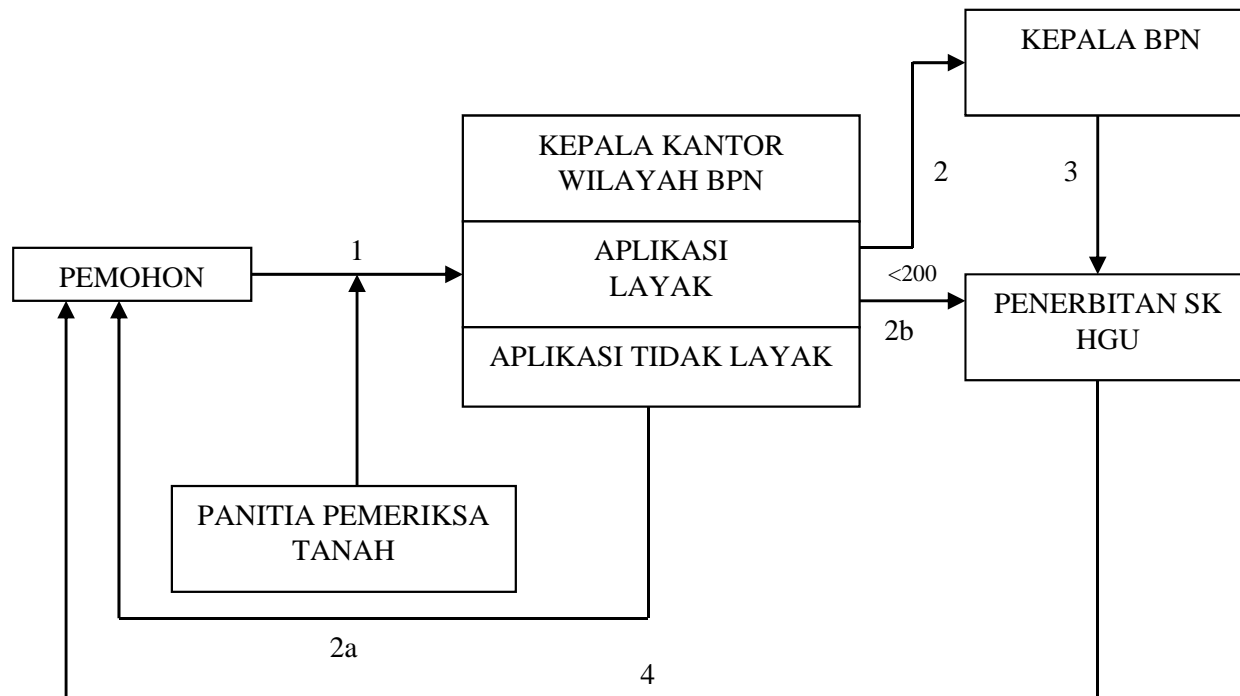
Proses Pemberian Hak Atas Tanah Izin Lokasi (Peraturan Menneq Agraria/Kepala BPN No 2 Tahun 1993)

APLIKASI HAK GUNA BANGUNAN



Proses Pemberian Hak Atas Tanah Izin Lokasi (Peraturan Menneq Agraria/Kepala BPN No 2 Tahun 1993)

APLIKASI HAK GUNA USAHA



Proses Penanaman Modal



Penyebab Rencana Tata Ruang Tidak Efektif

- Kualitas rencana tata ruang yang masih di bawah standar;
- Rencana tata ruang sulit diakses oleh publik;
- Rencana tata ruang kurang fleksibel;
- Penegakan tata ruang yang tidak tegas;

Kesimpulan

Ditemukan beberapa titik lemah sistem yang ada yang bersumber dari:

- aspek konsepsi sistem yang memang salah sehingga dalam implementasinya justru menimbulkan kekacauan (*chaos*) sistem
- aspek implementasi yang kurang baik.

Terkait dengan Pembebasan Tanah

- Proses pembebasan tanah merupakan tahap yang paling berpotensi menimbulkan konflik.
- Pembebasan tanah semestinya dapat dilakukan kapan saja (tidak harus menunggu izin lokasi) dan harus melalui proses jual-beli yang adil serta tidak mengandung unsur tekanan yang memaksa pemilik tanah untuk menjual tanahnya kepada pemegang izin lokasi.

Terkait dengan Hak Atas Tanah

- Kepastian penggunaan tanah yang sesuai dengan tata ruang harus menjadi prasyarat yang harus dipenuhi sebelum hak atas tanah diberikan.
- Izin lokasi menjadi instrumen yang menjembatani antara kesesuaian penggunaan tanah dengan hak atas tanah.
- Untuk memastikan bahwa penggunaan tanah tetap sesuai dengan arahan tata ruang maka mekanisme pengendalian dapat dilakukan melalui mekanisme sanksi terhadap hak atas tanah.

Terima Kasih