

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Izin Peralihan Lahan Pertanian Ke Lahan Non Pertanian Di Kabupaten Kudus

Berdasarkan wawancara peneliti dengan Bapak Sugiono sebagai kepala sub dinas tata ruang mengatakan bahwa kabupaten Kudus memiliki potensi yang cukup besar terjadinya konversi lahan pertanian. Hal ini mengingat potensi wilayah yang terletak di jalur strategis pantai utara dengan topografi daerah relatif datar serta potensi sumber daya alam yang cukup melimpah sedang mengalami perkembangan yang cukup pesat sebagai kota industri.

Hal ini senada dengan hasil penelitian Kuncoro¹ dalam studinya menemukan bahwa pusat industri manufaktur Indonesia berlokasi di Pulau Jawa khusus di Jawa Tengah berlokasi di Kota Semarang, Kota Surakarta dan Kabupaten Kudus. Hal ini sangat memungkinkan terjadinya kondisi dimana pergeseran struktur ekonomi dari pertanian ke industri dan jasa akan mengakibatkan banyak lahan pertanian yang dikonversi.

Berdasarkan data Kudus Dalam Angka, Kabupaten Kudus telah mengalami penurunan luas lahan pertanian sebesar 1.365 hektar selama kurun waktu 10 tahun (2000 – 2010). Jumlah yang cukup besar mengingat wilayah pantura merupakan salah satu daerah penyangga pangan nasional. Pemerintah Kabupaten Kudus telah berupaya untuk melakukan pengendalian alih fungsi

¹ Kuncoro, M. 2012. Perencanaan Daerah, Bagaimana Membangun Ekonomi Lokal, Kota dan Kawasan?. Salemba Empat. Jakarta

lahan pertanian ke non-pertanian melalui penyusunan beberapa kebijakan, diantaranya adalah Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 8 Tahun 2003 yang kemudian direvisi menjadi Perda No. 16 tahun 2012 tentang perencanaan tata ruang Wilayah Kabupaten Kudus yang berisi tentang tujuan pemanfaatan ruang, struktur dan pola pemanfaatan ruang, dan pola pengendalian pemanfaatan ruang.

Namun pada kenyataannya alih fungsi lahan pertanian yang terjadi di Kabupaten Kudus masih dikategorikan besar. Selain itu, kenyataan menunjukkan bahwa masyarakat dalam melakukan alih fungsi lahan pertanian tidak memperhatikan arahan penggunaan lahan yang tercantum dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah. Sebaran alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kabupaten Kudus dapat dilihat pada Tabel dibawah.

Tabel. Perbedaan Luas Lahan Pertanian di Kabupaten Kudus Tahun 2000 dan 2010

kecamatan		Luas Lahan Pertanian (Ha)		
		Tahun 2000	Tahun 2010	Perbedaan
1	Kaliwangu	2318	2235	-83
2	Kota Kudus	225	223	-2
3	Jati	1312	1038	-274
4	Undaan	6005	6005	0
5	Mejobo	2336	1812	-524
6	Jekulo	5397	5367	-30
7	Bae	1425	1167	-258
8	Gebog	3366	3356	-10
9	Dawe	5560	5376	-184
		27944	26579	-1365

Sumber : BPS Kabupaten Kudus, 2000 dan 2010

(-) = Luas Alih Fungsi Lahan Pertanian

Berdasarkan Tabel di atas, dapat diketahui bahwa selama kurun waktu 10 tahun (2000 sampai 2010) di Kabupaten Kudus telah terjadi alih fungsi lahan pertanian sebesar 1.365 hektar atau sekitar 136,5 hektar setiap tahun. Alih fungsi lahan pertanian tersebut menyebar hampir di seluruh kecamatan yang ada di Kabupaten Kudus, kecuali Kecamatan Undaan. Alih fungsi lahan pertanian yang paling luas terjadi di Kecamatan Mejobo, Jati, Bae dan Dawe. Kecamatan-kecamatan tersebut merupakan kecamatan yang berada dekat dengan Kecamatan Kota Kudus, sehingga dapat disimpulkan bahwa alih fungsi lahan pertanian yang terjadi merupakan dampak dari perkembangan Kota Kudus. Di Kecamatan Kota Kudus sendiri hanya sedikit lahan pertaniannya yang beralih fungsi karena sudah semakin sempitnya lahan pertanian di Kecamatan Kota Kudus. Perbedaan luas alih fungsi lahan pertanian di tiap kecamatan yang ada menjadi indikasi adanya pengaruh faktor wilayah terhadap alih fungsi lahan pertanian.

Dalam wawancara Sugiono memaparkan bahwa Secara administratif Kabupaten Kudus terbagi menjadi 9 Kecamatan dan 123 Desa serta 9 Kelurahan. Luas wilayah Kabupaten Kudus tercatat sebesar 42.516 hektar atau sekitar 1,31 persen dari luas Propinsi Jawa Tengah. Kecamatan yang terluas adalah Kecamatan Dawe yaitu 8.584 Ha (20,19 persen), sedangkan yang paling kecil adalah Kecamatan Kota seluas 1.047 Ha (2,46 persen) dari luas Kabupaten Kudus. Luas wilayah tersebut terdiri dari 20.666 Ha (48,61 persen) merupakan lahan pertanian sawah dan 7.680 Ha (18,06 persen) adalah lahan pertanian bukan sawah. Sedangkan sisanya adalah lahan bukan

pertanian sebesar 14.170 Ha (33,33 persen). Setiap tahun lahan-lahan tersebut selalu mengalami perubahan yang signifikan dengan terjadinya konversi lahan atau alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian.

Dalam prakteknya menurut Sugiono mengatakan bahwa alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kabupaten Kudus tidak serta merta mendapatkan izin. Karena secara aturan yang berlaku permohonan izin alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian harus memenuhi syarat, baik secara administratif maupun secara teknis.²

Dalam dataran normatif, sebenarnya pemerintah telah melakukan upaya melalui regulasi untuk melindungi dan mewujudkan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Kabupaten Kudus. Perlindungan tersebut dilakukan terhadap Lahan Pertanian Pangan dan Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang berada di dalam atau di luar kawasan pertanian pangan. Pemerintah juga melarang pengalihfungsikan lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Apabila terjadi alihfungsi maka harus dilakukan dengan alasan demi kepentingan umum dan setiap pemilik Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan wajib diberikan ganti rugi oleh pihak yang mengalihfungsikan termasuk juga penggantian lahan sesuai dengan ketentuan Pasal 44 Ayat (3) UU RI No. 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

² Hasil wawancara dengan Bapak Sugiono sebagai kepala sub dinas tata ruang Kabupaten Kudus

Namun yang terjadi di Kabupaten Kudus, alih fungsi lahan pertanian nampaknya nyaris tidak terkendali, kalau tidak mau dikatakan terlepas dari pantau Pemerintah Kabupaten Kudus. Alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan, dapat disaksikan di sejumlah desa di Kecamatan Bae, mulai dari Desa Dersalam, Gondangmanis, Panjang dan Peganjaran. Ratusan hektar sawah dan lahan yang semula ditanami tebu, diratakan dan dikapling atau tanah siap bangun, atau bangunan perumahan yang siap jual.

Di Kecamatan Gebog, alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan, diantaranya terjadi di Desa Peganjaran, Klumpit, Karangmalang dan Besito, di Kecamatan Kaliwungu, diantaranya di Desa Garung Lor, di Kecamatan Jekulo, di Desa Terban, di Kecamatan Jati, di Desa Megawon, sedangkan untuk di Kecamatan Kota, diantaranya di Desa Kaliputu.³

³<http://isknews.com/alih>, *Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Nyaris Tak Terkendali*.



Sumber: <http://isknews.com>

Menurut Sugiono, tentu saja alih fungsi lahan itu masih banyak yang belum terpantau, karena seiring dengan harga tanah yang semakin tahun semakin tinggi, dan banyak masyarakat yang tergiur sebagai pemilik tanah untuk mengkapling-kapling tanah mereka dan kemudian menjualnya. Selain itu, para pengembang juga selalu memberikan harga yang membuat masyarakat pada akhirnya melepas tanah mereka.

Berdasarkan sumber di Dinas Pertanian, Perikanan dan Kehutanan Kabupaten Kudus yang memiliki wewenang melakukan pengawasan alih fungsi lahan, adalah Badan Pertanahan Nasional. Akan tetapi yang terkait dengan Perda RTRW Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 yakni

Kabupaten Kudus harus mempunyai lahan pertanian abadi seluas 25.000 hektar, adalah Dinas Pertanian, Perikanan, dan Kehutanan Kabupaten Kudus. Dan pada tahun 2015, Kudus baru memiliki 20.000 hektar lahan pertanian.⁴

Upaya yang dilakukan untuk menambah lahan pertanian seluas 5.000 hektar itu, ditempuh dengan memanfaatkan lahan tegalan dan lahan sekitar kawasan hutan yang kurang produktif. Selain itu, pihak SKPD terkait itu juga terus berkoordinasi dengan BPN Kudus, untuk mempertahankan 25.000 lahan pertanian di Kudus sebagai lahan abadi. (DM) Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan, Nyaris Tidak Terkendali

Berdasarkan penelitian Joko dkk;⁵ alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian merupakan masalah klasik di sektor pertanian. Fenomena tersebut telah terjadi sejak tahun 1980-an dan disinyalir meningkat lagi sejak awal tahun 2000-an sampai sekarang. Laju alih fungsi lahan pertanian diperkirakan mencapai 100.000 hektar per tahun. Faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu faktor yang bersifat kewilayahan dan faktor individu petani sebagai pelaku alih fungsi. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah, diketahui bahwa faktor wilayah yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian diantaranya adalah laju pertumbuhan penduduk,

⁴ <http://isknews.com/>

⁵ Penelitian Joko Sutrisno, Sugihardjodan Umi Barokah' *Pentingnya Pendekatan Sistem Dalam Menganalisis Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah.* ¹Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian dan Peer Group PPKwu LPPM UNS Jl. Ir. Sutami 36 A Surakarta ²Program Studi Penyuluhan dan Komunikasi Pertanian Fakultas Pertanian UNS Jl. Ir. Sutami 36 A Surakarta ³Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian UNS Jl. Ir. Sutami 36 A Surakarta

besarnya PDRB sektor non pertanian, dan jumlah industri, sedangkan faktor individu petani meliputi pendapatan petani dari usahatani dan luar usahatani, produktivitas lahan dan harga lahan. Dampak alih fungsi lahan pertanian sangat besar nilainya, hal ini karena lahan pertanian mempunyai banyak fungsi yang dikenal dengan istilah multifungsi lahan pertanian, baik fungsi ekonomi, sosial maupun lingkungan. Alih fungsi lahan pertanian menyebabkan hilangnya atau berkurangnya fungsi sebagai penghasil produksi pertanian, fungsi sebagai penyedia lapangan kerja, fungsi sebagai penyerap CO₂ dan penghasil O₂, dan fungsi-fungsi lingkungan yang lain. Melihat kompleksitas penyebab dan dampak alih fungsi lahan pertanian maka pendekatan sistem sangat diperlukan dalam menganalisis permasalahan tersebut.

Secara rinci syarat administratif yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah sebagai berikut:

1. Surat kuasa jika dikuasakan;
2. Foto copy kartu tanda penduduk;
3. Foto copy nomor pokok wajib pajak;
4. Foto copy akta pendirian dan pengesahan badan hukum;
5. Foto copy izin usaha;
6. Sketsa letak lokasi yang dimohon;
7. Rencana penggunaan tanah yang dimohon;
8. Persetujuan prinsip dari instansi yang berwenang;
9. Bukti kepemilikan tanah;

10. Dokumen penunjang lainnya.

Setelah semua syarat-syarat lengkap, mekanisme pengajuan permohonan izin perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian di Kabupaten Kudus adalah sebagai berikut:

1. Pemohon mengajukan permohonan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah setempat lewat Kepala Kantor Pertanahan dengan mengisi formulir permohonan dan pernyataan yang telah disediakan di Kantor Pertanahan.
2. Pada saat pemohon menyerahkan berkas permohonan, maka pemohon sudah membayar biaya administrasi. Pada tahap ini pemohon baru mengajukan pertimbangan teknis dalam penerbitan izin lokasi ke kantor pertanahan dan setelah mendapatkan pertimbangan dari kantor pertanahan setempat, pengajuan izin ini dilanjutkan ke Pemda. Permohonan ini dilampiri dengan pertimbangan teknis dari kantor pertanahan. Setelah semuanya lengkap, kemudian petugas mengoreksi berkas dalam rapat koordinasi dengan instansi terkait.
3. Selambat-lambatnya 6 (enam) hari setelah menerima permohonan dan pemohon telah lunas membayar biaya administrasi maka panitia melakukan sidang dan pemeriksaan tanah yang dimohon ke lapangan.

4. Berdasarkan Berita Acara Sidang Pemeriksaan Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian yang ditentukan Kantor Pertanahan setempat, maka Bupati/Walikota mengeluarkan surat keputusan tentang diterima atau tidaknya permohonan tersebut dan memberikan rekomendasi kepada Kepala Direktorat Agraria yang kewenangannya sesuai dengan luas tanahnya pada Provinsi.
5. Setelah Surat Keputusan diterima oleh Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian, maka sudah dikirim surat panggilan kepada pemohon, mengenai keputusan atas permohonan izin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian.

Dalam mewujudkan penggunaan dan pemanfaatan tanah, maka perlu disusun ketentuan dan syarat-syarat dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah, yang disusun dalam bentuk Pedoman Teknis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah. Pedoman Teknis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah ini menjadi pedoman dalam menyusun dan menerbitkan Pertimbangan Teknis Pertanahan. Salah satu contoh Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang harus memenuhi ketentuan dan syarat-syarat penggunaan tanah sebagai berikut:

1. Menjaga tanda batas bidang tanah.
2. Mendaftarkan perubahan yang disetujui, ke Kantor Pertanahan.
3. Menggunakan tanah sesuai peruntukan yang disetujui.

4. Menghindari konflik penguasaan dan penggunaan tanah dengan membuat senderan batas tanah.
5. Limbah dari tempat tinggal dan toko harus ditampung secara khusus dan permanen.
6. Tidak menghambat fasilitas umum yang ada baik jalan atau saluran.

Dalam praktek yang ada, pelaksanaan perizinan yang diajukan oleh pemohon di Kabupaten Kudus yang tidak memenuhi ketentuan dan syarat-syarat penggunaan tanah diantaranya adalah:

1. Tidak menjaga tanda batas bidang tanah.
2. Tidak mendaftarkan perubahan lahan, ke Kantor Pertanahan.
3. Menggunakan tanah tidak sesuai peruntukan yang disetujui.
4. Menghindari konflik penguasaan dan penggunaan tanah dengan tidak membuat senderan batas tanah.
5. Limbah dari tempat tinggal dan toko tidak ditampung secara khusus dan permanen.
6. Menghambat fasilitas umum yang ada baik jalan atau saluran.

Kondisi yang kurang lebih sama dengan kondisi di atas dialami oleh beberapa permohonan yang diajukan oleh Pabrik Nojorono Desa Karangbener, Bae, Kabupaten Kudus Jawa Tengah. Berikut adalah gambar dan kondisi Pabrik dari pengamatan peneliti.



Gambar1: Pagar pabrik yang bermasalah pada bagian timur.



Gambar2: Pagar pabrik yang bermasalah.



Gambar 3: Pagar pabrik yang bermasalah



Gambar 4: Pagar pabrik yang bermasalah

Berdasarkan wawancara peneliti dengan Sugiono selaku Kepala Sub Tata Ruang Wilayah Kab. Kudus,⁶ mengatakan bahwa dalam pelaksanaan izin yang dilakukan oleh pabrik Nojorono ini mengalami beberapa masalah.

⁶ Wawancara dengan Sugiono selaku Kepala Sub Tata Ruang Wilayah Kab. Kudus, pada tanggal 31 Mei 2017.

Pengajuan yang dilakukan belum mendapatkan pertimbangan teknis dari kantor pertanahan, namun mereka mengajukan izin langsung ke Pemda. Kondisi realnya di lapangan bahwa izin pabrik ini masih bermasalah dan belum bisa ditindak lanjuti. Pemohon diminta untuk mengajukan pertimbangan teknis di BPN, karena dari pertimbangan teknis yang akan dikeluarkan oleh BPN nantinya akan didapatkan dua jawaban, yakni disetujui atau tidak disetujui.

Dalam prakteknya, pemohon dalam hal ini pabrik yang sudah berdiri seperti gambar di atas, dimana hampir sebagian pagar pabrik belum mendapatkan izin, padahal kondisi realnya, bangunan di dalam pagar ada sebagian yang sudah berdiri pabrik. Sehingga kondisi ini membuat pemohon mengalami masalah dengan BPN dan dinas perizinan. Dan sampai hari ini proses yang dilalui oleh pabrik tersebut masih tertunda atau mengantung.

Dalam aturan yang berlaku di Kabupaten Kudus, bahwa seleksi teknis harus melakukan peninjauan lapangan secara langsung dan rapat koordinasi, dan rapat koordinasi tersebut terdiri dari beberapa tim koordinasi atau yang disebut dengan tim teknis. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Susunan keanggotaan Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud, terdiri atas:

1. Penanggung jawab : Kepala Kantor Pertanahan ;
2. Ketua merangkap anggota : Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;

3. Sekretaris merangkap anggota: Kepala Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu; dan
4. Anggota : Unsur teknis di lingkungan Kantor Pertanahan.

Dalam melaksanakan tugasnya, Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dibantu oleh petugas sekretariat dan petugas lapangan yang jumlah dan kualifikasinya disesuaikan dengan luas dan jenis kegiatan yang dimohon.

Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian akan turun ke lapangan untuk meneliti lokasi yang dimohonkan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, apakah telah sesuai dengan *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)*.

Tugas pokok panitia pertimbangan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian tersebut adalah membantu Bupati dalam menyelesaikan permohonan izin perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian dengan menyajikan bahan-bahan pertimbangan tentang tanah yang dimohon, sebagai hasil kegiatan:

1. Mengadakan peninjauan ke lokasi terhadap keadaan tanah yang bersangkutan;
2. Mengadakan musyawarah guna menentukan disetujui atau tidaknya tanah tersebut diadakan perubahan status dari pertanian ke non pertanian;

3. Membuat/menandatangani Berita Acara Perubahan Tanah disertai pertimbangan-pertimbangan;
4. Menyiapkan persyaratan administrasi oleh sekretaris panitia di Kabupaten Kudus;
5. Melaporkan dan bertanggung jawab kepada Bupati Kepala Daerah Kudus

Jika permohonan perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian tersebut dikabulkan, maka kewajiban pemohon setelah menerima Surat Keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian tersebut yaitu :

1. Paling lambat 12 (dua belas) bulan setelah Izin Perubahan Penggunaan Tanah keluar pemohon harus sudah merealisasi kegiatan atau pembangunan dengan permohonan yang disetujui.
2. Menjaga kebersihan lingkungan sekitarnya dan tidak boleh mematikan saluran yang ada.
3. Mengajukan Izin Mendirikan Bangunan dan perijinan lainnya.

Dasar-dasar yang menjadi pertimbangan tidak dikabulkannya permohonan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Tidak sesuai dengan *Rencana Tata Ruang Wilayah(RTRW)*.
2. Permohonan tersebut tidak mendapatkan persetujuan dari Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian.

3. Permohonan tersebut tidak mendapatkan Surat Keputusan Izin Perubahan Pemanfaatan Lahan dari Bupati Kudus.

Dalam kasus lain, kondisi yang sama juga dialami oleh perizinan yang diajukan oleh pabrik Djarum yang beralamat di Jalan Lingkar Timur, Gulang Mejobo Kabupaten Kudus Jawa Tengah, dimana proses perizinan yang diajukan oleh pemohon masih tertunda dan belum ada penyelesaian. Hal ini disebabkan oleh proses yang dilakukan oleh Perusahaan Djarum masih berdasarkan pada Perda No. 8 tahun 2003, dan Perda ini sudah tidak berlaku lagi. Karena hari ini yang diberlakukan adalah Perda No. 16 tahun 2012 tentang perencanaan tata ruang.



Gambar 5: Gerbang Utama Pabrik Djarum

Setelah dilakukan pemeriksaan kelengkapan oleh dinas terkait, didapatkanlah kondisi bahwa pembangunan pabrik tersebut terkendala dengan tata ruang yang tidak sesuai seperti yang telah ditetapkan oleh Perda yang No. 16 tahun 2012. Sehingga BPN tidak bisa menerbitkan sertifikat. Padahal kondisi dilapangan, bangunan sudah berdiri.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sri Wahyuni selaku Kabid Dinas Penanaman Modal Satu Pintu dan dengan Ratna Sumiati selaku petugas Dinas Perizinan,⁷ mengatakan Pabrik yang sudah berdiri pada dasarnya berada pada tanah yang diperuntukkan untuk pertanian berkelanjutan. Awal mulanya proses perizinan pabrik djarum berdasarkan pada peraturan tata ruang yang lama yaitu perda nomer 8 tahun 2003 tentang RTRW. Namun Perda tersebut sudah tidak berlaku lagi seiring dengan terjadi pergeseran perubahan peta atau tata ruang.

Pada Perda yang lama peruntukan lahan pada industri, sedangkan Perda yang baru sekarang peruntukan lahan untuk pemukiman. Dalam arti kata Perda lama sebagian tanah dulunya difokuskan untuk industri terhubung tata ruang sudah berubah maka, BPN-pun tidak memiliki keberanian untuk memberikan izin pada tanah yang juga termasuk dalam pertanian berkelanjutan. Sedangkan menurut Perda Nomor 16 tahun 2012 peta atau tata ruangnya bergeser menjadi pemukiman, jadi djarum masih terkendala terkait izin tata ruang tersebut.

Dinas terkait juga sedang mengupayakan perizinan atau regulasi terkait Perda No. 16 tahun 2012 tersebut untuk ditinjau kembali agar mengurangi benturan dengan masyarakat, tanpa mengurangi substansi kontennya. Dan perusahaan Djarumpun disarankan untuk melakukan proses permohonan kembali.

⁷ Wawancara dengan Sri Wahyuni selaku Kabid Dinas Penanaman Modal Satu Pintu dan dengan Ratna Sumiati selaku petugas Dinas Perizinan, pada tanggal 26 Juli 2017.



Gambar 6: Pagar pabrik yang tidak sesuai dengan tata ruang.

Dari dua kasus di atas, merupakan gambaran bahwa praktek dilapangan cukup banyak yang mengalami persoalan terkait dengan perizinan. Pada prinsipnya, pemohon hanya tinggal mengikuti peraturan yang telah

ditetapkan. Syarat teknis yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah sebagai berikut:

1. Tidak boleh mengorbankan kepentingan umum;
2. Tidak boleh saling mengganggu penggunaan tanah sekitarnya;
3. Memenuhi asas keberlanjutan;
4. Memperhatikan asas keadilan; dan
5. Memenuhi ketentuan peraturan perundangan.

Sanksi bagi pelanggaran di bidang penataan ruang dikenakan sanksi. Pengenaan sanksi merupakan salah satu upaya pengendalian pemanfaatan ruang. Pengenaan sanksi dimaksudkan sebagai perangkat tindakan penertiban atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Pengenaan sanksi tidak hanya diberikan kepada pemanfaat ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan perizinan pemanfaatan ruang, tetapi dikenakan pula kepada pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.⁸

Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.⁹ Setiap

⁸ Penjelasan umum poin 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Pasal 63 UU Tata Ruang tentang Sanksi administratif

orang yang melanggar kewajiban dalam pemanfaatan ruang, dikenai sanksi administratif.¹⁰

Sanksi administratif dapat berupa:¹¹

1. peringatan tertulis;
2. penghentian sementara kegiatan;
3. penghentian sementara pelayanan umum;
4. penutupan lokasi;
5. pencabutan izin;
6. pembatalan izin;
7. pembongkaran bangunan;
8. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
9. denda administrati.

Sanksi pidana bagi orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang adalah pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500 juta.¹² Jika tindak pidana tersebut mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 tahun dan denda paling banyak Rp. 1.5 miliar. Jika mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 tahun dan denda paling banyak Rp. 5 miliar.¹³

¹⁰ Ibid Pasal 63 UU Tata Ruang

¹¹ Ibid Pasal 63 UU Tata Ruang

¹² Pasal 69 ayat (1) UU Tata Ruang tentang Ketentuan Pidana

¹³ Pasal 69 ayat (2) dan (3) UU Tata Ruang tentang Ketentuan Pidana

B. Faktor Yang Menjadi Penghambat Pemerintah Kudus Dalam Memberikan Izin Peralihan Lahan Pertanian Menjadi Lahan Non Pertanian

Setiap perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di wilayah Kabupaten Kudus harus mendapat izin terlebih dahulu dari Bupati Kabupaten Kudus. Namun dalam hal pemutusan pemberian izin, tidak serta merta semua permohonan yang masuk dikabulkan oleh Pemerintah Kabupaten. Ada beberapa pertimbangan yang dipakai dalam memberikan izin perubahan penggunaan tanah yaitu pertimbangan mengenai:

1. Aspek rencana tata ruang;

Dalam kenyataannya, peraturan yang ada mengalami perubahan khususnya perubahan tata ruang. Perubahan ini tentu saja mengarah pada sebuah regulasi yang lebih baik. Hanya saja, banyak kasus perizinan yang sudah berjalan terhambat karena adanya perubahan peraturan yang dibuat oleh pemerintah. Sehingga, proses perizinan yang telah dilakukan harus menyesuaikan dengan aturan yang baru ditetapkan.

2. Letak tanah berbatasan langsung dengan permukiman yang telah ada dan termasuk daerah pertumbuhan permukiman;
3. Letak tanah mempunyai aksesibilitas umum jalan dan fasilitas umum lainnya antara lain fasilitas listrik, PAM, dan telepon;
4. Luas tanah yang diberi izin sebanyak-banyaknya 2 kali luas rencana bangunan yang akan dibangun ditambah luas untuk sempadan jalan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Tanah sudah bersertifikat;
6. Tanah yang dimohon tidak termasuk tanah pertanian yang subur/sawah irigasi teknis.
7. Aspek penguasaan tanah yang meliputi perolehan hak, pemindahan hak dan penggunaan tanah.
8. Setiap perubahan peruntukan tanah harus selalu memperhatikan fungsitanah dan daya dukung lingkungan disekitarnya.

Berdasarkan penjelasan di atas, perubahan penggunaan tanah selama ini baru diberikan jika secara resmi pemilik tanah atau pihak pengembang ingin mengurus ijin penggunaan tanah atau perubahan penggunaan tanahnya. Namun disadari bahwa pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat tanpa melalui proses perijinan secara formal ini justru jumlahnya lebih banyak. Kekosongan dan ketidak tegasan aturan pelaksana di daerah untuk mencegah terjadinya alih fungsi tanah pertanian secara sewenang-wenang sering dimanfaatkan oleh para spekulan atau pihak-pihak yang hanya berorientasi kepada profit saja. Adapun hambatan secara teknis yang ditemui dilapangan adalah:

1. Untuk PT Djarum ditemukan bahwa adanya perubahan tata ruang tanah. (dalam hal ini, perubahan perda nomor 16 tahun 2012 yang dahulunya merujuk pada perda nomor 8 tahun 2003)
2. Masih adanya perizinan yang tumpang tindih, dimana dinas terkait juga sedang mengupayakan perizinan atau regulasi terkait Perda No. 16 tahun

2012 tersebut untuk ditinjau kembali agar mengurangi benturan dengan masyarakat, tanpa mengurangi substansi kontennya.

3. Untuk kasus pabrik Nojorono ditemukan bahwa dalam pelaksanaan izin yang dilakukan oleh pabrik ini mengalami beberapa masalah. Pengajuan yang dilakukan belum mendapatkan pertimbangan teknis dari kantor pertanahan, namun mereka mengajukan izin langsung ke Pemda. Kondisi realnya di lapangan bahwa izin pabrik ini masih bermasalah dan belum bisa ditindak lanjuti. Pemohon diminta untuk mengajukan pertimbangan teknis di BPN, karena dari pertimbangan teknis yang akan dikeluarkan oleh BPN nantinya akan didapatkan dua jawaban, yakni disetujui atau tidak disetujui.
4. Hambatan lainnya adalah hampir sebagian pagar pabrik belum mendapatkan izin, padahal kondisi realnya, bangunan di dalam pagar ada sebagian yang sudah berdiri pabrik. Sehingga kondisi ini membuat pemohon mengalami masalah dengan BPN dan dinas perizinan. Dan sampai hari ini proses yang dilalui oleh pabrik tersebut masih tertunda atau mengantung.