

BAB III

TINJAUAN KEBIJAKAN PERCEPATAN PELAKSANAAN BERUSAHA DAN KOMITMEN PERSEROAN TERBATAS DIHUBUNGKAN DENGAN PENERBITAN IZIN LOKASI

A. Tinjauan Izin Lokasi Dalam Percepatan Pelaksanaan Berusaha

Dalam bab sebelumnya sudah Penulis jelaskan secara umum mengenai izin lokasi. Dalam bagian ini akan dijelaskan secara lebih spesifik mengenai pengaturan izin lokasi di Indonesia.

1. Pihak yang Wajib Memenuhi Izin Lokasi

Izin lokasi, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2015 tentang izin lokasi (selanjutnya disebut “Permenag Nomor 5 Tahun 2015”) berlaku bagi setiap perusahaan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal. Perusahaan yang dimaksud berdasarkan Pasal 1 butir 2 Permenag Nomor 5 Tahun 2015 adalah perseorangan atau badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dikatakan perusahaan tersebut telah memperoleh persetujuan penanaman modal, yang dimaksud penanaman modal berdasarkan pasal 1 butir 4 Permenang Nomor 5 Tahun 2015 ini adalah segala bentuk kegiatan penanaman modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia. Namun, perusahaan yang bersangkutan akan dianggap telah memiliki izin lokasi apabila (Pasal 2 ayat (2) Permenag Nomor 5 Tahun 2015):

- a. Tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (*nbreng*) dari para pemegang saham;
- b. Tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang;
- c. Tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam suatu kawasan industry;
- d. Tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut;
- e. Tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin

perluasan usaha sesuai ketentuan yang berlaku sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan.

- f. Tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) untuk usaha pertanian dan tidak lebih dari 10.000m² (sepuluh ribu meter persegi) untuk usaha bukan pertanian; atau
- g. Tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal merupakan tanah yang sudah dimiliki oleh perusahaan yang bersangkutan melalui peralihan hak dari perusahaan lain, dengan ketentuan bahwa tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

2. Ketentuan Luasan Tanah yang Dapat dikuasai dalam Izin Lokasi

Berdasarkan Pasal 4 Permenag Nomor 5 Tahun 2015, luas penguasaan tanah oleh perusahaan-perusahaan yang telah mendapat persetujuan penanaman modal (dan perusahaan yang merupakan satu grup dengannya) tidak boleh lebih dari:

- a. Untuk usaha pengembangan perumahan dan permukiman
 - (1) Kawasan perumahan permukiman

1 provinsi : 400 Ha
Seluruh Indonesia : 4.000 Ha

(2) Kawasan resort perhotelan

1 provinsi : 200 Ha
Seluruh Indonesia : 4.000 Ha

b. Untuk usaha kawasan industry

1 provinsi : 400 Ha
Seluruh Indonesia : 4.000 Ha

c. Untuk usaha perkebunan yang diusahakan dalam bentuk perkebunan besar dengan diberikan Hak Guna Usaha

(1) Komoditas tebu

1 provinsi : 60.000 Ha
Seluruh Indonesia : 150.000 Ha

(2) Komoditas Pangan Lainnya

1 provinsi : 20.000 Ha
Seluruh Indonesia : 100.000 Ha

d. Untuk usaha tambak

(1) Di Pulau Jawa

1 provinsi : 100 Ha
Seluruh Indonesia : 1.000 Ha

(2) Di luar Pulau Jawa

1 provinsi : 200 Ha

Seluruh Indonesia : 2.000 Ha

Untuk wilayah Provinsi Papua dan Papua Barat, maksimum luas penguasaan tanah adalah dua kali maksimum luas penguasaan tanah untuk satu provinsi.

3. Jangka Waktu Izin Lokasi

Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun. (Pasal 5 ayat (1) Permenag Nomor 4 Tahun 2015). Namun berdasarkan Pasal 5 ayat (3), apabila dalam jangka waktu 3 tahun perolehan tanah belum selesai, maka izin lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai 50% (lima puluh persen) atau lebih dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi. Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun jumlah tanah yang sudah diperoleh belum mencapai 50% (lima puluh persen), maka izin lokasi tidak dapat diperpanjang. Apabila hal itu terjadi, maka tanah yang telah diperoleh dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.

B. Pengaturan Penerbitan Izin Lokasi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018

Dalam bab II Penulis telah menjelaskan apa itu OSS, dan dalam sub bab sebelumnya telah dijelaskan secara lebih spesifik mengenai izin

lokasi. Dalam bab ini Penulis akan menjelaskan khususnya mengenai bagian-bagian di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (OSS) yang mengatur mengenai izin lokasi beserta penerbitannya. Pertama mengenai pengertian izin lokasi dalam peraturan tersebut berdasarkan Pasal 1 angka 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018, izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/ atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk usaha dan/ atau kegiatannya.

Penerbitan izin lokasi dalam peraturan ini dilakukan untuk pelaku usaha yang memerlukan prasarana untuk menjalankan usaha dan/ atau kegiatan tapi belum memiliki atau menguasai prasarana untuk menjalankan usaha dan/ atau kegiatannya, maka izin usaha akan diterbitkan jika lembaga OSS telah menerbitkan dengan komitmen:

1. Izin lokasi;
2. Izin lokasi perairan;
3. Izin lingkungan; dan/ atau
4. IMB

Mengenai izin lokasi diatur selanjutnya dalam Pasal 33. Dinyatakan dalam Pasal 33 bahwa izin lokasi dapat diterbitkan oleh Lembaga OSS tanpa komitmen, dalam hal:

1. tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan terletak di lokasi yang telah sesuai peruntukannya menurut RDTR dan/atau rencana umum tata ruang kawasan perkotaan;
2. tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan terletak di lokasi kawasan ekonomi khusus, kawasan industri, serta kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas. Dalam penjelasan Pasal 33, Kawasan ekonomi khusus adalah kawasan dengan batas tertentu dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu. "Kawasan industri" adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri, yang dimaksud dengan "kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas" adalah suatu kawasan yang berada dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terpisah dari daerah pabean sehingga bebas dari pengenaan bea masuk, pajak pertambahan nilai, pajak penjualan atas barang mewah, dan cukai.

3. tanah lokasi usaha dan/ atau kegiatan merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh Pelaku Usaha lain yang telah mendapatkan Izin Lokasi dan akan digunakan oleh Pelaku Usaha;
4. tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut;
5. tanah lokasi usaha dan/ atau kegiatan diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan letak tanahnya berbatasan dengan lokasi usaha dan/atau kegiatan yang bersangkutan;
6. tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan yang diperlukan untuk melaksanakan rencana Perizinan Berusaha tidak lebih dari:
 - a. 25 ha (dua puluh lima hektare) untuk usaha dan/ atau kegiatan Pertanian;
 - b. 5 ha (lima hektare) untuk pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah; atau
 - c. 1 ha (satu hektare) untuk usaha dan/atau kegiatan bukan pertanian; atau
 - d. tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan yang akan dipergunakan untuk proyek strategis nasional.

Setelah Pelaku Usaha mendapatkan izin lokasi dan akan menggunakan atau memanfaatkan tanah, pelaku usaha mengajukan

pertimbangan teknis pertanahan kepada kantor pertanahan tempat lokasi usaha dan/ atau kegiatan melalui sistem OSS. Dan bagi pelaku usaha yang telah mendapatkan izin usaha dan akan mengembangkan usahanya di wilayah lain, harus tetap memenuhi persyaratan izin lokasi di masing-masing wilayah tersebut (Pasal 37).

Setelah lembaga OSS menerbitkan izin lokasi, pelaku usaha diwajibkan untuk menyampaikan permohonan pemenuhan komitmen izin lokasi paling lama 10 (sepuluh) hari sejak lembaga OSS menerbitkan izin lokasi. Pemenuhan komitmen tersebut dilakukan oleh pelaku usaha melalui lembaga OSS dengan menyampaikan persyaratan pertimbangan teknis pertanahan kepada kantor pertanahan tempat lokasi usaha dan/ atau kegiatan. Dalam hal kantor pertanahan tempat lokasi usaha tidak memberikan pertimbangan teknis dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pertimbangan teknis dianggap telah diberikan sesuai permohonan Pelaku Usaha (Pasal 42).

Dalam hal kantor pertanahan dan/ atau Pemerintah Daerah kabupaten/ kota tempat lokasi usaha dan/ atau kegiatan memberikan penolakan terhadap pertimbangan teknis yang diajukan oleh pelaku usaha, maka Izin Lokasi dinyatakan batal. Dalam hal Pemerintah Daerah kabupaten/kota tidak memberikan persetujuan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari, Izin Lokasi yang diterbitkan oleh Lembaga OSS efektif

berlaku. Dalam Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) menyatakan ketentuan lebih lanjut mengenai izin lokasi diatur dengan peraturan menteri dan hal ini sudah Penulis bahas dalam bab sebelumnya.

Kemudian, dalam Pasal 46 menyatakan bahwa: "Pada suatu peraturan pemerintah ini mulai berlaku, ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang yang mengattur mengenai izin lokasi masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini." Oleh karena itu, Penulis juga akan membahas mengenai pasal-pasal dalam PP Nomor 15 Tahun 2010 yang mengatur mengenai izin lokasi. Pembahasan izin lokasi dalam PP Nomor 15 Tahun 2010 tidak terlalu secara spesifik dibahas. Izin lokasi merupakan salah satu izin pemanfaatan ruang yang diatur dalam PP Nomor 15 Tahun 2010 sebagaimana diatur dalam Pasal 163 ayat (1). Kemudian, izin lokasi tersebut akan diberikan berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/ kota.

Dalam Pasal 167 dinyatakan bahwa untuk prosedur pemberian izin pemanfaatan ruang (yang dalam penelitian ini berarti izin lokasi) ditetapkan oleh pemerintah atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya. Dan untuk ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman

pemberian izin pemanfaatan ruang dikatakan diatur dengan peraturan menteri.

Sebelumnya pernah Penulis nyatakan bahwa izin lokasi dapat diterbitkan oleh Lembaga OSS tanpa Komitmen dalam hal salah satunya adalah apabila tanah lokasi usaha dan/ atau kegiatan terletak di lokasi yang telah sesuai peruntukannya menurut Rencana Umum Tata Ruang (selanjutnya disebut dengan “RDTR”) dan/ atau rencana umum tata ruang kawasan perkotaan. Karena mengenai RDTR juga berkaitan dengan penelitian yang sedang Penulis lakukan dan merupakan salah satu pembahasan yang hendak dianalisis dalam bab berikutnya, maka menurut Penulis relevan untuk menjelaskan lebih lanjut mengenai RDTR tersebut.

C. Tinjauan Mengenai Rencana Detail Tata Ruang

Mengenai Rencana Detail Tata Ruang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (selanjutnya disebut dengan “PP Nomor 15 Tahun 2010”). Rencana detail tata ruang merupakan salah satu bagian dari pengaturan penataan ruang. Penataan ruang sendiri berdasarkan Pasal 1 angka 6 PP Nomor 15 Tahun 2010 adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Dinyatakan dalam Pasal 39 bahwa penyusunan dan penetapan rencana rinci tata ruang salah satunya adalah meliputi penyusunan dan penetapan rencana detail tata ruang untuk wilayah kabupaten/ kota. Rencana detail tata ruang menurut Pasal 59 ayat (5) merupakan dasar penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan bagi zona-zona yang pada rencana detail tata ruang ditentukan sebagai zona yang penanganannya diprioritaskan.

RDTR sebenarnya merupakan bagian dari Rencana Tata Ruang Wilayah. Dalam RDTR sendiri terdapat peraturan zonasi. Peraturan zonasi menurut Pasal 1 butir 15 adalah ketentuan tentang persyaratan pemanfaatan ruang untuk setiap blok/ zona peruntukkan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

1. Tahapan Penyusunan RDTR

Mengenai RDTR disusun melalui keputusan bupati/ walikota (Pasal 60 ayat (1)). Prosedur penyusunan RDTR meliputi:

- a. Proses penyusunan rencana detail tata ruang;
- b. Pelibatan peran masyarakat pada tingkat kabupaten/ kota dalam penyusunan rencana detail tata ruang dan
- c. Pembahasan rancangan rencana detail tata ruang oleh pemangku kepentingan di tingkat kabupaten/kota.

Dan untuk penyusunan RDTD dilakukan melalui tahapan:

- a. Persiapan penyusunan meliputi:
 - (1) penyusunan kerangka acuan kerja;
 - (2) metodologi yang digunakan; dan
 - (3) penganggaran kegiatan penyusunan rencana detail tata ruang.

- b. Pengumpulan data paling sedikit meliputi:
 - (1) data wilayah administrasi;
 - (2) data fisiografis;
 - (3) data kependudukan;
 - (4) data ekonomi dan keuangan;
 - (5) data ketersediaan prasarana dan sarana dasar;
 - (6) data peruntukan ruang;
 - (7) . data penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan lahan;
 - (8) data intensitas bangunan; dan
 - (9) peta dasar rupa bumi dan peta tematik yang dibutuhkan termasuk peta penguasaan lahan, peta penggunaan lahan, peta peruntukan ruang, dan peta daerah rawan bencana pada skala peta minimal 1:5.000.

- c. Pengolahan data dan analisis paling sedikit meliputi:
 - (1) teknik analisis daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup yang ditentukan melalui kajian lingkungan hidup strategis;

- (2) teknik analisis keterkaitan antarwilayah kabupaten/kota;
- (3) teknik analisis keterkaitan antarkomponen ruang kabupaten/kota; dan
- (4) teknik perancangan kawasan.

d. Perumusan konsepsi rencana paling sedikit harus:

Mengacu pada:

- (1) rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; dan
- (2) pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang.

Memperhatikan:

- (1) rencana pembangunan jangka panjang kabupaten/ kota; dan
- (2) rencana pembangunan jangka menengah kabupaten/ kota.

2. Prosedur Penetapan RDTR

Lalu dalam Undang Undang RDTR Pasal 62 menjelaskan mengenai prosedur penetapan rencana detail tata ruang, di mana prosedur tersebut meliputi:

- a. pengajuan rancangan peraturan daerah kabupaten/ kota tentang rencana detail tata ruang dari bupati/ walikota kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah kabupaten/ kota;
- b. penyampaian rancangan peraturan daerah kabupaten/ kota tentang rencana detail tata ruang kepada menteri untuk

- memperoleh persetujuan substansi dengan disertai rekomendasi gubernur;
- c. persetujuan bersama rancangan peraturan daerah kabupaten tentang rencana detail tata ruang antara bupati/walikota dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah kabupaten/kota yang didasarkan pada persetujuan substansi dari Menteri;
 - d. penyampaian rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana rencana detail tata ruang kepada gubernur untuk dievaluasi; dan
 - e. penetapan rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana rencana detail tata ruang oleh bupati/walikota.

Dinyatakan kembali dalam PP ini yaitu dalam Pasal 163 bahwa izin pemanfaatan ruang salah satunya dapat berupa izin lokasi. Di mana dalam Pasal 165 menyebutkan bahwa izin lokasi tersebut diberikan berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/ kota.

3. Sanksi Administratif

Bagian dalam peraturan ini yang mengatur “sanksi administratif” juga akan Penulis cantumkan karena mungkin akan berguna bagi pembahasan pada bab berikutnya. Dinyatakan dalam Pasal 182 bahwa setiap orang yang melakukan pelanggaran di bidang penataan

ruang dikenakan sanksi administratif. Pelanggaran yang dimaksud meliputi:

- a. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang;
- c. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang; dan/ atau
- d. menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.

Sanksi administratif yang dimaksud dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;
- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan izin;
- f. pembatalan izin;
- g. pembongkaran bangunan;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/ atau
- i. denda administratif.

Dalam Pasal 183 dijelaskan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang meliputi:

- a. memanfaatkan ruang dengan izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya;
- b. memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang sesuai peruntukannya; dan/atau
- c. memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.

Pemberian sanksi administratif bagi para pihak yang melakukan pelanggaran-pelanggaran dilakukan melalui tahapan-tahapan sebagaimana dijelaskan dalam PP Nomor 15 Tahun 2010.

D. Tinjauan Komitmen Pelaku Usaha

Disebutkan dalam bagian-bagian sebelumnya bahwa pelaku usaha dalam memulai kegiatan usaha harus melakukan pemenuhan komitmen terlebih dahulu. Mengenai pengertian komitmen sendiri dijelaskan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 Pasal 1 butir 10 , yaitu komitmen adalah pernyataan pelaku usaha untuk memenuhi persyaratan izin usaha dan/ atau izin komersial atau operasional. Jadi, walaupun pelaku usaha telah mendapatkan izin usaha melalui OSS tetap harus memenuhi komitmen terlebih dahulu untuk bisa mendapatkan izin operasional dan/ atau komersial.

Khusus mengenai perizinan berusaha, biasanya terdapat empat komitmen berusaha yang dimintakan, yaitu:⁴¹

a. Komitmen izin lokasi.

Pada saat pengisian OSS, pelaku usaha akan dimintakan untuk mengisi titik koordinat kantornya, sesuai dengan domisili. Titik koordinat tersebut kemudian akan digunakan oleh sistem OSS dalam izin lokasi. Izin lokasi ini akan langsung dikeluarkan oleh sistem OSS apabila semua data telah lengkap. Mengenai komitmen izin lokasi inilah yang menjadi pokok pembahasan penelitian yang dilakukan oleh Penulis.

b. Komitmen izin lingkungan.

Izin lingkungan akan bergantung kepada jenis bidang usaha yang dilakukan oleh perusahaan. Lembaga yang mengeluarkan izin ini adalah Dinas Lingkungan Hidup Kota/ Kabupaten setempat.

c. Komitmen izin mendirikan bangunan.

Biasanya komitmen ini harus dipenuhi oleh perusahaan yang berminat untuk mendirikan bangunan selama proses berusaha. Apabila tidak terdapat rencana untuk mendirikan bangunan baru, maka cukup menyertakan IMB yang sudah ada untuk kantor domisili saat ini.

⁴¹ Fauxell Aditama, *4 Komitmen Berusaha Perizinan Usaha pada OSS*, (<https://hukum.fauxell.com/4-komitmen-berusaha-perizinan-usaha-pada-oss/>), diakses 17 April 2019.

d. Komitmen sertifikat laik fungsi (SLF).

Proses permohonan sertifikat laik fungsi biasanya dilakukan melalui Dinas Tata Ruang (Ditaru) setempat. Biasanya, sertifikat laik fungsi hanya dimintakan untuk bidang usaha yang memang memerlukannya, seperti apartemen, perhotelan, atau hangar.

