

**TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA
BANGUNAN BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999
DI KOTA PAGAR ALAM**

SKRIPSI



Disusun Oleh :

Ahmad Arif Pramono

No. Mahasiswa : 14410191

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta
2021

**TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KOTA PAGAR ALAM**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**

Universitas Islam Indonesia



Disusun Oleh :

Ahmad Arif Pramono

No. Mahasiswa : 14410191

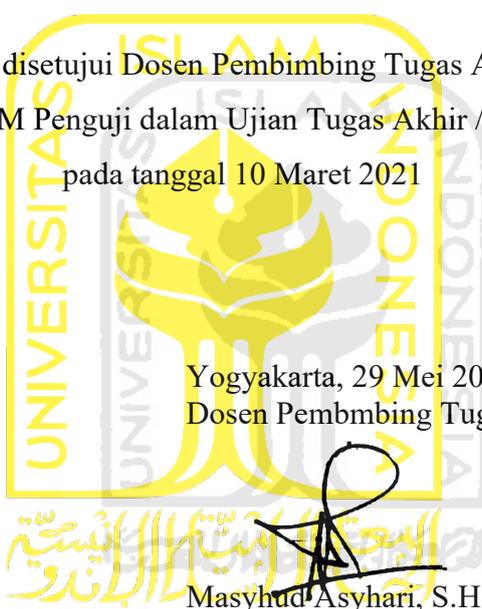
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta
2021**



**TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KOTA PAGAR ALAM**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 10 Maret 2021

Yogyakarta, 29 Mei 2021
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.



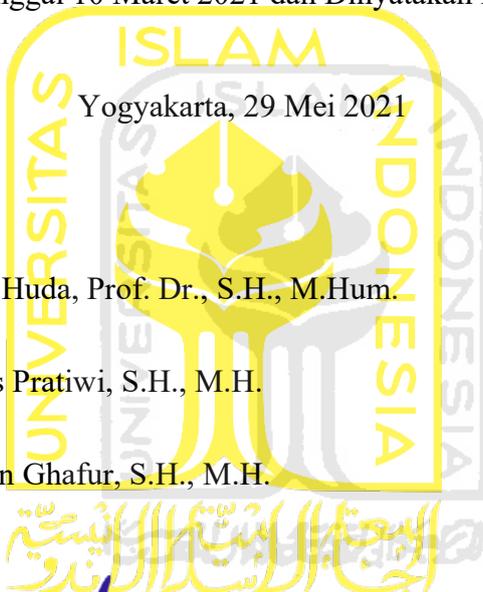
**TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KOTA PAGAR ALAM**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 10 Maret 2021 dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji

1. Ketua : Ni'matul Huda, Prof. Dr., S.H., M.Hum.
2. Anggota : Dian Kus Pratiwi, S.H., M.H.
3. Anggota : Jamaludin Ghafur, S.H., M.H.

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

NIK. 904100102

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Originalitas Karya Tulis Ilmiah/ Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Ahmad Arif Pramono**

NIM : 14410191

Adalah benar-benar mahasiswa fakultas hukum universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi berjudul **“TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KOTA PAGAR ALAM”**

Karya tulis ilmiah ini akan diajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran atau siding skripsi yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis menyatakan bahwa :

1. Penulisan karya tulis ilmiah ini adalah benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tuntut pada kaidah, etika dan norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
2. Penulis menjamin hasil karya ini adalah orisinal dan bebas dari unsur plagiasi
3. Meskipun secara principal hak milik atas karya ilmiah ini ada pada penulis, tetapi demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, penulis memberikan kewenangan pada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk menggunakan karya tulis ilmiah ini.

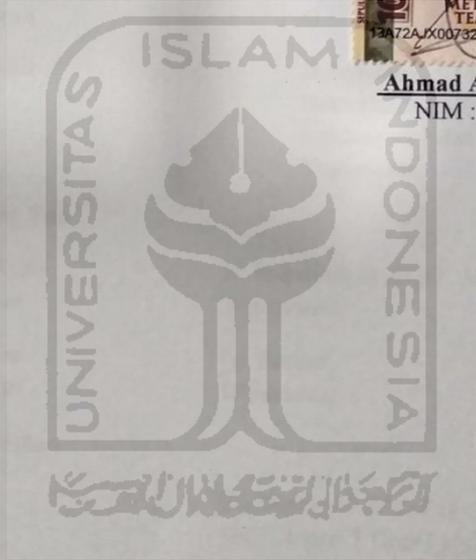
Selanjutnya, berkaitan dengan hal di atas, khususnya pada pernyataan huruf a dan b, penulis sanggup menerima sanksi baik administratif, akademis, maupun pidana, jika penulis terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Penulis juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, dan melakukan pembelaan terhadap hak penulis serta menandatangani Berita Acara terkait, yang menjadi hak dan kewajiban penulis di depan ‘Majelis’ atau ‘Tim’ Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang diujutik oleh pimpinan fakultas jika tanda-tanda plagiasi disinyalir ada pada karya tulis ilmiah ini.

Demikian surat pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta 10 Februari 2021
Mahasiswa yang bersangkutan



Ahmad Arif Pramono
NIM : 14410191



CURRICULUM VITAE

Nama Lengkap : Ahmad Arif Pramono
Tempat Lahir : Pagar Alam
Tanggal Lahir : 20 Juli 1994
Jenis Kelamin : Laki-laki
Golongan Darah : O
Alamat Terakhir : Jl. Magelang KM 7,5 Mlati
Botoidjan RT. 14 RW. 06Sendangadi
Mlati Sleman Yogyakarta

Identitas Orang Tua

a. Nama Ayah : H. Suharindi Sj., S.pd., MM.
Pekerjaan : Wiraswasta
b. Nama Ibu : Hj. Surtini
Pekerjaan : Wiraswasta

Riwayat Pendidikan

a. SD : SD Negeri 10 Kota Pagar Alam
b. SMP : SMP Negeri 1 Kota Pagar Alam
c. SMA : SMA Negeri 1 Kota Pagar Alam

Hobi : Badminton, *body building*,
menyanyi, otomotif

Yogyakarta2021
Mahasiswa yang bersangkutan

Ahmad Arif Pramono
NIM : 14410191

MOTTO HIDUP

Allah tidak membebani seseorang itu melainkan sesuai dengan kesanggupannya

(Qs. Al-Baqarah : 286)

*Barang siapa yang bersungguh-sungguh, sesungguhnya kesungguhan tersebut
untuk kebaikannya sendiri*

(Qs. Al-Ankabut : 6)

*Sesungguhnya sesudah kesulitan akan ada kemudahan, maka apabila kamu telah
selesai dari suatu urusan, kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain
dan hanya kepada Tuhanmulah kamu berharap*

(Qs. Al-Insyirah : 6-8)



HALAMAN PERSEMBAHAN



Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua penulis yang telah mendampingi penulis berjuang hingga sampai saat ini, yang selalu bersabar dalam medidik dan membimbing penulis hingga menjadi pribadi lebih baik, tanpa kedua orang tua penulis bukanlah apa-apa. Tidak lupa pula penulis persembahkan untuk keluarga besar penulis yang selalu hadir memberikan semangat dan dukungan dengan penuh kasih sayang.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirohim alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji syukur kepada Allah Subhanahu wa Ta'ala yang telah melimpahkan segala rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KOTA PAGARALAM”**. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat-sahabatnya dan insyaAllah kita akan selalu menjadi pengikut beliau hingga akhir hayat.

Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka untuk menyelesaikan tugas akhir guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Dalam skripsi ini penulis berharap semoga nantinya skripsi ini dapat berguna, bermanfaat dan dapat digunakan oleh masyarakat pada umumnya dan akademisi pada khususnya sebagai pedoman dalam kegiatan pembelajaran. Tidak lupa tentunya dalam kesempatan ini penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini karena penulis sadar bahwa penulis banyak mendapat dukungan, arahan, bimbingan serta petunjuk dari berbagai pihak. Maka dari penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Yang terhormat, Bapak Fathul Wahid, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Yang terhormat, Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Yang terhormat, Bapak Masyhud Asyhari, SH., M. Kn, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah bersedia meluangkan waktunya dengan penuh kesabaran untuk memberikan pengarahan dan juga bimbingan kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini.

4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas ilmu yang telah diajarkan kepada penulis.
5. Kepada kedua orang tua, Bapak H. Suharindi dan Ibu Hj. Surtini yang selalu ada untuk mendampingi penulis dengan penuh kesabaran dan penuh kasih sayang dalam menyelesaikan skripsi, selalu memberikan dukungan baik secara moril maupun materiil serta tak henti-hentinya mendoakan dan menasihati agar penulis tetap semangat hingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi dan meraih gelar sarjana.
6. Kepada seluruh saudaraku, Mbak Endah (almh), Mbak Dwi, Mas Edi, Mbak Dewi, Ningrum, Kak Zul, Mas Iwan, Mas Arief, Luthfiah Apriani dan keponakan-keponakanku yang selalu memberikan dukungan semangat dan nasihat kepada penulis selama ini serta motivasi supaya penulis terus optimis.
7. Kepada keluarga di Yogyakarta, Pakde Sudjono, Bude Yayuk, Mas Djati, Mbak Ayu, Mas Rudi, Mbak Renti, Mas Awan, Dek Dzaki, Dzafra, Gibran yang telah memberikan semangat dan selalu menemani serta membimbing penulis selama merantau dan menempuh pendidikan di Yogyakarta.
8. Kepada Pak Arief Sutedja dan Mbak Mira serta seluruh staf divisi akademik yang telah membantu agar penulis dapat segera menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua pihak yang telah terlibat untuk membantu kelancaran dalam proses penulisan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Semoga semua kebaikan dari semua pihak yang telah berpartisipasi dalam penulisan skripsi ini akan dibalas oleh Allah SWT dan menjadikannya sebagai amal ibadah yang mulia serta tak terhingga nilainya kelak *Allahuma 'aamiin*.

Penulis juga menghaturkan permohonan maaf apabila dalam penulisan Tugas Akhir ini masih terdapat banyak kekeliruan serta kekurangan, penulis berharap kiranya dapat diberikan saran serta arahnya agar penulis dapat menjadi lebih baik dari sebelumnya.

Yogyakarta

Penulis,

(Ahmad Arif Pramono)

NIM : 14410191



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
CURRICULUM VITAE.....	v
MOTTO HIDUP	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Masalah.....	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka	9
1. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah	9
2. Tinjauan Tentang Badan Hukum	13
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan	20

**BAB II TUNJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN HAK GUNA
BANGUNAN KEPADA BADAN HUKUM**

A. Hak Atas Tanah	22
1. Pengertian dan Subyek Hak Atas Tanah	22
2. Hak Guna Bangunan	26
3. Prosedur Permohonan Hak Guna Bangunan.....	28
4. Tata Cara Perolehan Hak Guna Bangunan.....	32
5. Tata Cara Permohonan Hak Guna Bangunan	37
6. Tanah dalam Hukum Islam	40
B. Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan.....	47

**BAB III TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA
BANGUNAN BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KOTA PAGARALAM**

A. Hasil Penelitian	53
1. Lokasi Perumahan	53
2. Macam-macam Perumahan.....	54
B. Pembahasan	57
1. Pelaksanaan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perusahaan Pembangunan Perumahan di Kota Pagar Alam	57
2. Hambatan-hambatan yang Dihadapi dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum di Kota Pagar Alam	70

3. Upaya-upaya yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan-hambatan yang terjadi 72

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan 75

B. Saran..... 76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui obyektivitas dari pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 di Kota Pagar Alam. Adapun rumusan masalah yang dipertanyakan adalah bagaimana pelaksanaan pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum di Kota Pagar Alam berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999? Serta apa saja hambatan yang dihadapi oleh instansi yang terkait dan badan hukum dalam menangani secara langsung proses pemberian hak atas tanah di Kota Pagar Alam? Penelitian ini bersifat empiris yang telah dikumpulkan menggunakan cara studi dokumen atau studi pustaka serta wawancara terhadap narasumber yaitu pegawai dari Kantor Pertanahan Kota Pagar Alam yang berkompeten dan pegawai PT Baiti Sejahtera, yang kemudian data tersebut akan diolah oleh peneliti dengan menggunakan metode analisis data kualitatif. Metode analisis data kualitatif dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan yang diselaraskan dengan pendekatan yuridis sosiologis. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 di Kota Pagar Alam dapat dilaksanakan sesuai dengan peraturan tersebut. Namun ada beberapa hal yang bersifat umum menjadi hambatan seperti masih kurangnya kelengkapan data yang diberikan oleh pemohon baik data fisik maupun data yuridis, masih adanya pemenuhan biaya yang belum terselesaikan oleh pemohon terkait pemasukan kas negara dan masih adanya sengketa yang masih belum diselesaikan dari tanah yang dimohonkan serta masih kurangnya sumber daya manusia dan alatnya negosiasi antara para pihak. Penelitian ini menyarankan agar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) jangan dijadikan salah satu alasan untuk mempersulit pengajuan ijin lokasi bagi investor yang akan menanamkan modal di Kota Pagar Alam serta memberikan arahan kepada para pihak agar tidak melakukan kerjasama terhadap pihak ketiga atau makelar dalam upaya mendapatkan harga tanah yang pas.

Kata Kunci : Pemberian Hak Atas Tanah, Badan Hukum.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Sebab hal ini dikarenakan Indonesia adalah negara agraris, setiap aktivitas yang dilakukan kebanyakan orang Indonesia selalu membutuhkan dan melibatkan masalah pertanahan. Bahkan di beberapa masyarakat, tanah dianggap suci, karena memiliki simbol status sosial. Ingat pentingnya tanah untuk kelangsungan hidup masyarakat perlu penataan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, kepemilikan dan perumusan hukum yang relevan hal tersebut. Semua tujuan ini untuk menghindari sengketa tanah yang melibatkan kepemilikan dan tindakan hukum yang diambil oleh pemilik tanah.

Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan telah tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan diperuntukan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dinyatakan, bahwa hak menguasai dari Negara meliputi kewenangan untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia;

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹

Seiring waktu ke waktu semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaan dan kepemilikannya. Khususnya hal ini semakin majunya aktifitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut didalamnya, meluasnya aktifitas itu yang umumnya bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa, pewarisan, pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing.

Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah. Seperti halnya mendirikan bangunan perumahan di kawasan sabuk hijau, pemilikan tanah secara absente, adanya sertifikat ganda. Oleh karena itu supaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan memberikan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agraria.

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan Edisi 2000, Jakarta, hlm.6

Atas dasar itu agar pelaksanaan peralihan penguasaan hak dari Negara atau masyarakat atas tanah di Indonesia tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa mengenai kepentingan-kepentingan terhadap tanah, maka diperlukan adanya jaminan pengaturan yang tegas dan landasan hukum yang kuat di bidang pertanahan. Sesuai dengan sifat-sifat dari ketentuan di atas masalah agrarian menjadi tugas dari pemerintah pusat. Adanya wewenang dan tugas yang dimiliki pemerintah mengenai masalah agrarian ini memberi konsekuensi bahwa pemerintah pusat harus menyusun kebijakan dalam rangka menyusun politik hukum di bidang agrarian.

Negara dapat memberikan jaminan kepada hukum atas tanah kepada setiap Warga Negeranya. Pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang memadai dan jelas yang menjadi tugas dari pemerintah pusat. Adanya tugas dan wewenang yang dimiliki pemerintah mengenai masalah agrarian ini memberikan konsekuensi bahwa pemerintah pusat harus menyusun kebijakan dalam rangka menyusun politik hukum di bidang agrarian.

Negara dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas hak tanah kepada setiap Warga Negeranya. Pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang memadai dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan.

Dalam UUPA hak-hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari Hak Guna Usaha, Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa Tanah Bangunan, dan Hak Pengelolaan.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sementara antara lain yaitu Hak Gadai, Hak Menumpang, Hak Usaha Bagi Hasil dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Obyek hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan tersebut dibagi menjadi dua yaitu sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan konkret. Hak penguasaan tanah merupakan suatu lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.²

Pelaksanaan praktek penyediaan tanah, pemberian izin lokasi atas tanah dimana pemerintah terjun langsung dalam menangani masalah tersebut, disini pemerintah bermaksud menjadikan hal itu sebagai salah satu upaya untuk mengembangkan industri di Negara kita. Terbukti dengan terpenuhinya kebutuhan badan hukum dan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku guna mewujudkan tujuan dari pembangunan nasional bangsa kita. Juga bagi badan hukum yang akan mengajukan permohonan izin lokasi dan hak atas tanah agar mengetahui prosedur yang harus dijalani untuk pengurusannya.

²Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, 2006. Jakarta, hlm.1

Proses pemberian terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi-segi prosedurnya saja. Suatu permohonan hak tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa dan sebagainya yang sifatnya prosedur melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya.³

Namun pemberian Hak atas tanah harus berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sedangkan dalam pelimpahan kewenangannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 yang telah diganti dengan Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, dan dalam hal prosedur standar pelayanan dan pengaturan pertanahan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan adanya peraturan tersebut diharapkan agar lebih mengarah pada catur tertib dibidang pertanahan yaitu :

- a. Tertib hukum pertanahan;
- b. Tertib administrasi pertanahan;

³ Max Boli Sabon, *Hukum Agraria I*, PT Prenhalindo, Jakarta, 2001, hlm. 50-51

- c. Tertib pemeliharaan pertanahan dan;
- d. Tertib penggunaan pertanahan.

Kota Pagaralam sudah dibangun tiga lokasi perumahan oleh PT Baiti Sejahtera yang setiap lokasi mempunyai jumlah unit rumah yang berbeda-beda. Dalam jangka waktu 2005-2020 PT. Baiti Sejahtera sudah membangun tiga lokasi perumahan di Kota Pagar Alam yang disetiap lokasi perumahan dibangun dengan jumlah unit rumah yang berbeda diantaranya yaitu :

- a. Lokasi pertama dibangun pada tahun 2007-2015 dengan nama Griya Bangun Sejahtera, dengan luas lahan perumahan semula 5 Ha yang terletak di Jl. Jati Alam Desa Talang Sawah Kelurahan Bangun Rejo Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam RT.11 RW.01 dengan jumlah rumah yang berhasil dibangun sebanyak 315 unit rumah.
- b. Lokasi kedua adalah pembangunan tahap kedua dari lokasi pertama dengan penambahan lahan seluas 8 Ha yang terletak di Jl. Jati Alam Desa Talang Sawah Kelurahan Bangun Rejo Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam RT.11 RW.01 dengan jumlah rumah yang berhasil dibangun sebanyak 410 unit rumah. Jumlah total pembangunan perumahan di lokasi pertama berjumlah 725 unit rumah dengan Surat Ijin Lokasi yang sama Nomor: 46/BS-PGA/II/2013.
- c. Lokasi ketiga dibangun pada tahun 2019-2020 dengan nama Griya Curup Embun 1 berlokasi di Jl. Syamsul Bahrun Kelurahan Curup Jare Kecamatan Pagar Alam Utara RT.01 RW.01. Namun dalam perkembangan pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh PT Baiti Sejahtera selama ini masih sering mengalami hambatan-

hambatan terutama lamanya proses dalam pengajuan permohonan hak atas tanah.⁴

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 telah diatur mengenai jangka waktu proses pengajuan permohonan hak atas tanah dimana untuk waktu pelaksanaan proses penyelesaian permohonan Hak Guna Banguna Perorangan dan Badan Hukum yaitu 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m², 57 (lima puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m² sampai dengan 150.000 m², 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 150.000 m², sedangkan dalam pelaksanaannya masih terdapat hambatan berkaitan dengan lamanya proses dalam pengajuan permohonan hak atas tanah yang melebihi waktu yang telah ditentukan. Pelaksanaan permohonan yang diajukan oleh PT Baiti Sejahtera mengalami beberapa hambatan-hambatan baik dalam PT Baiti Sejahtera sendiri maupun dari Badan Pertanahan Kota Pagaralam.

Berdasarkan dari latar belakang tersebut di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian hukum dalam lingkup tata cara dan ada tidaknya pertumbuhan ekonomi sehubungan dengan praktek pemberian hak atas tanah untuk badan hukum di Kota Pagaralam, maka dengan demikian penulis terdorong untuk melakukan penelitian serta meluangkan dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi dengan judul : “Tinjauan Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Nova staf Administrasi PT Baiti Sejahtera pada hari jumat 16 Juni 2019 bertempat di Kantor Pemasaran PT Baiti Sejahtera Kota Pagar Alam pukul 10:30 WIB.

Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaandi Kota Pagaram”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disebutkan di atas maka rumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pemberian hakatas tanah bagi badan hukum di Kota Pagaram
2. Apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi oleh badan hukum tersebut atau instansi pemerintah yang terkait dalam menangani secara langsung pelaksanaan pemberian hak atas tanah tersebut.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah disebutkan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan pemberian ha katas tanah bagi badan hukum di Kota Pagaram
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi oleh badan hukum tersebut atau instansi pemerintah yang terkait dalam menangani secara langsung pelaksanaan pemberian hak atas tanah tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian adalah :

1. Untuk menambah pengetahuan dan pemahaman di bidang Hukum Agraria tentang proses pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum di Kota Pagaralam
2. Dapat memberikan masukan penilaian kepada berbagai pihak mengenai pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum.
3. Sebagai sarana pengetahuan bagi pembaca mengenai pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum.

E. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain atau badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas,

berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁵ Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah:⁶

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang atas sekali;
2. Keadaan bumi disuatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Suatu daratan;
5. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu Negara.

Menurut Boedi Harsono, tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4, yaitu : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.⁷

Hak-hak penguasaan hak atas tanah, terdapat serangkaian wewenang kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dimiliki. “sesuatu” yang boleh, wajib

⁵ Urip Santoso, S.H., M. H., *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Edisi Pertama 2005, Jakarta, hlm. 10

⁶ Kamus Bahasa Indonesia, dalam kamus online <http://www.kbbi.web.id/tanah>. Yang diakses pada Hari Kamis 17 Januari 2019 Pukul 20:25 WIB

⁷ Bedi Harsono, *Hukum Agraria.....*, Op.cit. hlm 262

dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak ukur pembeda antara berbagai hak penguasaan atau tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan.⁸ Konsep hak-hak atas tanah dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah menjadi dua bentuk :

a. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer

Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah-tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai.

b. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Disebut sementara karena adanya keterbatasan

⁸*Ibid.*

waktu untuk menikmati hak-hak yang diberikan, dan hak tersebut dinikmati oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:⁹

1. Hak Gadai;
2. Hak Usaha Bagi Hasil;
3. Hak Menumpang;
4. Hak Menyewa atas Tanah Pertanian.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Hak atas tanah berasal dari hak menguasai dari Negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang serta bersama-sama, serta badan hukum publik.¹⁰

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

⁹ Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 64

¹⁰ Penjelasan dari Pasal 4 Ayat (1) UUPA No 5 Tahun 1960

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

2. Tinjauan Tentang Badan Hukum

Badan hukum di Indonesia adalah organisasi atau perkumpulan yang didirikan atas dasar tingkah laku yang benar, dan dianggap sebagai orang yang memiliki hak dan kewajiban di dalam hukum atau disebut juga badan hukum. Disiplin hukum dalam hukum ada dua yaitu orang dan

badan hukum. Disebut subjek hukum karena baik orang maupun badan hukum memiliki hak dan kewajiban hukum.

Sebagai badan hukum, badan hukum juga berhak melakukan proses hukum sebagai orang perseorangan atau badan hukum orang. Namun, karena badan hukum berbentuk perkumpulan orang, maka badan hukum tersebut diwakili oleh pengurusnya pada saat melaksanakan perbuatan hukum tersebut. Akibatnya, subjek hukum juga dapat dianggap melanggar hukum. Dalam hukum perdata, pelanggaran hukum yang dilakukan oleh suatu badan hukum menjadi tanggung jawab badan hukum tersebut, dan dalam pelaksanaannya digunakan juga perwakilan manajemennya.

Menurut Pasal 1653 BW adapun macam badan hukum dapat dibedakan menjadi :

1. Badan hukum yang didirikan oleh pemerintah
2. Badan hukum yang diakui oleh pemerintah
3. Badan hukum yang didirikan untuk maksud-maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan kesusilaan.

Menurut Erman Rajaguguk karakteristik badan hukum adalah pemisahan harta kekayaan badan hukum dari pemiliknya dan pengurusnya maka dengan demikian suatu badan hukum yang berbentuk perseroan

terbatas memiliki kekayaan yang terpisah dari kekayaan direksi, komisaris, dan pemegang saham.¹¹

Nindyo Pramono menyatakan bahwa filosofi pendirian badan hukum adalah bahwa dengan kematian pendirinya, harta kekayaan badan hukum tersebut diharapkan masih dapat bermanfaat bagi orang lain. Hukum menciptakan suatu kreasi “sesuatu” yang oleh hukum kemudian dianggap atau diakui sebagai subyek mandiri seperti halnya orang. Kemudian “sesuatu” itu oleh ilmu hukum disebut sebagai badan hukum. Agar badan hukum itu dapat bertindak seperti halnya orang alamiah, maka diperlukan organ sebagai alat bagi badan hukum itu untuk menjalin hubungan hukum dengan pihak ketiga.¹²

Badan hukum dianggap memiliki kehendak atau kemauan sendiri yang dibentuk melalui alat-alat pelengkapannya (pengurus, anggota-anggotanya). Apa yang mereka putuskan adalah kehendak atau kemauan dari badan hukum.¹³ Secara umum badan hukum dapat dibedakan dalam dua jenis lagi, yaitu badan hukum public dan badan hukum privat. Badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau orang banyak atau menyangkut kepentingan Negara, sedangkan badan hukum privat adalah badan hukum yang didirikan atas

¹¹ Erman Rajaguguk, Dalam article, *Peranan Badan Hukum dalam Mendorong BUMN Mendapatkan Peningkatan Negara dan Kesejahteraan Rakyat*, Jakarta 28 Juli 2008, hlm 3

¹² Nindyo Pramono, *Kekayaan Negara yang Dipisahkan Menurut UU No. 19 Tahun 2003*, Persembahkan kepada Sang Maha Guru, Tanpa Penerbit, Jogjakarta, hlm 142

¹³ Ali Ridho 2001, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan Korporasi, Yayasan, Wakaf*. Alumni, Bandung, hlm 8

dasar hukum perdata atau hukum sipil yang menyangkut kepentingan orang atau individu-individu yang termasuk dalam badan hukum tersebut.

Perbedaan kedua badan hukum tersebut dapat dilihat dari cara pendiriannya. Badan hukum perdata didirikan oleh perseorangan atau sekelompok orang, sedangkan publik didirikan oleh kekuasaan atau negara. Namun, juga disebutkan bahwa perbedaan antara badan hukum perdata dan badan hukum publik terlihat pada kewenangannya. Dengan kata lain, badan hukum publik memiliki kekuasaan yang lebih luas daripada badan hukum perdata, karena dapat mengambil keputusan atau peraturan yang mengikat orang lain dalam badan hukum yang tidak berbadan hukum.¹⁴

F. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian agar terlaksana dengan maksimal maka penelitian mempergunakan beberapa metode sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian empiris yang mengkonsepsikan hukum sebagai pola perilaku ajeg dan/atau hukum sebagai interaksi sosial.

2. Pendekatan Penelitian

¹⁴ Diakses dari <http://statushukum.com/badan-hukum.html> pada hari Selasa 22 Januari 2019

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Metode pendekatan yuridis adalah metode pendekatan yang dilakukan melalui studi dokumen yang menggunakan sumber-sumber data primer dan data-data sekunder yang juga dapat berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, pendapat pakar, pendapat ahli, pendapat para sarjana, dan pendapat para akademisi. Sedangkan metode pendekatan sosiologis adalah metode analisis secara sosiologis dan empiris dimana berkaitan dengan menganalisa atau mempelajari hubungan timbal-balik antar hukum dengan gejala-gejala sosial.

3. Obyek Penelitian

Obyek penelitian dalam penelitian ini yaitu pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 di Kota Pagaralam.

4. Subyek Penelitian

Subyek penelitian dalam penelitian ini yaitu pihak-pihak atau orang yang dipilih oleh peneliti untuk memberikan informasi atau keterangan terhadap masalah yang diteliti. Dengan cara mengadakan interview dan tatap muka secara langsung dengan pihak responden yang sebelumnya telah ditentukan, yaitu :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pagaralam;

- b. Direktur PT Baiti Sejahtera

5. Lokasi Penelitian

Penulis mengambil lokasi penelitian di Kota Pagaralam Sumatra Selatan.

6. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh peneliti secara langsung dari subyek penelitian di lapangan.
- b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh peneliti dengan melakukan studi kepustakaan, dokumen dan berdasarkan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian.

7. Teknik Pengumpulan Data

Data Primer dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara dilakukan dengan mengadakan interview dan tatap muka secara langsung dengan subyek hukum/responden yang sebelumnya telah ditentukan oleh peneliti.

Data Sekunder dilakukan dengan cara :

- a. Studi Kepustakaan, yaitu dengan menelusuri dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan dan literatur yang berhubungan dengan penelitian dan kemudian dikategorisasi menurut jenisnya.
- b. Studi Dokumen, yaitu mencari, menemukan dan mengkaji berbagai dokumen seperti sertifikat tanah.

8. Pengolahan dan Analisis Data

Proses pengolahan data adalah kegiatan mengorganisasikan data penelitian sedemikian rupa sehingga dapat dibaca dan diinterpretasikan. Analisis data merupakan tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini penulis wajib melakukan pengolahan data-data yang diperoleh. Penganalisaan data pada hakekatnya merupakan proses memanfaatkan data yang terkumpul untuk selanjutnya digunakan dalam memecahkan masalah penelitian. Berdasarkan hal tersebut, maka diperlukan teknik analisis data agar mempermudah pengolahan data menjadi hasil penelitian yang dilaporkan.¹⁵

Seluruh data yang diperoleh dari penelitian lapangan maupun dari penelitian kepustakaan akan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Hasil penelitian tersebut kemudian

¹⁵ Gumilar Hadisusilo, *Tinjauan Hukum atas Pelaksanaan Kontrak Jasa Pelayanan Selaku Vendor Kontraktor Kontrak Kerja Sama (KKKS) Dalam Menunjang Eksplorasi Offshopre*, Tesis Magister Hukum Bisnis Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2015, hlm 67

ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang dihadapi dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Penulis membagi dalam empat bab dalam penelitian ini. Pembagian kedalam bab-bab dilakukan agar dapat menjelaskan dan menguraikan setiap masalah dengan baik.

1. BAB I Pendahuluan

Bab ini sebagai pendahuluan skripsi yang diawali dengan menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian yang terdiri dari Sifat Penelitian, Pendekatan Penelitian, Jenis Data, serta Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data, diakhiri dengan Sistematika Penulisan.

2. BAB II Tinjauan Umum Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum

Bab II merupakan Tinjauan Pustaka, yang menguraikan Tinjauan Umum tentang pengertian, fungsi dan asas-asas pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum. Penelitian ini berisikan uraian teori, konsep, asas, norma, doktrin yang relevan dengan masalah hukum yang diteliti baik dari buku, jurnall ilmiah, yurisprudensi, perundang-undangan.

3. BAB III Tinjauan Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 di Kota Pagar Alam

Pada bab ini, penulis akan menjelaskan mengenai hasil penelitian pemberian hak atas tanah pada badan hukum di Kota Pagaralam, hasil penelitian diperoleh melalui studi lapangan di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam, Kantor Notaris PPAT dan PT Baiti Sejahtera Kota Pagaralam berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999. Hasil penelitian memberikan jawaban berupa hambatan-hambatan pemberian hak atas tanah, lalu akan dianalisis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang terkait.

4. BAB IV Penutup

Bab ini memberikan kesimpulan dan saran dari penulis, kesimpulan merupakan suatu jawaban yang diambil dari lingkup masalah yang sudah diteliti dan memberikan suatu gagasan yang tercapai terhadap masalah yang telah dianalisis, saran merupakan suatu ungkapan yang diberikan oleh penulis setelah meneliti suatu masalah yang telah ditelaah untuk memberikan gambaran tentang pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum di Kota Pagaralam.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA BADAN HUKUM

A. Hak Atas Tanah

1. Pengertian dan Subyek Hak Atas Tanah

Tanah dalam setiap kehidupan manusia sangat penting untuk menunjang aktifitas dalam kehidupan. Seiring berjalannya waktu dimana kondisi masyarakat yang semakin hari semakin meningkat dan cenderung berkembang ke berbagai sektor, termasuk dalam sektor industri, menyebabkan munculnya beberapa hal, antara lain :

- a. Keterbatasan akan tanah, baik dalam jumlah ataupun kualitas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus terpenuhi ;
- b. Pergeseran pola hubungan diantarapara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat dari adanya beberapa perubahan-perubahan yang telah ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial secara umum;
- c. Tanah disatu pihak telah tumbuh menjadi benda ekonomi yang sangat penting bagi masyarakat, pada pihak lain telah tumbuh sebagai bahan perdagangan dan obyek berspekulasi;
- d. Tanah disatu pihak harus digunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir-batin, adil, dan merata, sementara dilain pihak harus dijaga kelestariannya.¹⁶

¹⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta. 2006
hlm 1

Pengertian dari hak atas tanah yang telah dirumuskan dalam Pasal 4 UUPA, sebagai berikut :

- a. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- c. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentuka pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa inggris, yaitu *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh Undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menentukan sesuatu. Algra mengartikan hak atau *recht* sebagai “Wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”¹⁷ konsep dari hak dalam kedua terminology ini difokuskan pada kekuasaan atau kewenangan. Kekuasaan dimaknai sebagai kemampuan, sedangkan kewenangan dimaknai sebagai hak serta kekuasaan yang mempunyai kekuatan untuk melakukan sesuatu.

¹⁷*Ibid.*, hlm 82-83

Pengertian dari hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA di atas adalah :

Hak yang bisa diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, secara sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain atau badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, begitu juga tubuh bumi, air serta ruang yang ada di atasnya, hanya diperlukan demi kepentingan yang langsung bersentuhan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.¹⁸

Penguasaan tanah oleh negara diartikan sebagai kewenangan negara dalam mengatur peruntukkan dan penggunaan dari tanah tersebut, maka dapat memberikan manfaat yang sangat besar bagi kesejahteraan dari masyarakat pada umumnya. Penguasaan tanah dari masyarakat hukum adat diartikan seperti kekuasaan atas kewenangan untuk menempatidkan mempergunakan tanah yang berasal dari hak adat. Maka dari itu, penguasaan tanah oleh individu atau oleh badan hukum adalah sangat erat keterkaitannya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan hukum untuk memanfaatkan serta menggunakan tanah itu untuk kepentingannya. Tanah tersebut bisa digunakan untuk melakukan pembangunan perumahan, peternakan dan pertanian, serta usaha produktif lain.¹⁹

Maria S.W. Sumardjono meberikan pengertian hak atas tanah didefinisikan sebagai berikut :

“Hak atas permukaan bumi yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekedar diperlukan untuk

¹⁸ H.M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 83-84

¹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2007.

kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-perturan hukum lain yang lebih tinggi”²⁰

Pengertian hak atas tanah yang dikemukakan oleh Maria S.W Sumardjono dirumuskan dari ketentuan yang telah tercantum dalam Pasal 4 UUPA, dengan beberapa unsur hak atas tanah yang meliputi yaitu :

- a. Adanya subjek hukum;
- b. Adanya kewarganegaraan;
- c. Adanya objek, dan;
- d. Harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Subyek hukum hak atas tanah, yaitu orang-orang dan badan hukum. Subyek hukum itu diberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan :

- a. WNI secara perseorangan dapat mempunyai semua hak atas tanah. Demikian juga badan hukum Indonesia dalam arti badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hanya saja untuk dapat mempunyai hak milik, pemerintah menentukan syarat-syarat serta menetapkan badan hukum tertentu (Pasal 21 ayat (2) jo PP No. 38 tahun 1963)
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia hanya dapat mempunyai hak pakai (Pasal 42) dan hak sewa untuk bangunan. Mereka tidak mungkin mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1)).
- c. Badan hukum yang hanya untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing dapat terbuka kemungkinannya untuk mempunyai Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, apabila hal itu diperlukan oleh undang-undang (Pasal 55 ayat (2)). Pasal 14 UU No. 1 tahun 1967 tentang penanaman modal asing merumuskan, bahwa untuk keperluan perusahaan-perusahaan

²⁰ Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan 3, Sinar Grafika, Jakarta 2009.

modal asing (catatan: badan hukum Indonesia) dapat diberikan tanah dengan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai menurut peraturan undang-undang yang berlaku.²¹

Sedangkan yang menjadi obyek hak atas tanah meliputi :

- a. Permukaan dan tubuh bumi;
- b. Air, dalam hal ini air laut, air sungai, maupun air danau; dan
- c. Ruang yang ada di atasnya dalam batas-batas tertentu.

Walaupun pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah, namun pemegang hak juga dibatasi haknya oleh undang-undang, pembatasan itu meliputi :

- a. Harus memperhatikan fungsi sosial;
- b. Kepemilikan hak atas tanah tidak boleh melebihi maksimum dan minimum;
- c. Yang dapat mempunyai hak milik hanya WNI dan badan hukum Indonesia berdasarkan peraturan pemerintah.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, yakni hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang kongkret, maka pembahasan hukum pengaturan hak-hak atas tanah dapat dilakukan secara sistematis.²²

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan dari pemegang hak dengan mengedepankan keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut nantinya dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna

²¹Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2012.

²²Supriadi, Op Cit., hlm.18.

bangunan dapat beralih dan dialihkan dari pihak satu ke pihak lain (Pasal 35 UUPA).

Ketentuan dari Pasal 19 hingga Pasal 38 tidak menyebutkan secara obyektif dari Pasal 35 UUPA, sehingga dapat diartikan sama saja. Pada ayat 1 Pasal 25 UUPA telah disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk waktu paling lama 30 tahun dengan masa perpanjangan 20 tahun, dan dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 telah disebutkan “kepada para pemegang Hak Guna Bangunan tersebut bisa diberikan pembaruan Hak Guna Bangunan jika telah berakhir masa perpanjangan haknya.”²³

Pengertian lainnyatentang Hak Guna Bangunan ditulis juga dalam buku Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia : “Sebuah Hak Guna Bangunan (“*superficies*”, “*postal*”) memberikan hak untuk memperoleh kepemilikan atas bangunan atau konstruksi yang terpisah dari kepemilikan atas sebuah tanah.”²⁴ Pendapat Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto tentang Hak Guna Bangunan : “Hak Guna Bangunan dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak atas tanah yang telah diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah tersebut jadi bukan hak untuk menggunakan bangunan milik orang lain”.²⁵

Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto juga telah menambahkan bahwa Hak Guna Bangunan tidak sama dengan Hak Menggunakan Bangunan. Perbedaan ini bisa dilihat dari hak yang didapatkan. Jika seseorang diberikan ijin untuk mempergunakan bangunan milik orang lain yang sudah berdiri di suatu bidang permukaan tanah maka dia memperoleh hak menggunakan bangunan, namun jika seseorang memperoleh hak atas tanah yang dalam pemanfaatannya untuk mendirikan

²³A.P.Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm.124.

²⁴Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arloka, Jakarta, 2003, hlm.5.

²⁵Ibid, hlm 7.

dan mempunyai bangunan, maka dia bisa memperoleh suatu Hak Atas Tanah.²⁶

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 48 yang bisa mendapatkan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam kurun waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang telah memenuhi persyaratan. Apabila dalam jangka waktu satu tahun tidak dilakukan pelepasan atau pengalihan, maka hak itu akan hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain nantinya akan dipindahkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Prosedur Permohonan Hak Guna Bangunan

- a. Siapa yang berhak memohon

Setiap warga negara Indonesia berhak untuk mengajukan hak atas tanah milik negara. Orang asing yang tinggal di Indonesia juga memiliki hak untuk mendaftarkan haknya. Namun hak itu terbatas oleh peraturan perundangan yang mengatur hubungan tanah dengan orang. Pada umumnya bisa dikatakan bahwa yang berhak mengajukan permohonan hak atas tanah di atas tanah tertentu itu adalah orang yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan atas tanah tersebut. Hubungan hukum misalnya orang itu sebelumnya adalah seorang pemegang hak atas tanah. Kemudian hak atas tanah tersebut berakhir masa waktunya, jadi orang itu berhak memohon hak di atas tanah tersebut. Seorang yang diberikan oleh pengelola suatu kawasan surat izin penggunaan, berhak

²⁶Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, BPN, Jakarta, 1990, hlm.12.

memohon hak di atas tanah itu. Namun jika orang tersebut nantinya mengalihkan izin tersebut kepada orang lain, maka orang yang melakukan pengalihan itu berhak mengajukan permohonan hak atas tanah yang bersangkutan.

Orang atau badan hukum yang melakukan pembebasan tanah, berhak melakukan pengajuan permohonan hak di atas tanah yang telah dibebaskan tersebut. Orang yang sebelumnya menguasai tanah Negara secara tidak sah, berhak untuk memohon hak atas tanah yang dikuasainya. Tetapi orang tersebut juga wajib mengosongkan tanah itu jika Negara memerlukan tanah itu. Jadi tergantung dari kebijakan pemerintah khususnya sehubungan dengan tata-guna tanah setempat.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas hak pengelolaan hak atas tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai (Hak Atas Tanah). Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah diberikan kepada (i) Kepala Kantor Pertanahan, (ii) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, (iii) Kepala Badan Pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan kegiatan pendaftaran tanah disebutkan bahwa pemberian hak atas tanah merupakan peraturan pemerintah. Pemberian hak atas tanah meliputi perpanjangan hak dan pembaharuan hak sebagai pemberian tanah. Hak. Hak mengelola, yaitu hak milik, hak guna komersial, hak guna bangunan dan hak pakai (hak atas tanah). Kekuasaan untuk memberikan hak atas tanah diberikan kepada (i) Direktur Biro Pertanahan, (ii)

Direktur Kantor Wilayah Administrasi Pertanahan Negara, dan (iii) Direktur Biro Pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 2 Tahun 2013 pemberian keputusan Hak Guna Bangunan terdapat 3 perbedaan pejabat yang mengeluarkannya, adapun kewenangan masing-masing pejabat yang dimaksud sebagai berikut :

1. Kepala kantor pertanahan berwenang memberikan keputusan mengenai :
 - a. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 MP (tiga ribu meter persegi)
 - b. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Badan Hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M²
 - c. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) berwenang memberikan keputusan mengenai :
 - a. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 3.000 M²(tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi);
 - b. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Badan Hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 20.000 M² (dua puluh meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).
3. Kepala Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian Hak Atas Tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kanwil BPN atau Kepala Kantor Pertanahan. Sehingga dengan penjelasan di atas kita

sudah mengetahui kemana harus mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 Kepala Badan Pertanahan memberikan keputusan tentang Hak Guna Bangunan diantaranya :

- a. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3000 M²;
 - b. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Badan Hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M²;
 - c. Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.
1. Hak apa yang boleh dimohonkan

Hak yang boleh dimohon untuk diajukan kepada pemerintah, tergantung dari hak apa yang dapat dipunyai oleh pemohon dan pengguna tanah yang bersangkutan. Kalau pemohon adalah warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, asli atau keturunan asing, maka ia dapat memohonkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Jika pemohon adalah warga Negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia, maka ia dapat memohon Hak Pakai. Demikian pula jika pemohon berkewarganegaraan rangkap (warga Negara Indonesia dan juga warga Negara asing) ia dapat memohon Hak Pakai.

Bila pemohon adalah Badan Hukum yang ditunjuk pemerintah dapat sebagai pemegang Hak Milik Atas Tanah, maka sama seperti warga Negara Indonesia tunggal ia dapat memohon Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Badan Hukum yang dapat memiliki Hak Milik atas Tanah adalah Bank-bank milik Negara, Koperasi Pertanian, Badan-badan Sosial dan Keagamaan

tertentu. Badan Hukum yang tidak dapat mempunyai Hak Milik, seperti Perseroan Terbatas, Yayasan dapat memohon Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai. Khusus bagi Departemen Pemerintah, perusahaan atau perusahaan tanah industry yang ditunjuk pemerintah secara khusus dapat memohon Hak Pengelolaan Usaha Pertanian, Perkebunan, dan Perikanan yang cukup luas (lebih dari 5 ha) yang dimohon biasanya adalah Hak Guna Usaha dengan tidak tergantung pada subyeknya apakah orang atau Badan Hukum.²⁷

4. Tata Cara Perolehan Hak Guna Bangunan

Tata cara perolehan hak atas tanah dapat diartikan sebagai pemberian, perpanjangan, penghentian, serta pembatalan hak-hak atas tanah dan mengawasi mutasi atas tanah tersebut. Sedangkan pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasi langsung oleh Negara kepada seseorang atau beberapa orang bersama-sama atau kepada Badan Hukum.²⁸

Tata cara pemberian Hak Atas Tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999, yaitu :

- (1) Pemberian hak meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan Hak Pengelolaan.
- (2) Pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

²⁷Supriadi, Op Cit, hlm,18.

²⁸Irawan Soerdjono, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arloka, Jakarta, 2003, hlm,5.

Pasal 6 Jo Pasal 7 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 mengatur tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah secara individual atau kolektif yaitu :

- (1) Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak.
- (2) Pemberian hak secara kolektif merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seseorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak yang dibuktikan dengan satu penetapan pemberian hak.

Pasal 7 menyatakan bahwa :

- (1) Dalam hal pemberian hak atas tanah secara individual atau kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, sepanjang mengenai Hak Milik yang dipunyai Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum Sosial dan Badan Hukum lain yang ditunjuk oleh pemerintah, Hak Guna Usaha.
- (2) Hak Pakai tanah pertanian di atas tanah Negara dan hak-hak lainnya yang menurut sifatnya harus memerlukan izin peralihan hak dalam penerbitan keputusan pemberian haknya harus mencantumkan persyaratan izin peralihan hak dan mencatatnya dalam sertipikat.

Perpanjangan hak sebagaimana Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 adalah meningkatkan periode efektif dalam kepemilikan atas tanah tanpa

mengubah persyaratan pemberian kepemilikan atas tanah yang relevan, sedangkan pembaruan hak atas tanah sebagaimana Pasal 1 angka 10 yaitu setelah berakhirnya hak yang relevan, hak atas tanah yang sama dapat diberikan kepada pemegang hak yang sama.

Pembatalan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 angka 13 yang penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis latinnya. Dasar hukum pembatalan hak atas tanah diatur dalam :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- c. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan memberikan manfaat dalam pembatalan hak atas tanah Pembatalan Hak Atas Tanah ini

bermanfaat untuk mengetahui akar, sejarah dan tipologi kasus pertanahan dalam rangka merumuskan kebijakan strategis penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia dan menyelesaikan kasus pertanahan yang disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan serta dimanfaatkan oleh pemiliknya serta dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum. Pembatalan Hak Atas Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum akan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Penghentian ataupun pembatalan hak dapat dilakukan atas permintaan yang bersangkutan ataupun atas kebijakan pemerintah, karena pemegang hak telah melanggar persyaratan-persyaratan dalam pemberian haknya atau melanggar peraturan perundangan yang berlaku. Pengurusan hak-hak tersebut dilaksanakan dalam batas-batas peraturan perundangan yang berlaku. Adapun yang menjadi tujuan pengurusan hak atas tanah adalah pemberian legalitas hukum pada penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, dan mutasi tanah sehingga terjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi pihak yang bersangkutan maupun bagi masyarakat dan Negara.

Jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum tersebut akan memberikan setiap kegiatan pembangunan dan usaha. Untuk mengimbangi kemajuan dan kecepatan gerak dalam masyarakat, maka pedoman dan petunjuk-petunjuk teknis harus diarahkan pada usaha-usaha mempercepat dan memperlancar pelayanan umum bidang pengurusan hak atas tanah dengan biaya yang terjangkau oleh segenap lapisan masyarakat.²⁹

²⁹K. Watjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm, 15.

Pengurusan hak atas tanah terlebih dahulu perlu diketahui mengenai perolehan hak atas tanah tersebut, sedang perolehan tanah tersebut sangat dipengaruhi oleh status tanah yang diperlukan. Dilihat dari statusnya secara garis besar tanah-tanah dapat dipisahkan antara lain :

- a. Tanah-tanah yang belum mempunyai hak yaitu tanah yang belum dilekati suatu hak baik hak menurut hukum adat maupun UUPA. Tanah tersebut disebut sebagai tanah Negara yang dapat dibedakan antara tanah yang sudah ada penggarapnya dengan tanah yang belum ada penggarapnya.
- b. Tanah-tanah yang sudah ada hak menurut hukum dat seperti Hak Milik, Yayasan, Pekulen, Gogol tidak tetap, Gogol tetap dan sebagainya dengan bukti yang berupa girik/pipil, kekitir, petok D, Letter C dan menurut UUPA seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan.

Urut-urutan kegiatan dalam pengurusan hak atas tanah adalah sebagai berikut :

- a. Tanah yang belum ada haknya yang diperlukan untuk kepentingan perseorngan atau badan hukum yang bukan perusahaan dan yang diperlukan untuk kepentingan perusahaan.
- b. Tanah yang sudah ada haknya diperlukan untuk kepentingan perorangan atau badan hukum yang bukan perusahaan atau yang diperlukan untuk kepentingan perusahaan.³⁰

³⁰ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia ... Op.cit.* hlm 131

5. Tata Cara Permohonan Hak Guna Bangunan

1. Surat Permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan
 - a. Pengajuan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon melalui kantor pertanahan setempat. Formulir surat pemohon telah tersedia, di dalam formulir pemohon terdapat keterangan identitas pemohon yaitu nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta jumlah istri dan anak yang masih menjadi tanggungannya bila perorangan, bila pemohon itu Badan Hukum identitasnya yaitu nama, tempat kedudukan, akta pendirian atau perjanjian pendiriannya, tanggal dan nomor SK Menteri Dalam Negeri tentang penunjukan sebagai Badan Hukum yang mempunyai tanah dengan hak milik. Juga memuat keterangan mengenai tanahnya (letak, luas, dan batas-batasnya jika ada, tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya), statusnya, jenisnya (sawah, tegal, kebun, atau tanah bangunan), penguasaannya, rencana penggunaan.
 - b. Surat permohonan dilampiri dengan keterangan mengenai diri pemohon, surat keterangan kewarganegaraan (bila perorangan, akta pendirian dan salinan surat keputusan penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Sedangkan untuk keterangan mengenai tanahnya, turunan Surat Penunjukan Penggunaan Tanah (SPPT) atau turunan surat-surat bukti perolehan hak penggunaan tanah secara beruntun.
2. Penanganan di kantor setempat

Pejabat pengurusan hak yang menerima surat permohonan tersebut melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

- A. Mencatat di dalam daftar permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan yang disediakan

diseksi pengurusan hak dan memeriksa kelengkapan keterangan-keterangan yang diperlukan seperti :

- a. Memanggil pemohon untuk melengkapi keterangan bila diperlukan dan membayar biaya yang diperlukan dibagian administrasi.
 - b. Menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan atas permohonan surat keterangan pendaftaran tanah dan gambar situasi/surat ukur diseksi pendaftaran tanah, pertimbangan mengenai pemenuhan persyaratan tata guna tanah, pertimbangan yang diperlukan dari instansi lain yang ada hubungannya.
 - c. Panitia tanah "A" (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota bersama Camat, Kepala Desa, dan Wakil-wakil Instansi) mengadakan pemeriksaan setempat dan melaporkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
 - d. Menyampaikan selemba tembusan risalah kepada menteri dan kepada pemohon, dan mencatatkan pengiriman berkasnya.
 - e. Mengirimkan berkas permohonan hak atas tanah itu kepada Gubernur/Kepala Daerah, dalam hal ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.
 - f. Membuat perhitungan biaya dengan pemohon.
 - g. Berkas permohonan yang diterima di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, dicatat dalam buku khusus yang disediakan dan melakukan penelitian mengenai kelengkapan kelengkapan keterangan yang diperlukan.
3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi atas nama Gubernur Kepala Daerah mengeluarkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon atau menolaknya.

4. Surat permohonan yang wewenang untuk memutuskan ada pada Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Gubernur Kepala Daerah dalam hal ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi menyampaikan berkas permohonannya ke sana disertai dengan pertimbangannya. Kantor Badan Pertanahan Nasional mencatat berkas permohonan dalam buku khusus yang disediakan, melakukan penelitian mengenai kelengkapan keterangan-keterangan yang diperlukan, bila sudah lengkap, mengeluarkan surat keputusan pemberian hak atas yang dimohon atau menolaknya.
5. Atas surat keputusan pemberian hak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberitahukan hal itu kepada pemohon, agar mereka memenuhi kewajiban-kewajiban yang disyaratkan dalam surat keputusan tersebut.
6. Permohonan bagi Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis kepada Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat. Dengan tembusan yang disampaikan kepada Kantor Kabupaten/Kotamadya tempat letak tanahnya. Permohonan tersebut memuat mengenai data fisik dan data yuridis dari tanahnya, serta keterangan lain yang dianggap perlu.³¹

Permohonan yang dimaksud dalam Pasal 19 Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 harus dilampiri dengan fotocopy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai Badan Hukum. Rencana penggunaan tanah dalam jangka waktu yang pendek atau jangka waktu yang panjang, izin lokasi atau surat persetujuan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, bukti kepemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang

³¹ Max Boli Sabon, *Hukum Agraria I*, PT Prenhallindo, Jakarta, 2001, hlm 102-103

berwenang, dan persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu.³²

6. Tanah dalam Hukum Islam

Dalam perspektif hukum islam juga terdapat beberapa ayat Alquran yang menjelaskan tentang bagaimana terciptanya tanah serta bagaimana peruntukan tanah bagi kehidupan makhluk hidup di bumi salah satu diantaranya dalil tentang lingkungan hidup dan khalifah di bumi seperti dijelaskan di bawah ini:

Quran Surat Al-An'am Ayat 73

وَيَوْمَ يَقُولُ كُنْ فَيَكُونُ ۗ وَهُوَ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ ضَبْحًا ۗ
عَلِمُ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ ۗ وَلَهَا الْمُلْكُ يَوْمَ يُنفَخُ فِي الصُّورِ ۗ قَوْلُهَا الْحَقُّ
وَهُوَ الْحَكِيمُ الْخَبِيرُ

Wa huwallazī khalaqas-samāwāti wal-arḍa bil-ḥaqq, wa yauma yaqulu kun fa yakun, qauluhul-ḥaqq, wa lahul-mulku yauma yunfakhu fiṣ-ṣur, 'ālimul-gaibi wasy-syahādati wa huwal-ḥakīmul-khabīr

Artinya: Dan Dialah yang menciptakan langit dan bumi dengan benar. Dan benarlah perkataan-Nya di waktu Dia mengatakan: "Jadilah, lalu terjadilah", dan di tangan-Nya-lah segala kekuasaan di waktu

³² Pasal 20 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

sangkakala ditiup. Dia mengetahui yang ghaib dan yang nampak. Dan Dialah yang Maha Bijaksana lagi Maha Mengetahui.³³

Dalil di atas menjelaskan mengenai Dia yang menciptakan langit dan bumi. Maka demikian wajib diyakini bahwa seluruh alam beserta isinya diciptakan oleh Dia yang memiliki kemampuan dan kekuasaan untuk menciptakan objek, berupa langit dan bumi, yang termasuk didalamnya objek berupa lingkungan hidup manusia.

QS. Al-Baqarah Ayat 30

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً
قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَن يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُكَ
قَالَ إِنَّا نَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ

Wa iz qoola rabbuka lil malaaa'ikati innii jaa'ilun fil ardi khaliifatan
qooluuu ataj'alu fiihaa mai yufsidu fiihaa wa yasfikud dimaaa'a wa
nahnu nusabbihu bihamdika wa nuqaddisu laka qoola inniii a'lamu
maa laa ta'lamuun

Artinya : Dan (ingatlah) ketika Tuhanmu berfirman kepada para malaikat, "Aku hendak menjadikan khalifah di bumi." Mereka berkata, "Apakah Engkau hendak menjadikan orang yang merusak dan menumpahkan darah di sana, sedangkan kami bertasbih memuji-Mu

³³ Quran Surah Al-An'am ayat 73

dan menyucikan nama-Mu?" Dia berfirman, "Sungguh, Aku mengetahui apa yang tidak kamu ketahui."³⁴

Ketika Allah swt memberitahukan kepada para malaikat-Nya) bahwa Dia akan menjadikan Adam a.s. sebagai khalifah) di bumi, maka para malaikat itu bertanya, mengapa Adam yang akan diangkat menjadi khalifah di bumi, padahal Adam dan keturunannya kelak akan berbuat kerusakan dan menumpahkan darah di bumi. Para malaikat menganggap bahwa diri mereka lebih patut memangku jabatan itu, sebab mereka makhluk yang selalu bertasbih, memuji dan menyucikan Allah swt.

Allah swt tidak membenarkan anggapan mereka itu, dan Dia menjawab bahwa Dia mengetahui yang tidak diketahui oleh para malaikat. Segala yang akan dilakukan Allah swt adalah berdasarkan pengetahuan dan hikmah-Nya yang Mahatinggi walaupun tak dapat diketahui oleh mereka, termasuk pengangkatan Adam a.s. menjadi khalifah di bumi.

Yang dimaksud dengan kekhalfahan Adam a.s. di bumi adalah kedudukannya sebagai khalifah di bumi ini, untuk melaksanakan perintah-perintah-Nya, dan memakmurkan bumi serta memanfaatkan segala apa yang ada padanya.

³⁴ Quran Surah Al-Baqarah ayat 30

An-Nissa Ayat 58;

﴿إِنَّا لِلّٰهِ يُأْمَرُ كَمَا نُؤْتُوهُ أَلَّا مَنَّا لِلنَّاهِلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُم بَيْنَ النَّاسِ أَنْتَ حَكْمُوا بِدِ

الْعَدْلِ إِنَّا لِلّٰهِ نَعْمَا يَعْظُمُ بِهِ إِنَّا لِلّٰهِ كَانَسَمِيعًا بَصِيرًا

Innallāha ya`murukum an tu`addul-amānāti ilā ahlihā wa izā ḥakamtum bainan-nāsi an taḥkumu bil-'adl, innallāha ni'immā ya'izukum bih, innallāha kāna samī'am baṣīrā

Artinya: Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat. (4: 58)³⁵

Amanah yang ada di pundak manusia ada tiga. Pertama, antara manusia dan Tuhan. Artinya, memelihara hukum dan batas-batas ilahi sendiri merupakan amanah yang ada di pundak manusia. Kedua, antara manusia dengan manusia. Seseorang yang diberikan amanah harus mengembalikannya kepada sang pemilik

³⁵ Quran Surah An-Nisa (4) ayat 58

tanpa ditambah dan dikurangi. Ketiga, amanah yang ada pada diri manusia itu sendiri seperti usia, kekuasaan, kemampuan jasmani dan mental. Dari sisi agama, semua itu adalah amanah Tuhan yang ada di tangan kita. Bahkan kita manusia bukan pemilik diri kita sendiri melainkan hanya mengemban amanah. Anggota badan kita harus dimanfaatkan dengan baik di jalan keridhaan Tuhan.

Dari ayat tadi terdapat lima pelajaran yang dapat dipetik:

- a. Setiap amanah memiliki pemiliknya yang harus diserahkan kepadanya. Penyerahan amanah sosial seperti pemerintahan dan pengadilan kepada orang-orang yang bukan ahlinya adalah tidak sejalan dengan iman;
- b. Amanah harus diserahkan kepada pemiliknya, baik ia itu Kafir ataupun Musyrik. Dalam menunaikan amanah kemukminan si pemilik tidaklah disyaratkan;
- c. Bukan hanya hakim yang harus adil, tapi semua orang mukmin haruslah memelihara keadilan dalam segala bentuk penanganan masalah keluarga dan sosial;
- d. Dalam memelihara amanah dan menjaga keadilan, haruslah kita tahu bahwa Tuhan sebagai pengawas. Karena Dia Maha Mendengar dan Melihat;
- e. Manusia memerlukan nasehat dan penasehat yang terbaik adalah Tuhan yang Maha Esa.

An-Nissa Ayat 59;

لِأَمْرِ مِنْكُمْ فَأَنْتُمْ بِهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ أَطِيعُوا الرَّسُولَ أَوْ
فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِن كُنتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ ءَاخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ
وَ أَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Yā ayyuhallażīna āmanū aṭī'ullāha wa aṭī'ur-rasūla wa ulil-amri mingkum,
fa in tanāza'tum fī syai'in fa ruddūhu ilallāhi war-rasūli ing kuntum
tu`minūna billāhi wal-yaumil-ākhir, zālika khairuw wa aḥsanu ta`wīlā

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul
(Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan
pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran)
dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan
hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik
akibatnya. (4: 59)³⁶

Dalam ayat sebelumnya telah disebutkan bahwa
dianjurkan menyerahkan urusan pemerintahan dan keadilan

³⁶ Quran Surah An-Nisa ayat 59

kepada orang yang layak dan adil. Ayat ini mengatakan kepada kaum Mukmin, selain taat kepada Tuhan dan Rasulnya, maka haruslah kalian taat kepada para pemimpin yang adil. Karena ketaatan itu merupakan kelaziman iman kepada Tuhan dan Hari Kiamat.

Dari ayat tadi terdapat empat pelajaran yang dapat dipetik:

- a. Ketaatan kepada Rasul dan Ulil Amri dalam ayat ini bersifat mutlak, tanpa ada syarat yang ditaati harus tidak memiliki kekurangan;
- b. Rasul memiliki dua kedudukan. Pertama, menjelaskan hukum-hukum Tuhan dan menunaikan risalahNya. Kedua, mengelola urusan masyarakat dan menjelaskan peraturan-peraturan pemerintahan berdasarkan kebutuhan;
- c. Jalan yang terbaik menyelesaikan perselisihan mazhab Islam adalah merujuk kepada al-Quran dan Sunnah Rasul yang diterima oleh semua orang;
- d. Masyarakat haruslah menerima pemerintahan Islam dan mendukung para pimpinan yang adil.

B. Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan

(1) Hak Atas Tanah yang dapat dimiliki perusahaan pembangunan perumahan

Pemberian hak pengelolaan, hak guna bangunan dan hak guna bangunan kepada perusahaan pembangunan perumahan daerah yang semua dananya berasal dari pemerintah dan / atau pemerintah daerah dimungkinkan. Perusahaan pengembang perumahan dengan modal swasta dapat diberikan hak guna bangunan dan hak pakai. Jika diberikan Hak Pengelolaan maka dari Hak Pengelolaan itu dengan suatu perjanjian dapat diberikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, kemudian juga dapat langsung diberikan oleh Negara Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Perum Perumnas tidak mungkin diberikan Hak Milik oleh karena memang tidak ditunjuk oleh peraturan yang berlaku.

Perusahaan pembangunan dalam penelitian ini berfokus pada PT Baiti Sejahtera, PT Baiti Sejahtera melakukan pembangunan perumahan tipe 36. Oleh karena itu PT Baiti Sejahtera sebelum melakukan pembangunan harus mendapatkan hak atas tanah guna mendirikan perumahan tipe 36 tersebut.

Kewajiban Perusahaan Pembangunn Perumahan antara lain :

- a. Mengajukan kepada pemerintah melalui Gubernur Kepala Daerah, rencana proyek yang akan dibangun termasuk

- pembiayaan, areal yang diperlukan, jenis rumah dan bangunan, serta perasarana lingkungan dan fasilitas social yang dibangun, jangka waktu diselesaikannya seluruh bangunan dan rencana penjualan rumah-rumah yang sudah selesai dibangun;
- b. Mematangkan tanah, dan membangun di atasnya juga rumah murah, menurut imbangan yang ditetapkan di dalam rencana proyek tersebut;
 - c. Membangun dan memelihara lingkungan dan fasilitas-fasilitas social yang diperlukan, seperti jalan, saluran pembuangan air, persediaan air minum, listrik, telepon, tempat peribadatan, tempat olahraga/rekreasi, pasar, pertokoan, sekolah, dan sebagainya;
 - d. Menyerahkan prasarana lingkungan dan fasilitas social yang telah dibangun itu kepada pemerintah/pemerintah daerah, setelah dipelihara oleh perusahaan selama jangka waktu yang ditentukan;
 - e. Bagi perusahaan pembangunan swasta diwajibkan menyimpan sebagian modal kerjanya di dalam Bank yang ditunjuk oleh Gubernur.³⁷

Ijin lokasi untuk keperluan perusahaan yang luasnya tidak lebih dari 15 ha bagi Kabupaten yang telah mempunyai rencana induk kota/rencana kota ditetapkan oleh Bupati. Ijin lokasi yang luasnya tidak lebih dari 200 ha ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah setelah mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri Dalam Negeri.

Penetapan ijin lokasi dan luas tanah tersebut maka harus dilaksanakan :

³⁷ A.P. Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, CV Mandar Maju, Bandung, 1992, hlm 86-87

- a. Mentaati pola dasar rencana pembangunan daerah dan/atau rencana induk kota/rencana kota;
- b. Menghindari penggunaan tanah pertanian yang subur;
- c. Memanfaatkan tanah yang kurang subur;
- d. Mengusahakan agar tidak terjadi pencemaran lingkungan.

(2) Tata Cara Permohonan, Penetapan Lokasi, dan Luas Tanah

- a. Permohonan penetapan ijin lokasi dan luas tanah oleh Bupati, diajukan kepada Bupati dengan tembusan kepada Gubernur, Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan dan Kanwil BPN.
- b. Permohonan penetapan ijin lokasi dan luas tanah yang ditunjukkan kepada Gubernur Kepala Daerah, maka tembusan kepada Bupati, Kanwil BPN dan Kepala BPN.
- c. Jika permohonan ijin lokasi dan luas tanah melebihi 200 ha maka Gubernur Kepala Daerah mengajukan persetujuan kepada Menteri Dalam Negeri dan dilengkapi dengan pertimbangan dari Bupati yang bersangkutan, dan juga kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kanwil BPN, dan Kepala BPN.³⁸

Demikian pula dalam permohonan penetapan ijin lokasi Gubernur wajib meminta pertimbangan dari Bupati yang disiapkan oleh Bappeda setelah melakukan konsultasi dengan instansi terkait. Demikian pula jika permohonan ijin lokasi dan luas tanah yang merupakan kewenangan dari Bupati setelah konsultasi dengan Bappeda. Penyelesaian permohonan penetapan ijin lokasi dan luas tanah diproses oleh sekretaris wilayah provinsi bidang pemerintahan bersama Bappeda dan Kanwil BPN.

Surat keputusan pemberian ijin lokasi dan luas tanah tersebut disiapkan oleh Kepala Kanwil BPN dan diselesaikan

³⁸Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 Tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

dalam waktu 3 bulan dan selambat-lambatnya 5 bulan terhitung sejak permohonan diterima secara lengkap. Jika pemberian izin lokasi dan luas tanah merupakan wewenang dari Bupati maka koordinasi dilakukan oleh sekretaris daerah kabupaten bersama dengan Bappeda kabupaten dan Kantor Pertanahan setempat.

Surat keputusan pemberian izin lokasi dan luas tanah tersebut disiapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan diselesaikan dalam waktu 3 bulan dan selambat-lambatnya 5 bulan terhitung sejak permohonan diterima secara lengkap. Permohonan yang diajukan harus dilampirkan :

- a. Akta pendirian perusahaan yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman atau pejabat yang berwenang bagi Badan Hukum lainnya;
- b. Nomor pokok wajib pajak;
- c. Gambar kasar/sketsa tanah yang dibuat oleh pemohon;
- d. Keterangan tentang letak, luas, dan jenis tanah (kebun/sawah yang dimohon);
- e. Pernyataan bermaterai cukup tentang kesediaan untuk memberikan ganti rugi atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan atau mengikutsertakan pemilik tanah dalam bentuk penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah;
- f. Uraian rencana proyek yang akan dibangun disertai dengan analisa dampak lingkungan.

Penetapan izin lokasi dan luas tanah maka akan dicantumkan :

- a. Jangka waktu penyelesaian pembelian/pembebasan tanah secara bertahap selama 6 bulan sampai 1 tahun dan

diperpanjang paling lama 1 tahun lagi jika mempunyai alasan yang kuat;

- b. Pembelian/pembebasan tanah dilakukan atas dasar musyawarah untuk mencapai kesepakatan;
- c. Apabila tidak dicapai kesepakatan ganti rugi dapat ditempuh dengan cara menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang terkena rencana proyek pembangunan atau mengikutsertakan pemilik tanah dalam bentuk penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah;
- d. Setelah dilakukan pembelian/pembebasan tanah wajib mengajukan permohonan pendaftaran/permohonan hak dalam waktu 6 bulan selambat-lambatnya 1 tahun disertai syarat-syarat yang lengkap kepada pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku.³⁹

Jika perusahaan membutuhkan lahan yang luas, sambil menunggu penetapan izin lokasi dan luas lahan, bupati dapat memberikan izin pencadangan lahan untuk izin lokasi, dan areal lahan tersebut telah disahkan oleh gubernur. Untuk cadangan lahan lebih dari 200 hektar, hanya dapat diberikan setelah mendapat persetujuan dari Menteri Dalam Negeri.

Perusahaan pengembang perumahan dapat langsung membeli atau meminta tanah dengan bantuan Panitia Pembebasan Tanah. Selama izin pemilihan lokasi dan izin cadangan tanah tidak diperoleh, perusahaan terkait tidak diperbolehkan membeli / mengalihkan tanah dan kegiatan lain yang secara fisik atau hukum mengubah kepemilikan tanah. Pelanggaran peraturan ini akan mengakibatkan kegagalan untuk memberikan izin lokasi atau izin cadangan lahan kepada personel terkait.

³⁹ A.P. Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan.... op.cit., hlm 93-95*

Kewajiban perusahaan pembangunan perumahan setelah membeli atau membebaskan tanahnya antara lain :

- a. Mematangkan tanah dan bangunan rumah sesuai dengan rencana proyek yang telah disetujui oleh pemerintah.
- b. Menyediakan tanah untuk keperluan fasilitas sosial dan memeliharanya selama jangka waktu tertentu prasarana lingkungan dan fasilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan tersebut.
- c. Menyerahkan prasarana lingkungan dan tanah untuk keperluan sosial serta fasilitas umum kepada pemerintah daerah kabupaten.



BAB III

TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KOTA PAGARALAM

A. Hasil Penelitian

Dalam penelitian ini subjek penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah salah satu badan hukum yang bergerak dalam bidang pembangunan pemukiman masyarakat atau pembangunan perumahan yaitu PT. Baiti Sejahtera. Alasan penulis memilih PT. Baiti Sejahtera sebagai subjek penelitian karena di Kota Pagar Alam perusahaan yang bergerak dalam pembangunan perumahan yang masih aktif dalam proses pembangunan adalah PT. Baiti Sejahtera dimana jumlah rumah yang telah dibangun oleh perusahaan ini sudah mencapai lebih dari 700 unit rumah dan sekarang masih terus melakukan proses pembangunan, selain itu PT. Baiti Sejahtera merupakan salah satu Perseroan Terbatas terbesar di Kota Pagar Alam yang bergerak dalam bidang pembangunan pemukiman atau perumahan sehingga penulis tertarik dan memilih PT. Baiti Sejahtera sebagai subjek penelitian skripsi ini.

1. Lokasi Perumahan

Dalam jangka waktu 2005-2020PT. Baiti Sejahtera sudah membangun tiga lokasi perumahan di Kota Pagar Alam yang disetiap lokasi perumahan dibangun dengan jumlah unit rumah yang berbeda diantaranya:

- d. Lokasi pertama dibangun pada tahun 2007-2015 dengan nama Griya Bangun Sejahtera, dengan luas lahan perumahan semula 5 Ha yang terletak di Jl. Jati Alam Desa Talang Sawah Kelurahan Bangun Rejo Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam RT.11 RW.01 dengan jumlah rumah yang berhasil dibangun sebanyak 315 unit rumah.
- e. Lokasi kedua adalah pembangunan tahap kedua dari lokasi pertama dengan penambahan lahan seluas 8 Ha yang terletak di Jl. Jati Alam Desa Talang Sawah Kelurahan Bangun Rejo Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam RT.11 RW.01 dengan jumlah rumah yang berhasil dibangun sebanyak 410 unit rumah.

Jumlah total pembangunan perumahan di lokasi pertama berjumlah 725 unit rumah dengan Surat Ijin Lokasi yang sama Nomor: 46/BS-PGA/II/2013.

- f. Lokasi ketiga dibangun pada tahun 2019-2020 dengan nama Griya Curup Embun 1 berlokasi di Jl. Syamsul Bahrun Kelurahan Curup Jare Kecamatan Pagar Alam Utara RT.01 RW.01 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01-HGB-BPN.16.72-2020 dan Surat Ijin Lokasi Nomor: 09/BS-PGA/IX/2018, luas lahan 1 Ha dan Koordinat Batas (1) S4.01303' E103.21821' (2) S4.01318' E103.21791' (3) S4.01339' E103.21731' (4) S4.01397' E103.21747' (5) S4.01368' E103.21837' (6) S4.01365' E103.21833' dan (7) S4.01333' E103.21826.

Jumlah rumah yang berhasil dibangun di lokasi kedua sebanyak 43 unit rumah dan masih dalam proses pembangunan sampai sekarang.⁴⁰

2. Macam-macam Perumahan

⁴⁰Hasil wawancara dengan Staf PT Baiti Sejahtera, pada hari Senin, 11 Juni 2019, Pukul 10:00 WIB bertempat di Kantor PT. Baiti Sejahtera Pagaralam.

Menurut Suparno Sastra M dan Endi Marlina, yang dimaksud dengan perumahan adalah kelompok hunian yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 21 menetapkan jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan pembangunan yang meliputi rumah umum, rumah komersial, rumah swadaya, rumah negara, rumah khusus.⁴¹

Menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan lokasi lingkungan perumahan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, dengan kriteria sebagai berikut :
 - 1) Kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung (catchmen area), lahan bebas bangunan pada area Bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi;
 - 2) Kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara diatas ambang batas, pencemaran air permukaan air dan tanah dalam;
 - 3) Kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi, kemudahan berkegiatan (saran dan prasarana lingkungan tersedia);

⁴¹<http://geolognesia.com/2016/02/jenis-jenis-rumah-berdasarkan-undang.html>

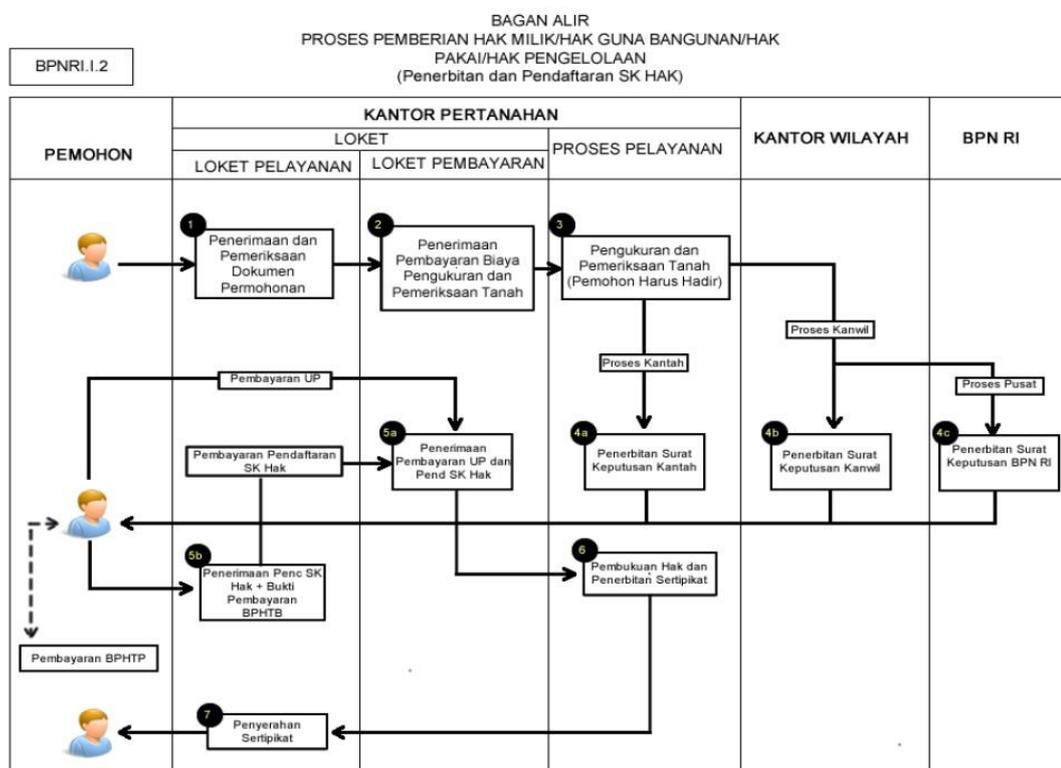
- 4) Kriteria keindahan/keserasian/keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurung seluruh rawa atau danau/setu/sungai/kali dan sebagainya;
 - 5) Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemukaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;
 - 6) Kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana utilitas lingkungan; dan
 - 7) Kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/local setempat;
 - 8) Lokasi perencanaan perumahan harus berada padalahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administrative, teknis, dan ekologis.
2. Keterpaduan antara tatanan kegiatan dan alam di sekelilingnya dengan mempertimbangkan jenis, masa tumbuh dan usia yang dicapai, serta pengaruhnya terhadap lingkungan bagi tumbuhan yang ada dan mungkin tumbuh dikawasan yang dimaksud.

B. Pembahasan

1) Pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum perusahaan pembangunan perumahan di Kota Pagaralam

Pengusaha yang berstatus badan hukum perusahaan pembangunan perumahan harus sesuai dengan tata cara pemberian Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam, secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut PMNA Nomor 9 Tahun 1999).

Dalam proses pemberian hak atas tanah pemohon harus melalui beberapa tahapan, berdasarkan hasil wawancara dari nara sumber



menyebutkan bahwa ada beberapa tahapan proses pemberian hak atas tanah. Proses tersebut digambarkan seperti bagan di bawah ini :

Berdasarkan bagan di atas tahapan yang harus dilalui oleh pemohon dalam proses pengajuan pemberian hak atas tanah yaitu :

1. Pemohon harus menyerahkan dan melengkapi dokumen permohonan yang kemudian diserahkan kepada petugas di loket pelayanan kantor pertanahan dan kemudian dokumen tersebut akan dilakukan pemeriksaan.
2. Pemohon melakukan pembayaran biaya pengukuran dan pemeriksaan tanah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan
3. Kemudian dilakukan proses pengukuran dan pemeriksaan tanah secara langsung yang dilakukan oleh petugas pertanahan dan pemohon wajib untuk mendampingi guna menyaksikan dan memberi keterangan batas-batas tanah yang dimohonkan.
4. Setelah pengukuran dilakukan selanjutnya data yuridis dan data fisik akan diproses di Kanwil dan Kantah setelah itu diproses oleh Kantor Pertanahan Pusat yang akan menerbitkan Surat Keputusan BPN RI.
5. Setelah penerbitan SK BPN RI, pemohon melakukan pembayaran UP dan Pendaftaran SK Hak dan menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
6. Setelah semua pembayaran telah dilaksanakan maka Sertipikat dapat di terbitkan dan dilakukan pembukuan hak.
7. Penyerahan akan diberikan oleh pemohon.

Prosedur atau tahapan-tahapan yang harus dilalui oleh pemohon di atas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagai pemegang hak atas tanah, suatu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia berdasarkan Pasal 30, 36, 45 UUPA dapat dimiliki tanah HGU, HGB, Hak Pakai Atas Tanah, dan Hak Sewa.

Berdasarkan Pasal 21 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987, hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan pembangunan perumahan antara lain dibedakan menjadi :

1. Untuk perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya dari pemerintah dan atau pemerintah daerah, maka dapat diberikan :
 - a. Hak Pengelolaan
 - b. Hak Guna Bangunan
 - c. Hak Pakai
2. Untuk Perusahaan pembangunan perumahan yang modalnya swasta maka dapat diberikan antara lain :
 - a. Hak Guna Bangunan
 - b. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 Jo PMNA 9 Tahun 1999 maka perusahaan pembangunan perumahan dalam hal ini PT Baiti Sejahtera termasuk ke dalam perusahaan yang diberikan hak guna bangunan karena modal yang digunakan oleh perusahaan ini murni modal dari swasta. Maka dari itu PT Baiti Sejahtera harus melakukan pendaftaran Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam seperti disebutkan dalam Pasal 33 PMNA Nomor 9 Tahun 1999 dengan melengkapi beberapa hal sebagai berikut :

1. Keterangan mengenai pemohon
 - a. Apabila perorangan nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai

- istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :
- a. Data penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian)
 - d. Rencana pembangunan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);
3. Lain-lain :
- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Berdasarkan hasil wawancara oleh narasumber pada bagian pemberian hak dalam pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan di Kota Pagaralam telah sesuai dengan Pasal 35 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 yaitu melakukan pengajuan permohonan ke kantor

Pertanahan Kota Pagaram, dalam permohonan tersebut PT Baiti Sejahtera mengisi formulir yang berisi keterangan mengenai :⁴²

- a. Mengenai Pemohon :
 1. Nama pemohon :
 2. Domisili :
 3. Akta Pendirian Perusahaan :
 4. Pengesahan :
 5. NPWP :
- b. Mengenai Tanahnya :
 1. Luas Tanah :
 2. Status hak :
 3. Letak
 - a) Desa/Kelurahan :
 - b) Kecamatan :
 - c) Kabupaten :
 - d) Provinsi :
 - e) Gambar situasi :
- c. Dasar Penguasaan Pemohon
 - a) Perolehan
- d. Surat-surat Yang Dilampirkan :
 - a) Akte Pendirian Badan Usaha/Perusahaan
 - b) SK Pengesahan Badan Usaha
 - c) Gambar Situasi
 - d) Izin Lokasi
 - e) Akte Jual Beli/Pelepasan Hak Tanah
 - f) Izin Peta Perusahaan
 - g) NPWP
 - h) Fotocopy PBB

⁴²Hasil wawancara dengan Bapak Mulya, Bagian Pemberian Hak yang dilaksanakan pada Kamis 15 Juni 2019 bertempat di Kantor Pertanahan Kota Pagaram Pukul 14:00 WIB.

Setelah pemohon mengisi formulir dan melengkapi surat-surat yang disyaratkan yang kemudian dilampirkan, permohonan tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pagaralam yang selanjutnya akan diproses dan akan dilakukan tinjauan lapangan secara langsung oleh Tim Panitia Pemeriksa Tanah. Hasil dari pemeriksaan kemudian diolah dan dituangkan ke dalam risalah pemeriksaan tanah. Seperti dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 Tentang Standart Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.⁴³

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang merupakan perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, disebutkan bahwa pembangunan perumahan yang dilakukan oleh perusahaan pengembangan perumahan tidak termasuk kepentingan umum maka pelaksanaan pelepasan hak atas tanah yang dilakukan perusahaan pengembang perumahan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Pelaksanaan Penanaman Modal, memberikan izin kepada perusahaan pembangunan perumahan untuk memperoleh tanah berdasarkan rencana tata ruang wilayah, yang juga berarti izin untuk mengubah penggunaan tanah. Tujuan penetapan peraturan izin lokasi adalah agar peruntukan atau rencana penggunaan lahan di masing-masing wilayah, yang termasuk dalam "Rencana Umum Tata Ruang Kota" dan "Rencana Tata Ruang Wilayah" dengan tujuan untuk mencegah tumpang tindih penggunaan dan penggunaan lahan.

Sebelum pihak yang memiliki ijin lokasi melakukan proses pembebasan lahan hak dan kepentingan dari pihak lain yang sudah ada sebelumnya atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui

⁴³Hasil wawancara dengan Bapak Mulya, Bagian Pemberian Hak yang dilakukan pada Kamis 15 Juni 2019 bertempat di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam Pukul 14:30 WIB

termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti (sertipikat) dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya untuk keperluan pribadi atau usahanya sesuai rencana tata ruang yang berlaku serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain.

Untuk melakukan proses pembangunan perumahan di Kota Pagaram, PT Baiti Sejahtera harus memperoleh izin lokasi dengan terlebih dahulu melihat tata ruang wilayah tanah yang akan di beli di Kantor Badan Penanaman Modal Daerah (BAPPEDA) apakah tanah tersebut dapat dijadikan perumahan. Surat Keputusan Ijin Lokasi akan dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Bupati/Wali Kota, sedangkan Kepala Kantor Pertanahan hanya mempersiapkan rapat koordinasi berkaitan dengan diterbitkannya ijin lokasi tersebut. Tenggang waktu yang diberikan dalam ijin lokasi dibagi menjadi tiga yaitu :

1. Ijin lokasi seluas sampai dengan 25 ha : 1 tahun
2. Ijin lokasi seluas 25 ha sampai dengan 50 ha : 2 Tahun
3. Ijin lokasi seluas lebih dari 50 ha : 3 tahun

Tata cara pemberian ijin lokasi berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 adalah sebagai berikut :

1. Ijin lokasi diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah serta kemampuan tanah.
2. Surat pemberian ijin lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau untuk Daerah Khusus Ibu kota Jakarta oleh Gubernur setelah diadakan rapat koordinasi antar instansi terkait.

3. Bahan-bahan untuk keperluan pertimbangan pemberian izin lokasi disiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
4. Rapat koordinasi pertimbangan pemberian izin lokasidisertai konsultasi dengan masyarakat pemegang ha katas tanah dalam lokasi yang dimohon.
5. Konsultasi dengan masyarakat pemegang ha katas tanah meliputi penyebaran informasi mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah. Pemberian kesempatan kepada pemegang ha katas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternative pemecahan masalah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1993 PT Baiti Sejahtera harus mengisi formulir :⁴⁴

ii. Keterangan tentang pemohon, meliputi :

- a. Nama Badan Usaha
- b. Alamat
- c. Akte Pendirian
- d. Nomor Pokok Wajib Pajak

ii. keterangan tentang tanahnya

- a. Luas Tanah
- b. Letak Tanah
- c. Sketsa atau gambar kasar
- d. Status Tanah

⁴⁴Hasil wawancara dengan Bapak Aris bagian Pemberian Hak yang dilakukan pada Pukul 10:00 hari Jumat 16 Juni 2019 bertempat di Kantor Pertanahan Kota Pagaram.

- e. Penggunaan sekarang
- f. Fotocopy PBB

Setelah mengisi formulir dan surat-surat yang disyaratkan dilampirkan, permohonan tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pagaram, kemudian akan dilakukan proses dengan dilakukan tinjau lapangan oleh Tim Panitia Pemeriksa Tanah. Kemudian hasil pemeriksaan diolah dan dituang ke dalam risalah pemeriksaan tanah. Setelah itu maka PT. Baiti Sejahtera akan mendapatkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang berisi kepada pemohon diberikan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi yang juga merupakan syarat pemberian hak.

Kewajiban yang disyaratkan kepada pemohon diantaranya adalah Menanggung segala akibat pemberian hak atas tanah, membayar BEA Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), membayar PNPB (Penerimaan Negara Bukan Pajak), membayar uang pemasukan kepada Negara, mendaftarkan hak tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk memperoleh tanda bukti hak (Sertipikat hak atas tanah), membayar biaya administrasi, dan syarat lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Setelah hak diberikan PT. Baiti Sejahtera harus sudah mulai melakukan pembangunan paling lambat dalam waktu 6 bulan.⁴⁵

Ijin lokasi yang telah dimiliki oleh PT. Baiti Sejahtera dari tiga lokasi perumahan yang telah dibangun yaitu :

1. Lokasi Pertama : Nomor: 46/BS-PGA/II/2013.

Luas 5 Ha

⁴⁵Hasil wawancara dengan Bapak Aris bagian Pemberian Hak yang dilakukan pada Pukul 10:30 hari Jumat 16 Juni 2019 bertempat di Kantor Pertanahan Kota Pagaram.

2. Lokasi Kedua : Nomor: 46/BS-PGA/II/2013.
Luas 8 Ha
3. Lokasi Ketiga : Nomor: 09/BS-PGA/IX/2018.
Luas 1 Ha

Sebagai pemegang ijin lokasi PT. baiti Sejahtera memiliki hak dan kewajiban sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 yaitu :

- a. Pemegang ijin lokasi diijinkan untuk membebaskan tanah dalam areal ijin 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.
- b. Sebelum pemegang izin lokasi melepaskan tanah yang bersangkutan, semua hak dan kepentingan pihak lain yang sudah ada di atas tanah yang bersangkutan tidak akan berkurang dan tetap diakui, termasuk hak-hak yang secara hukum dimiliki oleh pemilik tanah, antara lain: memperoleh bukti hak . Hak untuk menggunakan dan menggunakan tanah untuk tujuan pribadi dan komersial didasarkan pada rencana ruang yang berlaku dan hak untuk mengalihkannya ke pihak lain.
- c. Pemegang Izin Lokasi wajib menghormati kepentingan pihak lain atas tanah yang belum diperolehnya, dan tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas masyarakat sekitar lokasi, serta melindungi dan melindungi kepentingan umum.

PT. Baiti Sejahtera telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana telah disebutkan di atas maka PT. Baiti Sejahtera harus melakukan kewajiban sebagai pemegang Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Pasal 30 dan Pasal 31 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu :

1. Membayar uang pemasukan kepada Negara;
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan;
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian hidup;
4. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung karena keadaan geografis atau sebab lain;
5. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada Negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah HGB tersebut dihapus;
6. Menyerahkan sertipikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Adapun hak PT. Baiti Sejahtera sebagai pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 32 PP Nomor 40 Tahun 1996 yaitu :

1. Menguasai dan mempergunakan tanahnya selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya; serta
2. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang membebaninya.

Atas dasar hak yang dimiliki oleh PT. Baiti Sejahtera maka PT. Baiti Sejahtera dapat melakukan pembangunan perumahan di Kota Pagaralam dengan menguasai HGB yang kemudian dipecah-

pecah dengan jumlah kapling baru yang dijual kepada pembeli perumahan.

Dalam hal ini sebagai badan hukum yang bergerak dibidang perumahan maka peralihan yang dapat dilakukan oleh PT. Baiti Sejahtera adalah dengan cara jual beli. Dari tiga lokasi perumahan yang dibangun oleh PT. Baiti Sejahtera pada lokasi pertama dan kedua sertipikat yang diperoleh adalah sertipikat Hak Milik atas nama pemilik perusahaan karena menurut keterangan dari PT. Baiti Sejahtera pada proses pengajuan permohonan haknya sertipikat sudah hak milik sedangkan PT. Baiti Sejahtera berperan sebagai payung atau sebagai badan hukum yang mengelola dan menaungi penjualan perumahan tersebut kemudian PT. Baiti Sejahtera mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Pagaralam dengan melengkapi syarat untuk memperoleh Hak Milik Badan Hukum sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai yang cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas.
5. Bukti perolehan tanah atau alas hak

6. Surat Keputusan (SK) penunjukan Badan Hukum yang dapat memperoleh hak milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional
7. Surat Izin untuk memperoleh Hak Milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional
8. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
9. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPh) sesuai dengan ketentuan.

Biaya sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia.

Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh PT. Baiti Sejahtera terdapat pada lokasi ketigadengan Nomor: 01-HGB-BPN.16.72-2020 dan Surat Ijin Lokasi Nomor: 09/BS-PGA/IX/2018, luas lahan 1 Ha dan Koordinat Batas (1) S4.01303' E103.21821' (2) S4.01318' E103.21791' (3) S4.01339' E103.21731' (4) S4.01397' E103.21747' (5) S4.01368' E103.21837' (6) S4.01365' E103.21833' dan (7) S4.01333' E103.21826.

2) Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Dalam Proses Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Di Kota Pagaram

A. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi oleh Perusahaan

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di PT. Baiti Sejahtera, masalah atau hambatan yang sering timbul dalam pelaksanaan proses perolehan hak atas tanah bagi badan hukum antara lain yaitu :

1. Banyaknya persyaratan yang harus dilengkapi untuk syarat-syarat dalam pengajuan ijin prinsip atau ijin lokasi dan juga dalam permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan
2. Proses pembebasan tanah yang dilakukan oleh PT. Baiti Sejahtera tidak dapat dilaksanakan secara serentak dikarenakan para pemilik tanah tidak terburu-buru akan menjual tanah mereka.
3. Adanya pihak ke tiga atau makelar yang ingin mendapatkan keuntungan pribadi yang mempengaruhi para pemilik tanah agar menjual tanah dengan harga yang tinggi.
4. Harga jual tanah untuk pembebasan lahan terlalu tinggi.
5. Lamanya proses permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan
6. Mahalnya biaya permohonan hak milik atas tanah bagi perumahan
7. Kurangnya sosialisasi tentang tata cara pengurusan hak atas tanah bagi perumahan oleh Kantor BPN Kota Pagaram
8. Lamanya waktu penerbitan sertipikat yang semestinya hanya dalam waktu 3 (tiga) bulan tetapi dalam pelaksanaannya memakan waktu yang cukup lama melebihi waktu yang ditentukan.⁴⁶

⁴⁶Hasil wawancara dengan Ibu Nova, Staf Administrasi yang dilaksanakan pada hari Selasa 20 Juni 2019 bertempat di Kantor Pemasaran PT. Baiti Sejahtera Kota Pagaram Pukul 11:00 WIB.

B. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Pagaram

Hambatan-hambatan yang selama ini terjadi dalam proses pemberian hak atas tanah yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Pagaram antara lain :

1. Tidak lengkapnya surat-surat serta data-data yang dilengkapi oleh pemohon hak atas tanah oleh pemohon dan kurang cepat, sehingga Kantor Pertanahan Kota Pagaram tidak dapat melakukan proses pemeriksaan data permohonan hak atas tanah tersebut tepat waktu.
2. Dalam pembuatan site plan kurang jelas, perusahaan pemohon hak atas tanah hanya membuat sketsa gambar sederhana saja yang tidak sesuai.
3. Perusahaan pembangunan perumahan terkadang kurang memperhatikan tata cara perolehan hak atas tanah sehingga menghambat kinerja kantor petanahan dalam memeriksa kelengkapan data yang diberikan oleh pemohon.
4. Adanya regulasi yang mengatur bahwa pendaftaran hak atas tanah memerlukan waktu. Karena dimulai dari pengumpulan data fisik yaitu menentukan letak tanah, menapkan batas-batas (harus dengan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan), luas tanah, sampai pengumpulan data yuridis yaitu bukti-bukti kepemilikan tanah, setelah itu data fisik dan data yuridis yang dikumpulkan tersebut akan diumumkan guna memberi kesempatan kepada pihak yang merasa keberatan tentang pendaftaran tanah tersebut. Jika tidak ada pihak yang keberatan atas pendaftaran tanah yang dilakukan maka sertifikat tanah dapat dikeluarkan.
5. Perusahaan pemohon hak atas tanah belum memenuhi fasilitas umum seperti pertokoan, taman bermain, tempat pembuangan akhir yang memadai, dan lainnya yang seharusnya dibuat oleh perusahaan dalam membangun perumahan.
6. Kurangnya tenaga SDM yang menyebabkan lamanya pengerjaan permohonan hak atas tanah.⁴⁷

⁴⁷Hasil wawancara dengan Bapak Mulya Kepala Bagian Pemberian Hak yang dilaksanakan pada Hari Kamis 15 Juni 2019 bertempat di Kantor Pertanahan Kota Pagaram Pukul 14:00 WIB.

3) Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan-hambatan Yang Terjadi

Dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan proses perolehan hak atas tanah oleh PT. Baiti Sejahtera upaya-upaya yang dilakukan antara lain :

1. Karena pembebasan tanah tidak dapat dilakukan secara serentak, maka perusahaan berusaha melakukan pendekatan dengan para pemilik tanah agar mereka mau melepaskan tanah secara bertahap, meskipun dengan demikian waktu yang dibutuhkan untuk target yang ditentukan dalam izin lokasi menjadi lebih lama.
2. Melakukan pendekatan dengan pihak ketiga atau makelar untuk mendapatkan kesepakatan hasil harga tanah, meskipun sebenarnya hal tersebut tidak dianjurkan dalam syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pemberian izin lokasi, tetapi jika hal tersebut tidak dilakukan maka tidak akan ada penyelesaian terhadap masalah ini dan perusahaan tidak dapat melakukan pembebasan tanah.
3. Mengenai lamanya proses permohonan hak atas tanah di kantor Pertanahan, perusahaan hanya bisa menunggu sampai proses selesai dan terbit sertifikat.
4. Dengan adanya uang pemasukan kepada Negara atau ganti rugi yang lebih tinggi yang diminta oleh Kantor Pertanahan, perusahaan mencoba untuk bernegosiasi harga supaya harga sama dengan yang diminta atau ditetapkan oleh Kantor Pertanahan tetapi apabila proses negosiasi tidak mencapai titik temu maka mau tidak mau perusahaan tetap membayar sesuai dengan ketentuan, yang terpenting bagi perusahaan adalah proses permohonan dapat cepat selesai dilaksanakan.
5. Melakukan koordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Pagaralam guna mempercepat waktu pengerjaan keluarnya sertifikat atau hak atas tanah hingga tidak berlarut larut tidak mendapat kepastian.

6. Memanggil atau meminta pegawai dan kepala kantor pertanahan Kota Pagaralam guna sosialisasi tata cara perolehan hak atas tanah bagi perusahaan perumahan.
7. Dengan adanya berbagai macam persyaratan untuk dilengkapi dalam pengajuan izin lokasi ataupun izin prinsip, perusahaan hanya bisa mengikuti prosedur meskipun harus memakan banyak waktu serta biaya.⁴⁸

Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang selama ini terjadi dalam proses pemberian hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam antara lain :

1. Jika surat-surat dan data-data yang dicantumkan dalam permohonan hak atas tanah tidak lengkap dan kurang lengkap, maka Kantor Pertanahan Kota Pagaralam mengirimkan surat pemberitahuan kepada pemohon untuk melengkapi data-data yang tidak lengkap dan sedikit dipercepat, setelah semuanya lengkap maka permohonan tersebut dapat langsung diproses.
2. Jika terjadi sengketa batas antara perusahaan pemohon hak atas tanah dengan pemilik tanah yang lain, tumpang tindih kepemilikan tanah terutama tanah yang belum bersertipikat dan sengketa kepemilikan diantara para ahli waris, maka Kantor Pertanahan Kota Pagaralam berusaha menjadi pihak penengah dengan cara memanggil para pihak yang bersengketa dan menyelesaikan secara musyawarah.
3. Kantor Pertanahan Kota Pagaralam akan mengembalikan site plan yang dibuat dengan gambar biasa dan meminta pemohon hak atas tanah untuk membuat site plan yang sesuai.
4. Menambah Sumber Daya Manusia atau pegawai di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam.
5. Memfasilitasi pegawai Kantor Pertanahan Kota Pagaralam untuk mengikuti pelatihan atau kursus terkait pelaksanaan pemberian hak atas

⁴⁸Hasil wawancara dengan Ibu Nova, Staf Administrasi yang dilaksanakan pada hari Selasa 20 Juni 2019 bertempat di Kantor Pemasaran PT. Baiti Sejahtera Kota Pagaralam Pukul 11:30 WIB.

tanah bagi Badan Hukum khususnya perusahaan pembangunan perumahan.

6. Mengadakan sosialisasi kepada perusahaan pembangunan perumahan tentang tata cara perolehan hak atas tanah bagi perumahan.
7. Kantor Pertanahan Kota Pagaram memperingatkan agar perusahaan pembangunan perumahan supaya membangun fasilitas umum yang memadai disekitar perumahan.⁴⁹



⁴⁹Hasil wawancara dengan Ibu Nova, Staf Administrasi yang dilaksanakan pada hari Selasa 20 Juni 2019 bertempat di Kantor Pemasaran PT. Baiti Sejahtera Kota Pagaram Pukul 11:00 WIB.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil pembahasan mengenai hak atas tanah bagi badan hukum di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Tata cara pemberian Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 telah dapat dilaksanakan seperti peraturan yang telah ditetapkan tersebut. Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 Jo PMNA 9 Tahun 1999 maka perusahaan pembangunan perumahan dalam hal ini PT. Baiti Sejahtera termasuk dalam pemberian hak guna bangunan karena murni perusahaan pembanguna dengan modal swasta. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 33 PMNA Nomor 9 Tahun 1999 maka PT Baiti Sejahtera harus melakukan pendaftaran Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam. Tata cara pemberian Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam melalui beberapa tahap yaitu mulai dari mengajukan syarat-syarat izin lokasi. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasioan Nomor 2 Tahun 1999 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perumahan Dalam Rangka Penanaman Modal. Pengurusan oleh PT. Baiti Sejahtera sampai pada proses penerbitan Surat Keputusan pemberian hak guna bangunan serta memenuhi kewajiban dari penerima hak guna bangunan.

2. Hambatan yang dihadapi dalam pemberian hak atas tanah bagi Badan Hukum di Kantor Pertanahan Kota Pagaralam berupa hambatan dari perusahaan dan hambatan bagi kedua belah pihak berupa kurangnya kelengkapan data dari pemohon baik data fisik maupun data yuridis tanah, belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas Negara serta masih adanya sengketa dari tanah yang dimohon serta kurangnya tenaga SDM dan alatnya negosiasi para pihak.

B. Saran

1. Dalam proses pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan kepada badan hukum ataupun masyarakat hendaknya perlu dilakukan sosialisasi kembali dengan intensitas lebih sering sehingga perusahaan atau masyarakat akan lebih paham bagaimana proses pendaftaran permohonan Hak Guna Bangunan sehingga tidak menghambat kinerja yang dilakukan di Kantor Pertanahan. Untuk meningkatkan partisipasi swasta dan masyarakat dalam fasilitas pelayanan dapat dilakukan dengan pemberian kemudahan bagi pihak swasta yang berminat melakukan investasi dalam pembangunan prasarana perekonomian, kemudahan dalam memperoleh ijin lokasi dan pembebasan tanah serta ijin mendirikan bangunan selama tidak menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan.
2. Sebaiknya ketika pihak perusahaan hendak melakukan proses perolehan tanah, pendekatan yang dilakukan oleh pihak perusahaan tidak dengan melakukan kerjasama dengan pihak ketiga atau makelar dengan maksud untuk mendapatkan harga tanah sesuai kesepakatan dikarenakan pendekatan dengan berkerjasama oleh makelar sudah dilarang di dalam ketentuan pemberian ijin lokasi ataupun syarat-syarat yang telah diberikan.

DAFTAR PUSTAKA

(t.thn.). Dipetik Januari Selasa, 2019, dari http://statushukum.com/badan-hukum_html: http://statushukum.com/badan-hukum_html

Arba, H. M. *Hukum Agraria*. Op Cit.

Arba, H. M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Harsono, B. (2000). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.

Harsono, B. (1990). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: BPN.

Parlindungan, A. P. (1992). *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: CV Mandar Maju.

Parlindungan, A. P. (1993). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.

Pramono, N. *Kekayaan Negara yang Dipisahkan Menurut UU No. 19 Tahun 2003, Persembahan Kepada Sang Maha Guru*. Jogjakarta: Tanpa Penerbit.

Rajaguguk, E. (2008, Juli). Peranan Badan Hukum dalam Mendorong BUMN Mendapatkan Peningkatan Negara dan Kesejahteraan Rakyat. hal. 3.

Ridho, A. (2001). *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan Korporasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung: Alumni.

Sabon, M. B. (2001). *Hukum Agraria I*. Jakarta: PT Prenhalindo.

Sabon, M. B. (2001). *Hukum Agraria I*. Jakarta: PT Prehalindo.

Saleh, K. W. (1977). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Santoso, U. (2007). *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.

Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.

Soerdjono, I. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Jakarta: Arloka.

Soerdjono, I. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Jakarta: Arloka.

Supriadi. (2008). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Supriadi. (2009). *Hukum Agraria* (Cetakan 3 ed.). Jakarta: Sinar Grafika.

Supriadi. *Op Cit.*

Supriadi. *Op Cit.*

Susilo, G. H. (2015). *Tinjauan Hukum Atas Pelaksanaan Kontrak Jasa Pelayanan Selaku Vendor Kontraktor Kontrak Kerja Sama (KKKS) Dalam Menunjang Eksplorasi Offshopre*. Yogyakarta: Tesis Magister Hukum Bisnis Universitas Gajah Mada.

Sutedi, A. (2006). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Urip Santoso, S. M. (2005). *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah* (Edisi Pertama ed.). Jakarta: Kencana.

LAMPIRAN

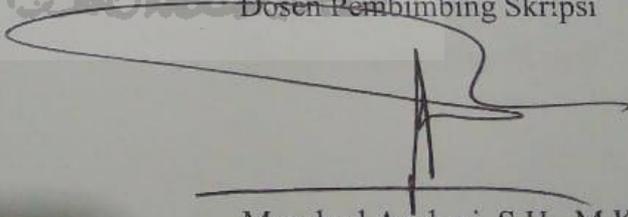
1. Lembar Pengesahan Dosen Pembimbing

**TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI
BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA
AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9
TAHUN 1999 DI KOTA PAGAR ALAM**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke
Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada Tanggal 5 Januari 2021

Yogyakarta, 5 Januari 2021

Dosen Pembimbing Skripsi


Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.
NIP/NIK.130936165/824100203

2. Surat Pernyataan Orisinalitas

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ahmad Arif Pramono

No. Induk Mahasiswa : 14410191

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul :

TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI
BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA
AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9
TAHUN 1999 DI KOTA PAGAR ALAM

Karya tulis ini akan penulis ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini penulis menyatakan, bahwa :

- a. Karya tulis ilmiah ini adalah benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk pada kaidah etika, dan norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. Penulis menjamin hasil karya ini adalah orisinal dan bebas dari unsur plagiasi;
- c. Meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada penulis, tetapi demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, penulis memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk menggunakan karya tulis ilmiah ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, khususnya pada pernyataan huruf a dan b, penulis sanggup menerima sanksi baik administratif, akademis, maupun pidana, jika penulis terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Penulis juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, dan melakukan pembelaan terhadap hak penulis serta menandatangani Berita Acara Terkait, yang menjadi hak dan kewajiban penulis di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas jika tanda-tanda plagiasi disinyalir ada pada karya tulis ilmiah ini.

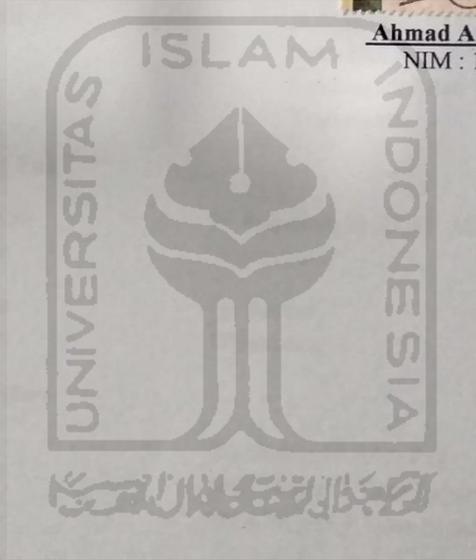
iii

Demikian surat pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta 10 Februari 2021
Mahasiswa yang bersangkutan



Ahmad Arif Pramono
NIM : 14410191



3. Surat Keterangan Bebas Plagiasi

	FAKULTAS HUKUM	Gedung Mr. Moh. Yamin Universitas Islam Indonesia Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151 T. (0274) 379178 F. (0274) 377043 E. fh@uii.ac.id W. fh.uui.ac.id
---	-----------------------	--

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI
No. : 0025/Perpus/20/H/II/2021
Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Ngatini, A.Md.
NIK	: 931002119
Jabatan	: Kepala Divisi Perpustakaan Fakultas Hukum UII

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: Ahmad Arif Pramono
No Mahasiswa	: 14410191
Fakultas/Prodi	: Hukum
Judul karya ilmiah	: TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KOTA PAGAR ALAM

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.0%**
Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 8 Februari 2021 M
24 Jumadil-Tsaniyah 1442 H

	a.n. Dekan u.b. Ka. Divisi Perpustakaan  Ngatini, A.Md.
---	---