

**TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI
BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA
AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999
DI KABUPATEN PURWOREJO**

SKRIPSI



OLEH :

SADA INTAN PAWESTRI

No. Mahasiswa : 11410501

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999
DI KABUPATEN PURWOREJO**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke

Depan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran

Pada Tanggal 7 Maret 2016



Yogyakarta, Maret 2017

Dosen Pembimbing,



Masyhud Asyhari, SH.,M.Kn
NIP. 19540520 198103 1 003

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI NEGARA NOMOR 9 TAHUN 1999
DI KABUPATEN PURWOREJO

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Skripsi
pada tanggal 7 Maret 2017 dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, Maret 2017

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Mukmir Zakie, SH., M.Hum., Ph.D

2. Anggota : Masyhud Asyhari, SH., M.Kn

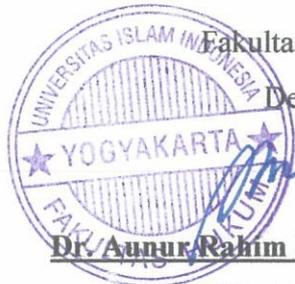
3. Anggota : Dr. Drs. Rohidin, SH., M.Ag

Mengetahui :

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



Dr. Anur Rahim Faqih, S.H., M.Hum

NIK : 844100101

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA

Bismillahirrahmaanirrahiim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : **Sada Intan Pawestri**

No. Mahasiswa : **11410501**

Bahwa nama diatas 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 PEMBERIANHAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KABUPATEN PURWOREJO**. Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal ini tersebut, dengan ini Saya Menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan dalam butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrative, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

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

Dibuat di : Yogyakarta
Pada Tanggal : Maret 2017
Yang membuat Pernyataan

Sada Intan Pawestri



CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Sada Intan Pawestri
2. Tempat Lahir : Purworejo
3. Tanggal Lahir : 07 Juli 1993
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Terakhir : Jl.Tamansiswa Gang Permadi,
untungan Baru, Umbulharjo,
Yogyakarta.
7. Alamat Asal : Jalan Mayjend Sutoyo No 7
Kelurahan Pangenjurutengah,
Purworejo.
8. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Totok Pudjiono (Alm)
Pekerjaan Ayah : -
 - b. Nama Ibu : Subekti Yuniarti
Pekerjaan Ibu : Wiraswasta
9. Riwayat Pendidikan
 - a. Sekolah Dasar : SD Negeri Ngupasan
 - b. Sekolah Menengah Pertama : SMP Negeri 6 Purworejo
 - c. Sekolah Menengah Atas : SMA Negeri 3 Purworejo
10. Hobi : Berwirausaha

Yogyakarta, Maret 2017
Yang Bersangkutan,

(Sada Intan Pawestri)
NIM. 11410501

MOTTO

.... Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat

(Q.S. Al-Mujadilah : 11)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Ibu tercinta yang selalu memberikan doa, nasehat, kasih sayang serta dukungan baik moril maupun materiil.
2. Kakak-kakak tercinta yang selalu memberi semangat dan menunggu keberhasilanku.
3. Semua teman-teman yang banyak membantu dalam pembuatan skripsi ini.
4. Almamater tercinta Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT yang mana telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, dengan memberikan kesempatan bagi penulis untuk menyelesaikan penulis skripsi yang mana merupakan salah syarat yang harus dipenuhi guna meraih gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul :

“TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KABUPATEN PURWOREJO”

Penulis menyatakan bahwa penyusunan penulisan skripsi ini merupakan upaya yang sungguh-sungguh dari penulis yang dibantu dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa dan Penguasa Semesta Alam dan utusan-Nya Nabi Besar Muhammad SAW;
2. Bapak Dr. Ir. Harsoyo, M.Sc selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
4. Bapak Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah sabar memberikan waktu dan buah pikirnya untuk membimbing dan memberi arahan kepada penulis disela-sela padatnya kesibukan beliau;

5. Bapak Moh Hasyim S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Akademik;
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu dan pengalaman yang berharga kepada penulis;
7. Kepala Kantor Pertanahan Bapak Priyanto, A.Ptnh., M.M., beserta staf yang telah membantu dalam memperoleh data / informasi untuk penulisan skripsi ini;
8. Bapak Karmono, selaku sub bagian tata usaha Badan Penanaman Modal Daerah Kabupaten Purworejo yang telah memberikan waktu, data, dan arahan kepada penulis selama menyusun skripsi ini;
9. Bapak Alimudin, selaku Direktur PT. Avicenna Perkasa yang telah memberikan pengalaman dan data-data yang diperlukan bagi penulis dalam menyusun skripsi ini;
10. Bapak Asep, selaku Direktur PT. Cakra Hisanda yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk penulis wawancara mengenai proses pemberian hak atas tanah bagi badan hukum;
11. Ibu penulis, Ibu Subekti Yuniarti yang senantiasa memberikan semangat, cinta, kasih sayang, dan nasehat-nasehat yang baik bagi penulis serta doa yang selalu ibu penulis panjatkan setiap waktu;
12. Kakak-kakak penulis, Bagas Kurniaji dan Ginanjar Satrio yang selalu memberikan semangat;
13. Reza Gilang Manggala, terima kasih atas segala kasih sayang dan pengertiannya;

14. Sahabat-sahabat Alumni SMA Negeri 3 Purworejo yang selalu penulis rindukan;
15. Teman-teman KKN 202, Desa Loano Purworejo;
16. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa FH UII angkatan 2011 khususnya kelas G;
17. Dan seluruh pihak-pihak lain yang mohon maaf tidak penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan doa, support, dan dukungannya baik nasehat maupun masukan langsung.

Atas segala budi dan jasa-jasa yang telah diberikan tersebut, semoga Allah SWT memberikan balasan kebaikan yang setimpal. Di dalam penulisan skripsi ini penulis sadar masih banyak kekurangan-kekurangan, meskipun penulis telah berusaha dengan semaksimalnya sampai batas kemampuan diri penulis, karena kesempurnaan mutlak hanya milik Allah SWT semata. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis mohon maaf jikalau ada kekurangan dan kesalahan dalam penulisan skripsi ini serta akan menerima segala bentuk kritik dan nasehat serta saran-saran yang sifatnya membangun.

Semoga skripsi ini bermanfaat bagi yang memerlukan.

Billahitaufiq wal hidayah,

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Yogyakarta, Maret 2017

Penulis

Sada Intan Pawestri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
CURICULUM VITAE	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka	10
F. Metode Penelitian	17
G. Sistem Penulisan	20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM	
A. Hak Atas Tanah	22
B. Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan	51

**BAB III TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK
ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA
AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KABUPATEN
PURWOREJO**

A. Hasil penelitian	60
1. Lokasi Perumahan	60
2. Macam-Macam Perumahan	61
B. Pembahasan	63
1. Pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum perusahaan pembangunan perumahan di wilayah kabupaten purworejo	63
2. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Dalam Proses Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Di Kabupaten Purworejo	76
3. Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan hambatan Tersebut	82

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan	87
B. Saran	88
Daftar Pustaka	90

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui obyektif pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 di Kabupaten Purworejo. Rumusan masalahnya diajukan yaitu Bagaimana pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum di Kabupaten Purworejo Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No 9 Tahun 1999 ? ; dan Hambatan-hambatan apakah yang dihadapi oleh badan-badan hukum atau instansi pemerintah yang terkait dalam proses pemberian hak atas tanah tersebut dan bagaimana upaya untuk mengatasinya ? Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum empiris. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi dokumen/pustaka dan wawancara kepada pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo yang berkompeten, Notaris PPAT, Direktur PT Avicenna Perkasa dan PT Cakra Hisanda, kemudian data diolah menggunakan metode analisis data kualitatif. Analisis dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan dipadukan dengan pendekatan yuridis sosiologi. Hasil studi ini menunjukkan bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 dapat dilaksanakan seperti peraturan tersebut. Namun ada hal umum hambatan bagi kedua belah pihak berupa kurangnya kelengkapan data dari pemohon baik data fisik maupun 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. Penelitian ini merekomendasikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Purworejo jangan dijadikan sarana untuk mempersulit pengajuan izin lokasi bagi para investor yang akan menanamkan modal di Kabupaten Purworejo dan memberikan teguran kepada pihak perusahaan supaya tidak melakukan pendekatan maupun kerjasama dengan pihak ketiga atau makelar untuk mendapatkan kesepakatan harga tanah.

Kata Kunci : pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa. Baik sebagai sumber penghidupan maupun sebagai tempat berpijak manusia dalam kelangsungan kehidupan sehari-hari. Tanah sangat erat hubungannya dengan manusia, karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.¹

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 kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan

¹ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm.2

dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Hak menguasai dari Negara memberi wewenang kepada Negara untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- 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.²

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 aktivitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut didalamnya, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa 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 setifikat ganda. Oleh karena itu supaya dalam mengatasi

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan Edisi 2000, Jakarta, hlm 6.

permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agrarian.

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 memberikan konsekuensi bahwa pemerintah pusat harus menyusun kebijakan dalam rangka menyusun politik hukum di bidang agrarian.

Negara dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas hak atas tanah kepada setiap Warga Negaranya. 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 Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Tanah Bangunan, dan Hak Pengelolaan.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sementara, terdiri dari: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Obyek hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan tersebut dibagi 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.

Hak Milik dalam suatu bangsa menjadi sangat penting terutama bagi masyarakat yang sedang membangun kearah perkembangan industri. Tentu saja yang di maksudkan adalah Hak Milik atas tanah. Tanah yang merupakan hal pokok bagi manusia menghadapi beberapa macam masalah antara lain:

- a. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
- b. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
- c. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
- d. Tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-sebesarnya kesejahteraan rakyat lahir, batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.³

Permasalahan-permasalahan yang telah dijabarkan di atas sangat relevan dengan keadaan yang ada pada masyarakat saat ini. Pembangunan industri bukan saja harus ditingkatkan dan pertumbuhannya dipercepat, seiring dengan banyaknya pertumbuhan ekonomi untuk industri pasar,

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, 2006, Jakarta. hlm. 1

perumahan, pabrik, dan jalan, tetapi pelaksanaannya harus pula makin memperluas kesempatan kerja.

Badan hukum harus diakui mempunyai peranan penting dalam sektor industri, dan faktor yang berperan penting dalam melaksanakan kegiatan industri tersebut adalah tanah sebagai tempat dimana kegiatan industri tersebut akan berjalan dan menghasilkan suatu produk. Tetapi seringkali dalam praktek, suatu badan hukum menghadapi kesulitan memperoleh tanah yang diperlukan sebab pada umumnya tanah tersebut sudah dikuasai atau di haki oleh seseorang atau banyak orang. Dan seringkali hanya mau melepaskan tanahnya jika dibeli dengan harga mahal, bahkan ada yang tidak mau melepaskan tanahnya. Keadaan yang demikian menyulitkan bagi badan hukum.

Pelaksanaan praktek penyediaan tanah, pemberian izin lokasi dan hak 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 perindustrian akan tanah, sekaligus terciptanya tertib 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.

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 prosedural melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya.⁴ 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, dengan adanya peraturan tersebut diharapkan agar lebih mengarah pada catur tertib di bidang pertanahan yaitu:

- a. Tertib hukum pertanahan,
- b. Tertib administrasi pertanahan,
- c. Tertib pemeliharaan pertanahan dan,
- d. Tertib penggunaan pertanahan

Kota Purworejo sudah dibangun lima lokasi perumahan oleh PT Avicenna Perkasa yang masing-masing lokasi mempunyai jumlah unit rumah yang berbeda. Lokasi pertama dibangun pada tahun 2013 selama satu tahun sebanyak 53 unit rumah, lokasi kedua dibangun pada tahun 2013 selama delapan bulan sebanyak 32 unit rumah, lokasi ketiga akan dibangun 304 unit rumah namun

⁴ Max Boli Sabon, *Hukum Agraria I*, PT Prenhallindo, Jakarta, 2001, hlm 50-51

sejak tahun 2014 sampai 2015 baru terbangun 100 unit rumah dan sisanya baru akan mulai proses pembangunan, keempat dibangun bulan Juli 2015 sebanyak 27 unit rumah, dan lokasi kelima mulai dibangun bulan April 2015 sebanyak 38 unit rumah.⁵ Dan dibangun tujuh lokasi perumahan yang dibangun oleh PT Cakra Hisanda sejak tahun 2013 sampai tahun 2015.⁶

Pelaksanaannya permohonan yang diajukan oleh PT Cakra Hisanda banyak mengalami hambatan – hambatan baik dalam PT cakra Hisanda sendiri maupun dari Badan Pertanahan Kabupaten Purworejo.

Berangkat dari latar belakang tersebut diatas 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 kabupaten Purworejo, maka dengan demikian penulis terdorong untuk melakukan penelitian serta meluangkan dalam bentuk karya ilmiah berupa Skripsi yang insya Allah berjudul : “Tinjauan Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1999 Bagi Badan Hukum di Kabupaten Purworejo”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan dari latar belakang tersebut diatas, maka penulis merumuskan beberapa rumusan permasalahan sebagai berikut :

⁵ Hasil wawancara dengan Direktur PT Avicenna Perkasa, pada hari Senin, 26 Oktober 2015, Pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor PT Avicenna Perkasa Purworejo.

⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Asep, Direktur PT Cakra Hisanda, pada hari Senin, 26 Oktober 2015, Pukul 11.30 WIB bertempat di Kantor PT Cakra Hisanda Purworejo.

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum di Kabupaten Purworejo Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999?
2. Hambatan-hambatan apakah yang dihadapi oleh badan-badan hukum atau instansi pemerintah yang terkait dalam proses pemberian hak atas tanah tersebut dan bagaimana upaya untuk mengatasinya?

C. Tujuan Penelitian

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

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

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian adalah :

1. Untuk menambah pengetahuan di bidang Hukum Agraria tentang pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum bagi penulis dan untuk masyarakat.
2. Dapat memberikan masukan 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

Pengertian hukum tanah, atau sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 4 dinyatakan, bahwa 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-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah apa yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA atau menurut yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah : ⁷

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

⁷ Kamus Bahasa Indonesia, dalam kamus online. <http://www.kbbi.web.id/tanah>. Yang di akses pada Hari Sabtu, 10 Oktober 2015 pukul 16.40 WIB

dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.⁸

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 dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak ukur pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan.⁹ 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 ahliwarisnya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria.... Op.cit.* hlm 262

⁹ *Ibid.*

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 hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu¹⁰:

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-orang lain serta badan hukum”. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum publik.¹¹

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

¹⁰ Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 64

¹¹ 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 di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.¹²

2. Tinjauan Tentang Badan Hukum

Badan hukum dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai organisasi atau perkumpulan yang didirikan dengan akta yang otentik dan dalam hukum

¹² Diakses dari <http://wirdjann.blogspot.co.id/2014/05/hak-atas-tanah.html> pada hari Minggu, 11 Oktober 2015. Pukul 13.15 WIB

diperlakukan sebagai orang yang memiliki hak dan kewajiban atau disebut juga dengan subyek hukum. Subyek hukum dalam ilmu hukum ada dua yakni, orang dan badan hukum. Disebut sebagai subyek hukum oleh karena orang dan badan hukum menyanggah hak dan kewajiban hukum.

Sebagai subyek hukum, badan hukum juga memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana subyek hukum orang atau individu. Namun, oleh karena bentuk badan hukum yang merupakan himpunan dari orang-orang, maka dalam pelaksanaan perbuatan hukum tersebut, suatu badan hukum diwakili oleh pengurusnya. Sebagai konsekuensinya, maka subyek hukum juga dapat dianggap bersalah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hukum perdata, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh badann hukum menjadi tanggung jawab badann hukum tersebut yang dalam pelaksanaannya juga diwakili oleh pengurusnya.

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.¹³ 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 subjek mandiri seperti halnya orang (*natuurlijk persoon* atau *natural person*). Kemudian “sesuatu” itu oleh ilmu hukum disebut sebagai badan hukum (*rechtspersoon* atau *legal person*). 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 ketiga¹⁴.

Badan hukum dianggap memiliki kehendak atau kemauan sendiri yang dibentuk melalui alat-alat perlengkapannya (pengurus, anggota anggotanya). Apa yang mereka putuskan, adalah kehendak atau kemauan dari badan hukum¹⁵ Teori fiktif dari von Savigny mengemukakan bahwa badan hukum sematamata buatan Negara saja. Sebetulnya menurut hukum alam hanya manusia sajalah sebagai subjek hukum, badan hukum itu hanya suatu fiksi, yaitu sesuatu yang sesungguhnya tidak ada, tetapi orang menciptakan dalam bayangannya suatu pelaku hukum (badan hukum) sebagai subjek hukum diperhitungkan sama

¹³ Erman Rajaguguk, Dalam article, *Peranan Hukum Dalam Mendorong BUMN Meningkatkan Pendapatan Negara Dan Kesejahteraan Rakyat*, Disampaikan pada pertemuan peranan Bumn dalam meningkatkan pertumbuhan Ekonomi Negara, Diselenggarakan oleh Direktorat Jendral Peraturan Perundang – undangan Departemen Hukum dan HAM RI, Jakarta 28 juli 2008 hlm 3

¹⁴ Nindyo Pramono, 2006, *Kekayaan Negara Yang Dipisahkan Menurut UU No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN*, dalam Sri Rejeki Hartono, et.al, ed, *Permasalahan Seputar Hukum Bisnis: Persembahkan kepada Sang Maha Guru, Tanpa Penerbit*, Jogjakarta, hlm 142.

¹⁵ Ali Ridho 2001, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Korporasi, Yayasan , Wakaf*, Alumni, Bandung, h.8.

sebagai manusia.¹⁶ Secara umum badan hukum dapat dibedakan dalam dua jenis lagi, yaitu badan hukum publik dan badan privat. Badan hukum publik adalah badann hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau orang banyak atau menyangkut kepentingan negara sedangkan badann hukum privat adalah badan hukum yang didirikan atas dasar hukum perdata atau hukum sipil yang menyangkut kepentingan orang atau individu-individu yang termasuk dalam badann hukum tersebut.

Perbedaan antara kedua badan hukum tersebut di atas dapat dilihat dari cara didirikannya. Badan hukum perdata didirikan oleh individu-individu atau sekelompok masyarakat sedangkan publik didirikan oleh kekuasaan atau negara. Meskipun demikian, ada juga yang menyatakan bahwa perbedaan antara badann hukum perdata dan publik dapat dilihat dari kekuasaan yang dimilikinya. Dengan kata lain, badann hukum publik memiliki kewenangan yang lebih luas daripada perdata oleh karena dapat membuat keputusan atau peraturan yang mengikat orang lain yang tidak tergabung dalam badann hukum tersebut.¹⁷

¹⁶*Ibid* hlm 7- 8

¹⁷ Diakses dari <http://statushukum.com/badan-hukum.html> pada hari Minggu, 11 Oktober 2015, Pukul 13.36 WIB

F. Metode Penelitian

1. 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 Kabupaten Purworejo.

2. Subyek Penelitian

Subyek penelitian merupakan 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 Kabupaten Purworejo
- b. Notaris PPAT
- c. Direktur PT Avicenna Perkasa dan PT Cakra Hisanda

3. 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 studi kepustakaan, dokumen dan berdasarkan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian.

4. 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 hukum ini, dan kemudian dikategorisasi menurut jenisnya.
- b. Studi Dokumen yaitu mencari, menemukan dan mengkaji berbagai dokumen seperti sertifikat tanah.

5. Pendekatan yang Digunakan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis sosiologis. Metode pendekatan Yuridis itu sendiri yakni metode pendekatan yang dilakukan melalui studi dokumen, yang menggunakan sumber-sumber data-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 akademis. Sedangkan metode analisis Sosiologi adalah metode analisis secara sosiologis dan empiris dimana berkaitan dengan menganalisa atau mempelajari hubungan timbal-balik antara hukum dengan gejala-gejala sosial.

6. 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 telah 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 akan dilaporkan.¹⁸

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. Menurut Soerjono Soekanto deskriptif analisis merupakan apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹⁹ Hasil penelitian tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

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

BAB I Pendahuluan

Bab ini diawali dengan menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah dan Identifikasi Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian,

¹⁸ Gumllar Hadisusilo, *Tinjauan Hukum Atas Pelaksanaan Kontrak Jasa Pelayaran Selaku Vendor Kontraktor Kontrak Kerjasama (KKKS) Dalam Menunjang Ekplorasi Offshopre*, Tesis Magister Hukum Bisnis Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, , 2015, hlm 67

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986, hlm 250

Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian yang terdiri dari Sifat Penelitian, Pendekatan Penelitian, Jenis Data, serta Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data, diakhiri dengan Sistematika Penulisan

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 Perlindungan konsumen yang diteliti baik dari buku, jurnal ilmiah, Yurisprudensi, perundang – undangan

BAB III Tinjauan Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Di Kabupaten Purworejo Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999

Pada bab ini, penulis akan menjelaskan mengenai hasil penelitian mengenai pemberian hak atas tanah pada Badan hukum di kabupaten Purworejo, hasil penelitian diperoleh melalui studi lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, Kantor Notari PPAT dan PT Avicenna Perkasa dan PT Cakra Hisanda Kabupaten Purworejo 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.

BAB IV Penutup

Bab ini berisikan 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 Kabupaten Purworejo.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM

A. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Dan Subyek Hak Atas Tanah

Tanah dalam kehidupan manusia sangatlah penting guna menunjang aktifitas kehidupan sehari-hari. Namun seiring waktu dimana kondisi masyarakat yang semakin meningkat dan cenderung berkembang keberbagai arah, termasuk kearah industri, maka muncul berbagai hal, antara lain :

- a. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
- b. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan social pada umumnya;
- c. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada pihak lain telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi;
- d. Tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir-batin, adil, dan merata, sementara dilain pihak harus dijaga kelestariannya.¹

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta. 2007, hlm 1

Pengertian 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-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 wewenng untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah di 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 ditentukan 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*, sementara itu, dalam bahasa Jermannya, yaitu *landrechte*. Ada dua suku kata yang terkandung pada istilah hak atas tanah, yaitu hak dan tanah. Hak disebut juga *rihgt* (bahasa Inggris), *recht* (Belanda), atau *rechts* (Jerman). Secara terminologis, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Algra mengartikan hak atau *recht* sebagai: “Wewenang tertentu yang diberikan kepada

seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu.”² Konsep hak dalam kedua terminologi itu difokuskan kepada kekuasaan atau kewenangan. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan, sedangkan kewenangan diartikan sebagai hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.

Pengertian hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2)

UUPA di atas adalah

Hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”³.

Penguasaan tanah oleh negara dimaknakan sebagai kewenangan negara untuk mengatur peruntukkan dan penggunaan dari tanah tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak. Penguasaan tanah oleh masyarakat hukum adat dimaknakan sebagai kekuasaan atau kewenangan untuk menempati dan menggunakan tanah yang berasal dari hak-hak adat. Sementara itu, penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum adalah erat kaitannya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya. Tanah itu dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk

² *Ibid.*, hlm 82-83

³ H.M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 83-84

pembangunan perumahan, pertanian, dan peternakan, dan usaha-usaha produktif lainnya.⁴

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

“Hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara 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”.⁵

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

- a. Adanya subjek hukum;
- b. Adanya kewenangan;
- 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 perorangan 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

⁴ Algra, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Binacipta, 1983

⁵ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001

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 modal asing (catatan:badan hukum Indonesia) dapat diberikan tanah dengan hak guna bangunan,hak guna usaha, dan hak pakai menurutperaturan perundang-undangan yang berlaku.⁶

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, namun pemegang hak juga dibatasi haknya oleh undang-undang. Pembatasan itu, meliputi :

- a. Harus memperhatikan fungsi sosial;

⁶ J.B. Daliyo, *Hukum Agraria I*, PT Prenhallindo, Jakarta, 2001, hlm 70-71

- 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.⁷

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 35 UUPA).

Ketentuan Pasal 19 hingga 38 tidak menyebutkan obyektif dari Pasal 35 UUPA, sehingga dapat dianggap sama saja. Atas ayat 1 Pasal 25 UUPA disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan ini diberikan untuk waktu paling lama 30 tahun dengan perpanjangan 20 tahun, dan dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah 40 disebutkan bahwa “kepada pemegang Hak Guna Bangunan tersebut dapat

⁷ H.M Arba, *Hukum Agraria Op.cit.*, hlm. 85

diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan setelah berakhir perpanjangan haknya.⁸

Pengertian lain mengenai Hak Guna Bangunan ditulis juga dalam buku Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia : “Sebuah Hak Guna Bangunan (“*superficies*”, “*opstal*”) memberikan hak untuk memperoleh kepemilikan atas bangunan atau konstruksi yang terpisah dari kepemilikan atas sebuah tanah.”⁹Pendapat Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto mengenai Hak Guna Bangunan: “Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah tersebut jadi bukan hak untuk menggunakan bangunan milik orang lain”¹⁰

Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto menambahkan bahwa Hak Guna Bangunan berbeda dengan Hak Menggunakan Bangunan. Perbedaan ini terlihat dari hak yang didapatkan. Apabila seseorang diberi ijin untuk menggunakan bangunan orang lain yang sudah berdiri di atas suatu bidang tanah maka dia memperoleh Hak menggunakan bangunan, sedangkan apabila seseorang memperoleh suatu hak atas tanah yang penggunaanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan, maka dia memperoleh suatu Hak Atas Tanah.¹¹

⁸ A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-undang Pokok Agraria*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm 181

⁹ Arie S Hutagalung dkk, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hlm 15

¹⁰ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm 73-74

¹¹ *Ibid*,... hlm 75

Penggunaan tanah yang dipunyai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain.

Adapun yang dapat mempunyai HGB berdasarkan UUPA Pasal 48 adalah:

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

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan/dilaksanakan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Prosedur Permohonan Hak Guna Bangunan

1. Siapa yang berhak memohon

Pada dasarnya setiap warga Negara Indonesia berhak memohon hak atas tanah negara. Bahkan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia juga berhak mengajukan permohonan. Tetapi hak itu dibatasi oleh peraturan perundangan, khususnya yang mengatur hubungan tanah dengan orang. Secara umum dapat dikatakan bahwa yang berhak memohon hak atas tanah di atas tanah tertentu ialah orang yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan atas tanah tertentu itu. Hubungan hukum, misalnya, orang tersebut sebelumnya adalah pemegang hak atas tanah di atas tanah itu. Kemudian hak atas tanah itu berakhir

jangka waktunya. Maka orang itu berhak memohon hak di atas tanah itu. Seorang yang diberikan oleh pengelola suatu kawasan surat izin penggunaan, berhak memohon hak di atas tanah itu. Apabila orang itu kemudian mengalihkan izin tersebut kepada orang lain, maka orang yang mengalihkan itu berhak mengajukan permohonan hak atas tanah yang bersangkutan.

Orang atau badan hukum yang membebaskan tanah, berhak mengajukan permohonan hak di atas tanah yang dibebaskan itu. Orang yang sebelumnya menguasai tanah negara secara tidak sah, berhak untuk memohon hak di atas tanah yang dikuasainya itu. Tetapi orang itu juga wajib mengosongkan tanah itu jika negara memerlukan tanah itu. Jadi tergantung dari kebijaksanaan 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 (“Pemberian Hak Atas Tanah”). 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 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 memberi keputusan mengenai:
 - a. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi);
 - b. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi); dan
 - c. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN), berwenang memberi 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 ribu 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 mengenai HGB meliputi :

- a. Pemberian HGB untuk perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3000M²
- b. Pemberian HGB untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M²
- c. Pemberian HGB atas Tanah hak pengelolaan.

2. Hak apa yang boleh dimohon

Hak yang boleh dimohon untuk diberikan oleh Pemerintah, tergantung dari hak apa yang dapat dipunyai pemohon dan penggunaan 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, 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 mempunyai 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 Usaha atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Khusus bagi Departemen Pemerintah, perusahaan atau perusahaan tanah industri 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.¹²

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 dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang atau beberapa orang bersama-sama atau kepada badan hukum.¹³

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

¹² Effendi Perangin, *Praktek Permohonan..... Op.cit.* hlm 14-15

¹³ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1995, hlm 96

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 bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian 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 dilakukan 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 diatas 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 PMNA Nomor 9 Tahun 1999 adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir, sedangkan pembaruan hak atas tanah sebagaimana Pasal 1 angka 10 yaitu pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang berasngkutan berakhir.

Pembatalan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 PMNA Nomor 9 Tahun 1999 angka 13 yaitu penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya. 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 BPN RI 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 BPN RI agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan serta dimanfaatkan oleh pemiliknya serta dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum. Pembatalan Hak Atas Tanah ini, 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 di atas 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 ketentraman dalam masyarakat sehingga semakin memantapkan setiap kegiatan pembangunan dan usaha. Untuk mengimbangi kemajuan-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.¹⁴

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. Dipandang 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 dengan tanah negara yang dapat dibedakan antara tanah yang sudah ada penggarapnya dengan tanah yang belum ada penggarapnya.
- b. Tanah-tanah yang sudah ada haknya menurut hukuum adat 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 perorangan atau badan hukum yang bukan perusahaan dan yang diperlukan untuk kepentingan perusahaan.

¹⁴ Ign Sembiring, *Hukum Agraria I*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm 96-97

- b. Tanah yang sudah ada haknya yang diperlukan untuk kepentingan perorangan atau badan hukum yang bukan perusahaan dan yang diperlukan untuk kepentingan perusahaan.¹⁵

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 dalamnya melalui keterangan pemohon yaitu nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta jumlah istri dan anak yang masih menjadi tanggungannya bila perorangan: dan bila pemohon itu badan hukum nama tempat kedudukan, akta, atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor SK Mendagri 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 penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Sedangkan untuk keterangan

¹⁵ H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia ... Op.cit.* hlm 131

mengenai tanahnya : turunan surat penunjukan penggunaan tanah (SPPT) atau turunan pelepasan hak, turunan surat-surat bukti perolehan hak penggunaan tanah secara beruntun.

2) Penanganan di kantor pertanahan setempat

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

1. Mencatat di dalam daftar permohonan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan yang disediakan di seksi pengurusan hak dan memeriksa kelengkapan keterangan-keterangan yang diperlukan.
 - a) Memanggil pemohon untuk melengkapi keterangan bila diperlukan dan membayar biaya yang diperlukan di bagian 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 selebar 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 di Provinsi.
 - f) Membuat perhitungan mengenai biaya dengan pemohon.
 - g) Berkas permohonan yang diterima di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi, dicatat dalam buku khusus yang disediakan dan melakukan penelitian mengenai 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 itu.¹⁶
- 6) Permohonan bagi hak guna usaha, permohonan diajukan secara tertulis kepada Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat. Dengan tembusannya yang disampaikan kepada Kantor Kabupaten/Kotamadya tempat letak tanahnya. Permohonan tersebut memuat mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai data fisik dan yuridis dari tanahnya, serta keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan dimaksud menurut Pasal 19 Kepala BPN 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 pengusahaan tanah dalam jangka waktu pendek atau jangka waktu 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 berwenang, dan persetujuan Penanaman Modal Dalam

¹⁶ Max Boli Sabon, *Hukum Agraria I*, PT Prenhallindo, Jakarta, 2001, hlm 102-103

Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu.¹⁷

B. Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan

1. Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Perusahaan Pembangunan Perumahan

Perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah maka dapat diberikan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Untuk perusahaan pembangunan perumahan yang modalnya swasta maka 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 langsung dapat diberikan oleh negara Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Perum Perumnas tidak mungkin diberikan hak milik, demikian juga badan hukum swasta tidak dapat diberikan Hak Milik oleh karena memang tidak ditunjuk oleh peraturan dapat mempunyai hak atas tanah.

Perusahaan pembangunan perumahan dalam penelitian ini berfokus pada PT Avicena Perkasa dan PT Cakra Hisanda. PT Avicena Perkasa dan PT Cakra Hisanda berfokus pada pembangunan perumahan tipe 45 hingga

¹⁷ Pasal 20 Peraturan Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999

tipe 80.¹⁸ Oleh karena itu PT Avicena Perkasa dan PT Cakra Hisanda harus mendapatkan hak atas tanah guna mendirikan perumahan tipe 45 hingga 80.

Kewajiban Perusahaan Pembangunan Perumahan :

- a Mengajukan kepada pemerintah melalui Gubernur Kepala Daerah, rencana proyek yang akan dibangunnya, termasuk pembiayaan, areal yang diperlukan, jenis rumah dan bangunan serta prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang dibangun, jangka waktu diselesaikan seluruh bangunan dan rencana penjualan rumah-rumah yang sudah selesai dibangun.
- b Mematangkan tanah, dan membangun di atasnya juga rumah murah, menurut imbalan yang ditetapkan di dalam rencana proyek tersebut.
- c Membangun dan memelihara lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan, seperti jalan lingkungan, saluran pembuangan air, persediaan air minum, listrik, telepon, tempat peribadatan, tempat olahraga/rekreasi, pasar, pertokoan, sekolah, dan sebagainya.
- d Menyerahkan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang telah dibangun itu kepada pemerintah/pemerintah daerah, setelah dipelihara oleh perusahaan selama jangka waktu yang ditentukan.

¹⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Ani, Bagian Pemberian Hak yang dilaksanakan pada Hari Senin, 21 Desember 2015 bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Pukul 09.30 WIB.

- e Bagi perusahaan pembangunan swasta diwajibkan menyimpan sebagian modal kerjanya di dalam Bank yang ditunjuk oleh Gubernur.¹⁹

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. Ijin lokasi yang luasnya 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 :

- 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.

¹⁹ A.P. Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, CV Mandar Maju, Bandung, 1992, hlm 86-87.

- 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.²⁰

Demikian pula dalam permohonan penetapan ijin lokasi Gubernur wajib meminta pertimbangan dari Bupati yang disiapkan oleh Bappeda setelah 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 pemerintah bersama Bappeda Provinsi dan Kanwil BPN.

Surat keputusan pemberian penetapan ijin lokasi dan luas tanah tersebut disiapkan oleh Kepala Kanwil BPN dan diselesaikan dalam waktu 3 bulan dan selambat-lambatnya 5 bulan terhitung sejak permohonan diterima secara lengkap, Jika pemberian ijin lokasi dan luas tanah merupakan wewenang dari Bupati maka koordinasi dilakukan oleh sekretaris daerah kabupaten bersama dengan Bappeda kabupaten dan Kantor Pertanahan setempat.

²⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 Tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

Surat keputusan pemberian penetapan ijin lokasi dan luas tanah tersebut disiapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten dan diselesaikan dalam waktu 3 bulan atau selambat-lambatnya 5 bulan terhitung sejak diterimanya secara lengkap permohonannya. 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 rencana proyek pembangunan atau mengikutsertakan pemilik tanah dalam bentuk penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah;
- f uraian rencana proyek yang akan dibangun disertai dengan analisa dampak lingkungan.

Penetapan ijin 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 ada alasan yang kuat.

- b pembelian/pembebasan tanah dilakukan atas dasar musyawarah untuk mencapai kesepakatan.
- c apabila tidak tercapai 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.²¹

Dalam hal perusahaan memerlukan tanah yang luas, maka sementara menunggu penetapan ijin lokasi dan luas tanah maka Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan ijin pencadangan tanah untuk tanah-tanah ijin lokasi dan luas tanah merupakan wewenang Gubernur. Untuk pencadangan tanahnya lebih dari 200 ha maka baru dapat diberikan setelah mendapat persetujuan dari Menteri Dalam Negeri.

Perusahaan pembangunan perumahan dapat melakukan pembelian tanah secara langsung atau pembebasan tanah dengan bantuan panitia Pembebasan Tanah. Selama belum diperoleh ijin lokasi dan ijin pencadangan tanah maka perusahaan yang bersangkutan tidak

²¹ A.P. Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan.... op.cit.*, hlm 93-95

diperkenankan untuk melakukan pembelian/pembebanan tanah dan lain kegiatan yang mengubah penguasaan tanah baik secara fisik maupun yuridis. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut berakibat tidak diberikan ijin lokasi atau ijin pencadangan tanah kepada yang bersangkutan.

Kewajiban perusahaan pembangunan perumahan setelah membeli atau membebaskan tanahnya :

- 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

2. Pemberian Hak Atas Tanah

Perusahaan Negara atau perusahaan daerah yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan, dapat diberikan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Dari Hak Pengelolaan dengan suatu perjanjian khusus dengan calon pemiliknya dapat diberikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Dengan penyerahan hak-hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tersebut maka putuslah hubungan

antara perusahaan dengan pembeli bangunan beserta tanahnya. Tetapi hubungan antara pemegang Hak Pengelolaan dengan orang-orang yang membeli bangunan beserta tanahnya itu tidak putus.

Perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dapat diberikan Hak Guna Bangunan (induk) atau Hak Pakai (Induk) yang kemudian dipecah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk diserahkan kepada calon pembeli dari hak-hak atas tanah beserta bangunannya. Dengan penyerahan hak-hak tersebut maka hubungan antara perusahaan pembangunan perumahan dengan pembelinya itu putus.

Koperasi yang bergerak di bidang pembangunan perumahan yang diberikan Hak Guna Bangunan (induk) dan Hak Pakai (induk) yang kemudian dipecah-pecah menjadi Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang akan diserahkan kepada calon pembelinya beserta bangunannya dan seterusnya hubungan antara koperasi dengan pembelinya menjadi putus.

Perusahaan pembangunan perumahan yang mempergunakan fasilitas penanaman modal dalam negeri dan penanaman modal asing juga dapat diberikan Hak Guna Bangunan (induk) dan Hak Pakai (induk) yang kemudian dipecah-pecah menjadi Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang akan diserahkan kepada calon pembelinya beserta

bangunan yang ada di atasnya, dan seterusnya hubungan antara perusahaan tersebut dengan pembelinya menjadi putus.²²

²² *Ibid*, hlm 96

BAB III

TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KABUPATEN PURWOREJO

A. Hasil Penelitian

1. Lokasi Perumahan

Dalam periode 2013 sampai 2015 kota Purworejo sudah dibangun lima lokasi perumahan oleh PT Avicenna Perkasa yang masing-masing lokasi mempunyai jumlah unit rumah yang berbeda. Lokasi pertama dibangun pada tahun 2013 selama satu tahun sebanyak 53 unit rumah, lokasi kedua dibangun pada tahun 2013 selama delapan bulan sebanyak 32 unit rumah, lokasi ketiga akan dibangun 304 unit rumah namun sejak tahun 2014 sampai 2015 baru terbangun 100 unit rumah dan sisanya baru akan mulai proses pembangunan, keempat dibangun bulan Juli 2015 sebanyak 27 unit rumah, dan lokasi kelima mulai dibangun bulan April 2015 sebanyak 38 unit rumah.¹ Dan dibangun tujuh lokasi perumahan yang dibangun oleh PT Cakra Hisanda sejak tahun 2013 sampai tahun 2015.²

¹ Hasil wawancara dengan Direktur PT Avicenna Perkasa, pada hari Senin, 26 Oktober 2015, Pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor PT Avicenna Perkasa Purworejo.

² Hasil wawancara dengan Bapak Asep, Direktur PT Cakra Hisanda, pada hari Senin, 26 Oktober 2015, Pukul 11.30 WIB bertempat di Kantor PT Cakra Hisanda Purworejo.

2. Macam-macam perumahan

Menurut **Suparno Sastra M. dan Endi Marlina**, pengertian mengenai perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.³

Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 21 menetapkan jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi Rumah komersial, Rumah umum, Rumah swadaya, Rumah khusus, Rumah negara.⁴

Menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan lokasi lingkungan perumahan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:⁵

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 (catchment area), olahan pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah

³ <http://xisuca.blogspot.co.id/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html>

⁴ <http://www.geologinesia.com/2016/02/jenis-jenis-rumah-berdasarkan-undang.html>

⁵ <http://xisuca.blogspot.co.id/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html>

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 di atas ambang batas, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam;
- 3) Kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
- 4) Kriteria keindahan/ keserasian/ keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/ setu/ sungai/ kali dan sebagainya;
- 5) Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/ pemekaran 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/ lokal setempat.

- 8) Lokasi perencanaan perumahan harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, 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 di kawasan yang dimaksud.

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi badan hukum perusahaan pembangunan perumahan di wilayah kabupaten purworejo

Pengusaha yang berstatus sebagai badan hukum perusahaan pembangunan perumahan harus sesuai dengan Tata cara pemberian Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, 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).

Penelitian ini status hukum tanah yang dimohon adalah Tanah Negara Bebas, yang dimaksud tanah negara bebas adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tidak ada pihak diatas tanah-tanah itu. Sebagai pemegang hak atas tanah, suatu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia berdasarkan Pasal 30, 36, 45 UUPA dapat memiliki tanah HGU, HGB, Hak Pakai Atas Tanah dan Hak Sewa.

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987, hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan pembangunan perumahan antara lain dibedakan :

1. Untuk perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya dari pemerintah dan atau pemerintah daerah, maka dapat diberikan :⁶⁰
 - a. Hak Pengelolaan
 - b. Hak Guna Bangunan
 - c. Hak Pakai
2. Untuk perusahaan pembangunan perumahan yang modalnya swasta maka dapat diberikan :
 - 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. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda termasuk dalam pemberian hak guna bangunan karena murni perusahaan

pembangunan modalnya swasta. Berdasarkan Pasal 33 PMNA Nomor 9 Tahun 1999 maka PT Avicena Perkasa dan PT Cakra Hisanda harus melakukan pendaftaran HGB di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo yaitu :

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. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, 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 penggunaan 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.

Praktiknya pelaksanaan pemberian HGB di Kabupaten Purworejo telah sesuai dengan Pasal 35 PMNA Nomor 9 Tahun 1999 yaitu mengajukan permohonan, PT terlebih dahulu mengisi formulir yang berisi keterangan mengenai⁶ :

a. Mengenai pemohon :

1. Nama pemohon :
2. Domisili :
3. Akta Pendirian Perusahaan :
4. Pengesahan :
5. NPWP :

b. Mengenai Tanahnya :

1. Luasnya :
2. Status Haknya :
3. Letak :
 - a) Desa / Kelurahan :

⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Ani, Bagian Pemberian Hak yang dilaksanakan pada Hari Senin, 21 Desember 2015 bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Pukul 09.30 WIB.

- b) Kecamatan :
 - c) Kabupaten :
 - d) Provinsi :
 - e) Gambar Situasi :
- c. Dasar Penguasaan Pemohon :
- a. 1. Perolehan Tanah : Akte Pelepasan Hak.....
Nomor.....Tanggal.....
Peruntukan Tanahnya : Pembangunan Perumahan
- 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

Setelah mengisi formulir dan surat-surat yang disyaratkan dilampirkan, permohonan tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, yang kemudian akan diproses dengan dilakukan tinjau lapangan oleh Tim Panitia Pemeriksa Tanah. Kemudian hasil pemeriksa di olah dan dituang ke dalam risalah pemeriksaan tanah.

Seperti yang tertuang dalam Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2010 Tentang Standart Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.⁷

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 pengembang 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 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal. Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994.

Setelah PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda melakukan pendaftaran di kantor pertanahan Kabupaten Purworejo maka PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda harus memiliki ijin lokasi untuk mendapatkan tanah yang dibutuhkan. Berdasarkan Peraturan 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 Penanaman Modal, yang dimaksud dengan ijin lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan

⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Ani, Bagian Pemberian Hak yang dilaksanakan pada Hari Senin, 21 Desember 2015 bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Pukul 09.30 WIB.

pembangunan perumahan untuk memperoleh tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, yang berlaku pula sebagai ijin perubahan penggunaan tanah. Tujuan diadakannya ketentuan ijin lokasi adalah adanya rencana peruntukan atau tata guna tanah di tiap-tiap daerah, yang terdapat di dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Ruang Wilayah, hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi peruntukan dan penggunaan tanah yang tumpang tindih.

Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang izin lokasi maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (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.

PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda harus memperoleh izin lokasi untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Purworejo terlebih dahulu melihat tata ruang wilayah tanah yang akan dibeli di Kantor Badan Penanaman Modal Daerah (selanjutnya disebut BAPPEDA) apakah tanah tersebut dapat dijadikan perumahan. Instansi yang berhak mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Ijin lokasi adalah Bupati / Walikota, sedangkan Kepala Kantor Pertanahan hanya mempersiapkan rapat koordinasinya. Jangka waktu ijin lokasi dapat dibagi menjadi :

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

Tata cara pemberian ijin lokasi sesuai yang diatur dalam 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 yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah, serta kemampuan tanah.
2. Surat pemberian ijin lokasi ditandatangani oleh Bupati / Walikota atau untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur setelah diadakan rapat koordinasi antar instansi terkait.
3. Bahan-bahan untuk keperluan pertimbangan pemberian ijin lokasi disiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
4. Rapat koordinasi pertimbangan pemberian ijin lokasi disertai konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon.
5. Konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah meliputi : penyebarluasan 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 hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1993 maka PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda harus mengisi formulir :⁸

II. Keterangan tentang pemohon, meliputi :

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

III. Keterangan tentang tanahnya :

- a) Luas Tanah
- b) Letak tanah
- c) Sketsa atau gambar kasar
- d) Status tanah
- e) Penggunaan sekarang

⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Karmono, Kepala Sub Bagian Tata Usaha yang dilaksanakan pada hari Senin, 04 Januari 2016 bertempat di Kantor Badan Penanaman Modal Daerah Kabupaten Purworejo Pukul 09.00 WIB.

f) Fotocopy PBB

Setelah mengisi formulir dan surat-surat yang disyaratkan dilampirkan, permohonan tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, yang kemudian akan diproses dengan dilakukan tinjau lapangan oleh Tim Panitia Pemeriksa Tanah. Kemudian hasil pemeriksa diolah dan dituang ke dalam risalah pemeriksaan tanah. Setelah itu maka PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda 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 (sertifikat hak atas tanah), membayar biaya administrasi, dan syarat lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Setelah hak diberikan, PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda paling lambat dalam 6 (enam) bulan harus sudah mulai membangun.⁹

PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda sebagai pemegang ijin lokasi memiliki hak dan kewajiban sebagaimana tercantum dalam Pasal 8

⁹Hasil wawancara dengan Bapak Suhartono bagian Pemberian Hak yang dilaksanakan pada Hari Kamis, 07 Januari 2016 bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Pukul 09.15.

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 tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang ijin lokasi, maka semua hak dan kepentingan pihak lain yang sudah ada di atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertipikat). Kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi dan usahanya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain
- c. Pemegang ijin lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan, tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum

Setelah mendapatkan ijin lokasi, PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda melakukan proses perolehan tanahnya yang dilakukan melalui pembebasan tanah, dengan cara jual beli, pemberian ganti rugi, konsolidasi

tanah, atau cara lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan Pasal 8 Ayat (1) PMA / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999.

PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra telah memenuhi syarat – syarat sebagaimana diatas maka PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra harus melakukan kewajiban sebagaimana Pemegang HGB diatur dalam Pasal 30 dan Pasal 31 PP Nomor 40 Tahun 1996 yaitu :

1. Membayar uang pemasukan kepada Negara;
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukkan;
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 hapus;
6. Menyerahkan sertipikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan

Adapun hak PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra sebagai pemegang HGB 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 dan membebaninya

Atas dasar hak yang dimiliki PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra maka PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra dapat membangun perumahan di Kabupaten Purworejo dengan menguasai HGB lalu dialihkan melalui Hak Milik kepada pembeli perumahan. Peralihan HGB dapat dilakukan dalam hal :

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. penyertaan dalam modal;
4. hibah;
5. pewarisan

PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra sebagai badan hukum bergerak dibidang perumahan maka dalam hal ini peralihan dapat dilakukan dengan cara jual beli.

Berdasarkan hasil penelitian penulis dengan cara melakukan wawancara kepada direktur PT. Avicenna Perkasa yaitu Bapak Alimudin dan direktur PT Cakra yaitu Bapak Asep, hasil wawancara bahwa pada PT. Avicenna Perkasa dan PT Cakra mendapatkan HGB bekas tanah adat dari BPN Kabupaten Purworejo dengan masing – masing luas dan lokasi yang tersebar. PT. Avicenna Perkasa membangun 3 perumahan dan PT Cakra membangun hanya 1 perumahan.¹⁰

Dalam hal ini PT. Avicenna mendapatkan 3 status HGB guna perumahan tempat tinggal, adapun 3 perumahan yaitu sebagai berikut :

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Asep, pemilik PT. Cakra Hisanda dan Bapak Alimudin direktur PT. Avicenna Perkasa yang dilaksanakan pada hari Rabu, 6 Januari 2016 bertempat di Purworejo, Pukul 12.00 WIB

1. Perumahan The Light Cluster dengan Surat Keputusan BPN nomor 21 / 04 /2016. 6 HGB / BPN.11.25 /2016 dengan surat ukur tanggal 29 /03 / 2016 Nomor 01194 / Doplang / 2016 luas 2.413 M2, terletak di Kabupaten Purworejo Kecamatan Purworejo Desa Doplang
2. Perumahan Hade terletak diatas bukit, Surat Keputusan BPN tanggal 12 / 11 / 2014 nomor 55 / HGB / BPN. 33 / 2014 dengan surat ukur tanggal 25 / 11 / 2014 Nomor 00125 / RENDENG / 2014 luas 29.775M2, terletak di Kabupaten Purworejo Kecamatan Gebang Desa Rendeng.
3. Perumahan The Atlantic, Surat Keputusan BPN tanggal 21 / 04 / 2016 Nomor 7 / HGB / BPN .11.26 /2016. Dengan surat ukur 17 / 03 /2016, nomor 00765 / seren 2016 luas 7. 734 m2. Terletak di Kabupaten Purworejo Kecamatan Gebang Desa Seren.¹¹

PT Cakra mendapatkan 1 hak atas tanah berupa HGB guna pembangunan perumahan yaitu Perumahan Palapan Estate dengan surat keputusan BPN tanggal 13 / 07 / 2015 Nomor 08 / HGB / BPN. 11.26 / 2015, dengan surat ukur tanggal 25 / 06 / 2015 nomor 00762 / seren / 2015 luas 19.600 M2. Terletak di Kabupaten Purworejo, Kecamatan Gebang, Desa seren.¹²

¹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Alimudin direktur PT. Avicenna Perkasa yang dilaksanakan di Kantor PT Avicenna Perkasa Purworejo pada hari Kamis 7 Januari 2016 pukul 12.00 WIB

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Asep direktur PT Cakra yang dilaksanakan di Kantor PT Cakra Purworejo pada hari jumat 8 Januari 2016 pukul 10.00 WIB

2. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Dalam Proses Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Di Kabupaten Purworejo

1. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Oleh Perusahaan

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kantor PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda, masalah atau hambatan yang sering timbul dalam pelaksanaan proses perolehan hak atas tanah bagi badan hukum (dalam hal ini adalah PT. Avicenna Perkasa) antara lain adalah :

- 1) Adanya pihak ketiga atau makelar yang ingin mendapatkan keuntungan pribadi yang mempengaruhi para pemilik tanah agar menjual tanahnya dengan harga yang tinggi.
- 2) Banyaknya persyaratan yang harus dilampirkan dalam berkas untuk melengkapi syarat-syarat pengajuan izin prinsip atau izin lokasi dan juga dalam permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan.
- 3) Pembebasan tanah-tanah yang dibutuhkan oleh PT. Avicenna Perkasa tidak dapat dilaksanakan secara serentak karena para pemilik tanah tidak terburu-buru akan menjual tanah mereka.
- 4) Harga jual terlalu tinggi untuk pembebasan Tanah
- 5) Lamanya proses permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.
- 6) Banyaknya dokumen yang harus diurus oleh PT Avicenna Perkasa untuk di Pertanahan
- 7) Mahalnya biaya permohonan hak milik atas tanah bagi perumahan hal ini sebenarnya kurang beralasan, karena jika di diperhatikan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan, bahwa

pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka

- 8) Kurangnya sosialisasi tentang tata cara pengurusan hak atas tanah bagi perumahan oleh kantor BPN Purworejo
- 9) Faktor penghambat terakhir dalam Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk PT Aviciena Perkasa yaitu mengenai ketentuan waktu penerbitan sertifikat yang semestinya hanya 3 (tiga) bulan tetapi dalam pelaksanaannya memakan waktu yang cukup lama
- 10) Adanya regulasi yang mengatur bahwa pendaftaran hak atas tanah memang memerlukan waktu. Karena dimulai dari pengumpulan data fisik yaitu menentukan letak tanah, penetapan batas-batas (harus dengan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan), luasnya sampai pengumpulan data yuridis yaitu berupa bukti-bukti pemilikan, setelah itu data fisik dan data yuridis yang dikumpulkan tersebut diumumkan guna memberi kesempatan kepada pihak yang merasa keberatan tentang pendaftaran tanah tersebut. Jika tidak ada yang keberatan baru sertifikat atas tanah tersebut dikeluarkan, semua proses tersebut tentu memerlukan waktu
- 11) Uang pemasukan kepada negara atau uang ganti rugi yang diminta biasanya lebih tinggi dari yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan.¹³

¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Rawuh Santoso, Staff Administrasi yang dilaksanakan pada hari Selasa 5 Januari 2016 bertempat di Kantor Pemasaran PT. Avicenna Perkasa di Purworejo Pukul 10.00 WIB.

Sedangkan masalah atau hambatan yang sering dihadapi oleh PT. Cakra Hisanda dalam pelaksanaan proses pemberian hak atas tanah antara lain adalah :

- 1) Kurangnya tenaga kerja dalam mempersiapkan hal-hal yang diperlukan untuk permohonan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. Cakra Hisanda.
- 2) Alotnya negosiasi harga tanah dengan masyarakat pemilik tanah.
- 3) Birokrasi yang menangani permohonan hak atas tanah tidak siap atau tidak melaksanakan sesuai sistem kerja, menyebabkan prosesnya berlangsung lama.
- 4) Karena kondisi ekonomi yang sulit sekarang ini, maka pelaksanaan proses perolehan tanah oleh perusahaan menjadi semakin sulit dilaksanakan karena untuk mengganti rugi kepada masyarakat biasanya perusahaan meminjam uang di bank dan proses pinjam meminjam uang tersebut kadang membutuhkan waktu agak lama sampai uang pinjaman sampai di tangan perusahaan..
- 5) Banyaknya pemberkasan yang harus dipersiapkan dalam proses permohonan hak atas Tanah kepada Kantor Pertanahan.
- 6) Adanya biaya – biaya yang keluar secara tidak terduga pada saat perolehan hak atas tanah
- 7) Kurangnya sosialisasi tentang tata cara pengurusan hak atas tanah bagi perumahan oleh kantor BPN Purworejo

- 8) Faktor penghambat terakhir dalam Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk PT Cakra Hisanda yaitu mengenai ketentuan waktu penerbitan sertifikat yang semestinya hanya 3 (tiga) bulan tetapi dalam pelaksanaannya memakan waktu yang cukup lama
- 9) Adanya regulasi yang mengatur bahwa pendaftaran hak atas tanah memang memerlukan waktu. Karena dimulai dari pengumpulan data fisik yaitu menentukan letak tanah, penetapan batas-batas (harus dengan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan), luasnya sampai pengumpulan data yuridis yaitu berupa bukti-bukti pemilikan, setelah itu data fisik dan data yuridis yang dikumpulkan tersebut diumumkan guna memberi kesempatan kepada pihak yang merasa keberatan tentang pendaftaran tanah tersebut. Jika tidak ada yang keberatan baru sertipikat atas tanah tersebut dikeluarkan, semua proses tersebut tentu memerlukan waktu
- 10) Sering terjadi ketidakcocokan rencana tata wilayah yang perusahaan inginkan dengan yang ada di Dinas Perizinan Kabupaten Purworejo.¹⁴

2. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo

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

¹⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Asep, pemilik PT. Cakra Hisanda yang dilaksanakan pada hari Rabu, 6 Januari 2016 bertempat di Kantor Notaris dan PPAT Ibu Iriana Di Purworejo Pukul 10.00 WIB.

- 1) Tidak lengkapnya surat-surat atau data-data yang dicantumkan dalam permohonan hak atas tanah oleh pemohon dan dalam melengkapinya kadang tidak lengkap dan kurang cepat, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo tidak bisa langsung memproses permohonan hak atas tanah tersebut.
- 2) Ditemukan bidang tanah yang saling tumpang tindih atau tidak ada batas tanda batas yang digunakan perusahaan dengan jelas antara satu bidang dengan bidang yang lain, sehingga Kantor Pertanahan kesulitan dalam melakukan pengukuran tanah tersebut.
- 3) Adanya sengketa batas antara perusahaan pemohon hak dengan pemilik tanah yang lain.
- 4) Terkadang adanya sengketa kepemilikan tanah diantara para ahli yang juga dapat menghambat jalannya pelepasan hak atas tanah atau jual beli yang akan dilaksanakan.
- 5) Agak bersinggungan dengan tata ruang wilyah, tanah pertanian irigasi teknis dijadikan perumahan dan hal itu sudah diizinkan oleh Bupati Purworejo melalui Badan Penanaman Modal Daerah Kabupaten Purworejo sehingga mau tidak mau Kantor Pertanahan tunduk pada Bupati.
- 6) Dalam pembuatan site plan kurang jelas perusahaan pemohon hak atas tanah hanya membuat gambar saja.

- 7) Perusahaan pembangunan perumahan terkadang kurang memperhatikan tata cara perolehan hak atas tanah sehingga menyulitkan dan menghambat kerja kantor pertanahan Purworejo
- 8) Kurangnya tenaga SDM sehingga menimbulkan lamanya waktu pengerjaan hak atas tanah
- 9) Tidak semua pegawai kantor pertanahan Purworejo paham akan aturan penerbitan hak atas tanah.
- 10) Adanya regulasi yang mengatur bahwa pendaftaran hak atas tanah memang memerlukan waktu. Karena dimulai dari pengumpulan data fisik yaitu menentukan letak tanah, penetapan batas-batas (harus dengan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan), luasnya sampai pengumpulan data yuridis yaitu berupa bukti-bukti pemilikan, setelah itu data fisik dan data yuridis yang dikumpulkan tersebut diumumkan guna memberi kesempatan kepada pihak yang merasa keberatan tentang pendaftaran tanah tersebut. Jika tidak ada yang keberatan baru sertipikat atas tanah tersebut dikeluarkan, semua proses tersebut tentu memerlukan waktu
- 11) Kadang perusahaan pemohon hak atas tanah tidak memenuhi fasilitas umum seperti pertokoan, taman bermain, tempat pembuangan akhir yang memadai, dan lain sebagainya yang seharusnya dibuat oleh perusahaan dalam membangun perumahan.¹⁵

¹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Suhartono Bagian Pemberian Hak yang dilaksanakan pada Hari Kamis 7 Januari 2016 bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Pukul 09.15 WIB.

3. Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan hambatan Tersebut

Dalam mengatasi hambatan-hambatan yang ada dalam pelaksanaan proses perolehan hak atas tanah oleh PT. Avicenna Perkasa upaya-upaya yang dilakukan antara lain :

1. Karena pembebasan tanah secara serentak tidak dapat dilaksanakan, 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 hasil kesepakatan harga tanah, meskipun sebenarnya hal tersebut dilarang 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 prosesnya selesai dan terbit sertifikat.
4. Dengan adanya uang pemasukan kepada negara atau ganti rugi yang lebih tinggi dari 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 dicapai mau tidak mau perusahaan tetap membayar, yang terpenting untuk perusahaan adalah prosesnya cepat selesai dilaksanakan.

5. Melakukan koordinasi dengan Kantor pertanahan Kabupaten Purworejo guna mempercepat waktu pengerjaan keluarnya sertifikat atau hak atas tanah. Hingga tidak berlarut larut tidak ada kepastian
6. Memanggil pegawai atau kepala kantor pertanahan kabupaten Purworejo guna sosialisasi tata cara perolehan hak atas tanah bagi perusahaan perumahan.
7. Dengan adanya bermacam-macam persyaratan untuk pengajuan izin lokasi ataupun izin prinsip, perusahaan hanya bisa mengikuti prosedur meskipun harus memakan banyak waktu dan biaya.¹⁶

Upaya-upaya yang dilakukan PT. Cakra Hisanda dalam mengatasi hambatan-hambatan yang ada dalam proses perolehan hak atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Dalam mengatasi hal alotnya negosiasi harga tanah dengan pemiliknya maka perusahaan mencoba mendekati dan tawar menawar secara baik sampai mencapai harga yang dikehendaki kedua belah pihak.
2. Perusahaan mencoba membagi tugas bersama tenaga kerja yang ada sehingga bisa mempersiapkan hal-hal untuk proses permohonan hak atas tanah.

¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Rawuh Santosa , Staff Administrasi Perusahaan Avicenna Perkasa yang dilaksanakan pada hari Selasa 5 Januari 2016 bertempat di Kantor PT. Avicenna Perkasa di Purworejo pada pukul 10.00 WIB.

3. Melakukan koordinasi dengan Kantor pertanahan Kabupaten Purworejo guna mempercepat waktu pengerjaan keluarnya sertipikat atau hak atas tanah. Hingga tidak berlarut larut tidak ada kepastian
4. Memanggil pegawai atau kepala kantor pertanahan kabupaten Purworejo guna sosialisasi tata cara perolehan hak atas tanah bagi perusahaan perumahan
5. Agar pelaksanaan perolehan tanah oleh perusahaan dapat berjalan dengan lancar, maka keuangan perusahaan harus dalam kondisi baik, hal itu dapat dicapai apabila ada pemasukan dana dari hasil penjualan rumah dari perumahan yang telah dipasarkan.¹⁷

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

1. Jika surat-surat dan data-data yang dicantumkan dalam permohonan hak atas tanah tidak lengkap dan kurang lengkap, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo mengirimkan surat pemberitahuan kepada pemohon untuk melengkapi data-data yang tidak lengkap dan sedikit dipercepat, setelah semuanya lengkap maka permohonan tersebut dapat langsung diproses.

¹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Asep, Pemilik Perusahaan Cakra Hisanda yang dilaksanakan pada hari Rabu 6 Januari 2016 bertempat di Kantor Notaris dan PPAT Ibu Iriana Di Purworejo Pukul 10.00 WIB.

2. Jika terjadi sengketa batas antara perusahaan pemohon hak atas tanah dengan pemilik tanah yang lain, tumpang tindih kepemilikan tanah terutama tanah yang belum bersertifikat dan sengketa kepemilikan diantara para ahli waris, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo berusaha menjadi pihak penengah dengan cara memanggil para pihak yang bersengketa dan menyelesaikan secara musyawarah.
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo akan mengembalikan site plan yang dibuat hanya gambar biasa dan meminta pemohon hak atas tanah untuk membuat site plan yang sesuai.
4. Menambah SDM atau pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo
5. Memfasilitasi pegawai kantor pertanahan Kabupaten Purworejo untuk mengikuti pelatihan atau kursus terkait pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi PT pembangunan perumahan.
6. Mengadakan sosialisasi kepada pengusaha pembangunan perumahan tentang tata cara perolehan hak atas tanah bagi perumahan
7. Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo memperingatkan agar perusahaan pembangun perumahan supaya membangun fasilitas umum yang memadai disekitar perumahan.¹⁸

¹⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Suhartono, Bagian Pemberian Hak yang dilaksanakan pada hari Kamis 7 Januari 2016 bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo pukul 10.00 WIB.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Hak atas tanah bagi Badan Hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Purworejo Nomor 9 Tahun 1999, maka, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Tata cara pemberian hak atas tanah Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo secara umum yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Purworejo Nomor 9 Tahun 1999 telah dapat dilaksanakan seperti peraturan 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. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda termasuk dalam pemberian hak guna bangunan karena murni perusahaan pembangunan modalnya swasta. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 33 PMNA Nomor 9 Tahun 1999 maka PT Avicenna Perkasa dan PT Cakra Hisanda harus melakukan pendaftaran HGB di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo.
2. Tata cara pemberian hak atas tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo melalui beberapa tahap yaitu mulai dari mengajukan syarat syarat Izin Lokasi. Berdasarkan Peraturan 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 Penanaman Modal. Pengurusan oleh PT. Avicenna Perkasa dan PT. Cakra Hisanda sampai pada proses penerbitan Surat Keputusan pemberian hak guna bangunan serta memenuhi kewajiban dari penerima hak guna bangunan.

3. Hambatan yang dihadapi dalam pemberian hak atas tanah bagi Badan Hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo berupa hambatan dari perusahaan dan hambatan kantor pertanahan Kabupaten Purworejo. Adapun hal umum hambatan bagi kedua belah pihak berupa kurangnya kelengkapan data dari pemohon baik data fisik maupun yuridis tanah, belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas negara serta masih adanya sengketa dari tanah yang dimohon serta kurangnya tenaga SDM dan alotnya negosiasi para pihak.

B. Saran

1. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Purworejo jangan dijadikan sarana untuk mempersulit pengajuan izin lokasi bagi para investor yang akan menanamkan modal di Kabupaten Purworejo. 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 izin lokasi dan pembebasan tanah serta izin mendirikan bangunan sejauh tidak menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan.

2. Sebaiknya dalam pelaksanaan proses perolehan tanah, pihak perusahaan tidak melakukan pendekatan maupun kerjasama dengan pihak ketiga atau makelar untuk mendapatkan kesepakatan harga tanah, karena sebenarnya hal tersebut sudah dilarang dalam syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pemberian izin lokasi.
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo harus berusaha mempersingkat waktu yang dibutuhkan untuk memproses permohonan hak atas tanah, hal itu harus dilakukan untuk meningkatkan pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo kepada masyarakat. Untuk mencapai hal itu, maka kantor Pertanahan harus menerapkan disiplin kerja yang tinggi dan mengoptimalkan kinerja para pegawainya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Algra, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Jakarta.
- Ali Ridho 2001, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Korporasi, Yayasan, Wakaf*, Alumni, Bandung
- AP Parlindungan, 2002, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, CV Mandar Maju, Bandung.
- ie S Hutagalung, dkk, 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar.
- Arif Sidharta, 2001, *Hukum Agraria*, PT. Prenhallindo, Jakarta
- Badriah Harun, 2013, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Pustaka Yustisis, Yogyakarta
- Benhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan
- Effendi Perangin, 2000, *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta.
- Erma Sri Wibayanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Hasan Wargakusumah, 2001, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- H. M Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ign. Sembiring, 2001, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- J. B. Daliyo, 2001, *Hukum Agraria I*, PT. Prenhallindo, Jakarta
- Maria. S. W Sumardjono, 2001, *Kebiasaan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta.

- Max Boli Sabon, 2001, *Hukum Agraria I*, PT. Prenhalindo, Jakarta
- Nindyo Pramono, 2006, *Kekayaan Negara Yang Dipisahkan Menurut UU No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN*, dalam Sri Rejeki Hartono, et.al, ed, *Permasalahan Seputar Hukum Bisnis: Persembahan kepada Sang Maha Guru*, Tanpa Penerbit, Jogjakarta
- Rusmadi Murad, 2000, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung.
- Soejono dan H Abdurahman, “*Metode Penelitian Suatu Pemikiran Dan Penerapan*”, Jakarta:Rineke Cipta,1999
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta

B. Jurnal dan Artikel

- Erman Rajaguguk, Dalam article, *Peranan Hukum Dalam Mendorong BUMN Meningkatkan Pendapatan Negara Dan Kesejahteraan Rakyat*, Disampaikan pada pertemuan peranan BumN dalam meningkatkan pertumbuhan Ekonomi Negara, Diselenggarakan oleh Direktorat Jendral Peraturan Perundang – undangan Departemen Hukum dan HAM RI,Jakarta 28 juli 2008
- Gumllar hadisusilo, 2015, *Tinjauan Hukum Atas Pelaksanaan Kontrak Jasa Pelayaran Selaku Vendor Kontraktor Kontrak Kerjasama (KKKS) Dalam Menunjang Ekplorasi Offshopre*, Tesis Magister Hukum Bisnis Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
- Maya Shofa, 2010, *Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Keputusan Menteri Negara Agraria No 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha

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.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Perolehan izin Lokasi Hak Atas Tanah Negara

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

Peraturan Daerah No 27 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purworejo Tahun 2011-2031.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan Nasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 2010 Tentang Standart Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria No 2 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Undang – Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

D. Data Elektronik

<http://www.kbbi.web.id/tanah> Diakses pada hari Sabtu, Oktober 2015 Pukul 16.40 WIB.

<http://wirdjann.blogspot.co.id/2014/05/hak-atas-tanah.html> Diakses pada hari Minggu, 11 Oktober 2015 Pukul 13.15 WIB.

<http://statushukum.com/badan-hukum-html> Diakses pada hari Minggu, 11 Oktober 2015 Pukul 13.36 WIB.

<http://bimbingan.org/pengertian-penelitian-deskriptif-kualitatif.htm/> Diakses pada hari Minggu, 11 Oktober 2015 Pukul 14.52 WiB

https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah Diakses pada hari rabu, 22 Maret 2017 Pukul 20.00

E. Wawancara

Wawancara dengan Direktur PT Avicenna Perkasa, pada hari Senin, 26 Oktober 2015, Pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor PT Avicenna Perkasa Purworejo

Wawancara dengan Bapak Asep, Direktur PT Cakra Hisanda, pada hari Senin, 26 Oktober 2015, Pukul 11.30 WIB bertempat di Kantor PT Cakra Hisanda Purworejo

Wawancara dengan Bapak Rawuh Santosa, Staff Administrasi Perusahaan Avicenna Perkasa yang dilaksanakan pada hari Selasa 5 Januari 2016 bertempat di Kantor PT. Avicenna

Wawancara dengan Bapak Suhartono Bagian Pemberian Hak yang dilaksanakan pada Hari Kamis 7 Januari 2016 bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Pukul 09.15 WIB. kasa di Purworejo pada pukul 10.00 WIB

Wawancara dengan Bapak Karmono, Kepala Sub Bagian Tata Usaha yang dilaksanakan pada hari Senin, 04 Januari 2016 bertempat di Kantor Badan Penanaman Modal Daerah Kabupaten Purworejo Pukul 09.00 WIB.

Wawancara dengan Ibu Ani, Bagian Pemberian Hak yang dilaksanakan pada Hari Senin, 21 Desember 2015 bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Pukul 09.30 WIB.

LAMPIRAN



Nomor : 06/Ch.03/III/2017
Lampiran : -
Perihal : **Keterangan Penelitian.**

K E P A D A

Yth. : Rektor Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta
di Yogyakarta.

Assalamu'alaikum wr. wb.

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami SAIFUDIN, beralamat di Purworejo, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dengan sah Perseroan Terbatas PT. CAKRA HISANDA yang berkedudukan di Purworejo - Kabupaten Purworejo, dengan ini menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : SADA INTAN PAWESTRI
NIM : 11410501

sebagai Mahasiswa Hukum Universitas Islam Yogyakarta;
benar-benar telah melaksanakan penelitian pada perusahaan kami
untuk maksud menempuh ujian akhir (SKRIPSI) dengan judul :

TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI HUKUM
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NO.9 TAHUN 1999 DI
KABUPATEN PURWOREJO

Demikian, untuk menjadikan periksa dan maklum adanya.
Wassalamu'alaikum wr. wb.

Purworejo, 09 Maret 2017

Hormat Kami,

SAIFUDIN
Direktur

PT. CAKRA HISANDA

Alamat : Pangejurutengah, Rt.002, Rw.003 Purworejo 54114 e-mail : cakrahisanda@gmail.com



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI JAWA TENGAH

Jl. Ki Mangunsarkoro No. 34 C Semarang (50136) Telp. 8310388 - 8310389 Kotak Pos : 1226 Fax. 8310392

Semarang, 7 Desember 2015

Nomor : 1995 /3-33.100/XII/2015
Sifat : Biasa
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Yth. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Purworejo
di-
Purworejo

Berdasarkan Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia tanggal 24 November 2015 Nomor 512/Dek/70/SR/Div.URT/XI/2015 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat, bersama ini kami hadapkan :

Nama : SADA INTAN PAWESTRI
NIM : 11 410 501
Program Studi : Ilmu Hukum

Bermaksud akan melakukan riset di kantor Saudara yang akan dipergunakan untuk penyusunan skripsi dengan judul :

“TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM DI KABUPATEN PURWOREJO”

Sehubungan hal tersebut, diminta kepada Saudara untuk membantu yang bersangkutan seperlunya.

Demikian disampaikan untuk menjadi maklum.

An. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Jawa Tengah
Kepala Bagian Tata Usaha



Sunu Dito Widjomarmo, SH.,M.Kn.
19610810 198903 1 001

Tembusan, disampaikan kepada Yth.
Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah (sebagai laporan)



PEMERINTAH KABUPATEN PURWOREJO
KANTOR PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN TERPADU

Jl. Urip Sumoharjo No. 6 Purworejo Kode Pos 54111
Telp. (0275) 325202 Fax. (0275) 325202 Email : kpmpt@purworejakab.go.id

IZIN RISET / SURVEY / PKL

NOMOR : 072/439/2015

- I. Dasar : 1. Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 18 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Purworejo (Lembaran Daerah Kabupaten Purworejo Tahun 2012 Nomor 17).
2. Peraturan Bupati Purworejo Nomor 44 Tahun 2014 tentang Pendegelasan Wewenang Penerbitan Beberapa Jenis Izin Kepada Kantor Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Purworejo.
- II. Menunjuk : Surat dari BPMD Provinsi Jawa Tengah Nomor:070/5517/2015 Tanggal 02 Desember 2015
- III. Bupati Purworejo memberi Izin untuk melaksanakan Riset/ Survey/ PKL dalam Wilayah Kabupaten Purworejo kepada :

- ❖ Nama : Sada Intan Pawestri
 - ❖ Pekerjaan : Mahasiswa
 - ❖ NIM/NIP/KTP/ dll. : 11410501
 - ❖ Instansi / Univ/ Perg. Tinggi : Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
 - ❖ Jurusan : Hukum
 - ❖ Program Studi : Ilmu Hukum
 - ❖ Alamat : Jl. Mayjend. Sutoyo No. 7 Purworejo
 - ❖ No. Telp. : 085200899977
 - ❖ Penanggung Jawab : M. Mahsyud Asyari,SH,M.Kn
 - ❖ Maksud / Tujuan : Penelitian
 - ❖ Judul : Tinjauan Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Di Kabupaten Purworejo
-
- ❖ Lokasi : BPN, PT. Avicenna Perkasa, PT Cakra Hisanda
 - ❖ Lama Penelitian : 1 Bulan
 - ❖ Jumlah Peserta :

Dengan ketentuan - ketentuan sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu stabilitas daerah.
- b. Sebelum langsung kepada responden maka terlebih dahulu melapor kepada :
 1. Kepala Kantor Kesbangpol Kabupaten Purworejo
 2. Kepala Pemerintahan setempat (Camat, Kades / Lurah)
- c. Sesudah selesai mengadakan Penelitian supaya melaporkan hasilnya Kepada Yth. Bupati Purworejo Cq. Kepala KPMPT, dengan tembusan BAPPEDA Kab. Purworejo

Surat Ijin ini berlaku tanggal 17 Desember 2015 sampai dengan tanggal 17 Januari 2016.

Tembusan , dikirim kepada Yth :

1. Ka. Bappeda Kab. Purworejo;
2. Ka. Kantor Kesbangpol Kab. Purworejo;
3. Ka. BPN Kab. Purworejo;
4. Dir. PT. Avicenna Perkasa Purworejo;
5. Dir. PT. Cakra Hisanda Purworejo;
6. Dekan Fak. Hukum UII Yogyakarta;

Dikeluarkan : Purworejo
Pada Tanggal : 17 Desember 2015

a.n. BUPATI PURWOREJO

KEPALA KANTOR
PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN TERPADU
KABUPATEN PURWOREJO



TJATUR PRIYO UTOMO, S.Sos

Pembina Tk. I
NIP. 19640724 198611 1 001



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH
BADAN PENANAMAN MODAL DAERAH**

Alamat : Jl. Mgr. Soegiopranoto No. 1 Telepon : (024) 3547091 – 3547438 – 3541487
Fax : (024) 3549560 E-mail : bpmd@jatengprov.go.id http ://bpmd.jatengprov.go.id
Semarang - 50131

REKOMENDASI PENELITIAN

NOMOR : 070/3050/04.5/2015

- Dasar :
1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian;
 2. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 74 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pada Badan Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah;
 3. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 67 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jawa Tengah.

- Memperhatikan :
1. Surat Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor. 074/2640/Kesbang/2015 tanggal 30 November 2015 Perihal : Rekomendasi Penelitian.
 2. Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Nomor. 512/Dek/70/SR/Div.URT/XI/2015 tanggal 24 November 2015 Perihal : Ijin Riset.

Kepala Badan Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah, memberikan rekomendasi kepada :

1. Nama : SADA INTAN PAWESTRI.
2. Alamat : Jalan Mayjen Sutoyo No.7 RT.004/RW.010, Kel. Pangenjuru Tengah, Kec. Purworejo, Kab. Purworejo, Provinsi Jawa Tengah.
3. Pekerjaan : Mahasiswa.

Untuk : Melakukan Penelitian dengan rincian sebagai berikut :

- a. Judul Proposal : TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM DI KABUPATEN PURWOREJO.
- b. Tempat / Lokasi : Kab. Purworejo.
- c. Bidang Penelitian : Ilmu Hukum.
- d. Waktu Penelitian : 05-12-2015 s.d. 05-01-2016.
- e. Penanggung Jawab : H. Mahsyud Asyhari, S.H., M.Kn.
- f. Status Penelitian : Baru.
- g. Anggota Peneliti : -
- h. Nama Lembaga : Universitas Islam Indonesia.

Ketentuan yang harus ditaati adalah :

- a. Sebelum melakukan kegiatan terlebih dahulu melaporkan kepada Pejabat setempat / Lembaga swasta yang akan di jadikan obyek lokasi;
- b. Pelaksanaan kegiatan dimaksud tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan pemerintahan;
- c. Setelah pelaksanaan kegiatan dimaksud selesai supaya menyerahkan hasilnya kepada Kepala Badan Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah;
- d. Apabila masa berlaku Surat Rekomendasi ini sudah berakhir, sedang pelaksanaan kegiatan belum selesai, perpanjangan waktu harus diajukan kepada instansi pemohon dengan menyertakan hasil penelitian sebelumnya;
- e. Surat rekomendasi ini dapat diubah apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Demikian rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Semarang, 02 Desember 2015

Pt. KEPALA BADAN PENANAMAN MODAL DAERAH PROVINSI
JAWA TENGAH

Kepala Bidang Promosi dan Kerjasama





PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH
BADAN PENANAMAN MODAL DAERAH

Alamat : Jl. Mgr. Soegiopranoto No. 1 Telepon : (024) 3547091 – 3547438 – 3541487
Fax : (024) 3549560 E-mail : bpmd@jatengprov.go.id <http://bpmd.jatengprov.go.id>
Semarang - 50131

Semarang, 02 Desember 2015

Nomor : 070/SSP/2015
Lampiran : 1 (Satu) Berkas
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Kepada
Yth. Bupati Purworejo
u.p. Kepala Kantor Kesbangpol dan
Linmas Kab. Purworejo

Dalam rangka memperlancar pelaksanaan kegiatan penelitian bersama ini terlampir disampaikan Penelitian Nomor 070/3050/04.5/2015 Tanggal 02 Desember 2015 atas nama sada intan pawestri dengan judul proposal TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM DI KABUPATEN PURWOREJO, untuk dapat ditindaklanjuti.

Demikian untuk menjadi maklum dan terimakasih.

Pt. KEPALA BADAN PENANAMAN MODAL DAERAH PROVINSI
JAWA TENGAH
Kepala Bidang Promosi dan Kerjasama



Dra. ASIH WIDHIASTUTI, M.Si
Pembina Tingkat I
NIP. 19620920 198803 2 001

Tembusan :

1. Gubernur Jawa Tengah;
2. Kepala Badan Kesbangpol dan Linmas Provinsi Jawa Tengah;
3. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
4. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah;
5. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
6. Sdr. SADA INTAN PAWESTRI.



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PURWOREJO
PROVINSI JAWA TENGAH**

Jln Kesatrian no 1 Purworejo – 54111 telp.: (0275) 321139; e-mail : kab-purworejo@bpn.go.id

SURAT KETERANGAN

Nomor : 29/100.33.06./III/2017

Bersama ini saya Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo menerangkan bahwa :

Nama : SADA INTAN PAWESTRI
NIM : 11410501
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia
Fakultas : Hukum

benar-benar telah datang di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo untuk melaksanakan penelitian dan pengumpulan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Provinsi Jawa Tengah sebagai prasyarat mengakhiri studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yaitu membuat karya ilmiah yang berjudul Skripsi dengan judul: **“TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI BADAN HUKUM BERDASAR PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NO. 9 TAHUN 1999 DI KABUPATEN PURWOREJO”**.

Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Purworejo, 9 Maret 2017

An Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Purworejo
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



AGUS HARIADI, S.Si
PUR.19600324 198503 1 001



PT. AVICENNA PERKASA
DEVELOPER PERUMAHAN

Jl. Brigjend Katamso No. 167B Purworejo
avicennaperkasa@yahoo.co.id - Telpn (0275) 323482

Purworejo, 09 Maret 2017

Nomor : 013/AV/SK/III/2017
Lampiran : -
Perihal : **Keterangan Penelitian**

Yth. Rektor Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta
di
YOGYAKARTA

Yang bertanda tangan di bawah ini, Direktur PT Avicenna Perkasa menerangkan bahwa :

Nama : **SADA INTAN PAWESTRI**

NIM : **11410501**

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Yogyakarta, telah selesai melaksanakan penelitian untuk menempuh ujian akhir (SKRIPSI) dengan judul :

**"TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI HUKUM BERDASARKAN
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NO 9 TAHUN 1999
DI KABUPATEN PURWOREJO"**

Bahwa selama melaksanakan penelitian di PT Avicenna Perkasa yang bersangkutan berkelakuan baik dan tidak melanggar tata tertib.

Demikian untuk menjadi maktum.

PT AVICENNA PERKASA



H. ALIMUDDIN, ST

Direktur