

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEROLEHAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK PERUSAHAAN MELALUI PELEPASAN HAK MILIK DI
KECAMATAN PRAMBANAN KABUPATEN KLATEN**



Diajukan oleh:

Grace Cesar Asvini Partha

NPM : 160512319

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan
Hidup**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2020

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEROLEHAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK PERUSAHAAN MELALUI PELEPASAN HAK MILIK DI
KECAMATAN PRAMBANAN KABUPATEN KLATEN**



Diajukan oleh:

Grace Cesar Asvini Partha

NPM : 160512319

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan
Hidup**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2020

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEROLEHAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK PERUSAHAAN MELALUI PELEPASAN HAK MILIK DI
KECAMATAN PRAMBANAN KABUPATEN KLATEN**



Diajukan oleh :

Grace Cesar Asvini Partha

NPM : 160512319
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan
Hidup**

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing Tanggal : 30 November 2020

Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan :


Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEROLEHAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK PERUSAHAAN MELALUI PELEPASAN HAK MILIK DI
KECAMATAN PRAMBANAN KABUPATEN KLATEN**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 15 Desember 2020
Tempat : Daring

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.
Skretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, SH.H., M.Hum.

Tanda Tangan



Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

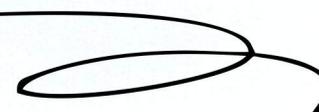
Dr. Hari Supriyanto, SH.H., M.Hum.

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta




Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

MOTTO

Jika kamu ingin hidup bahagia, terikatlah pada tujuan,
bukan orang atau benda.

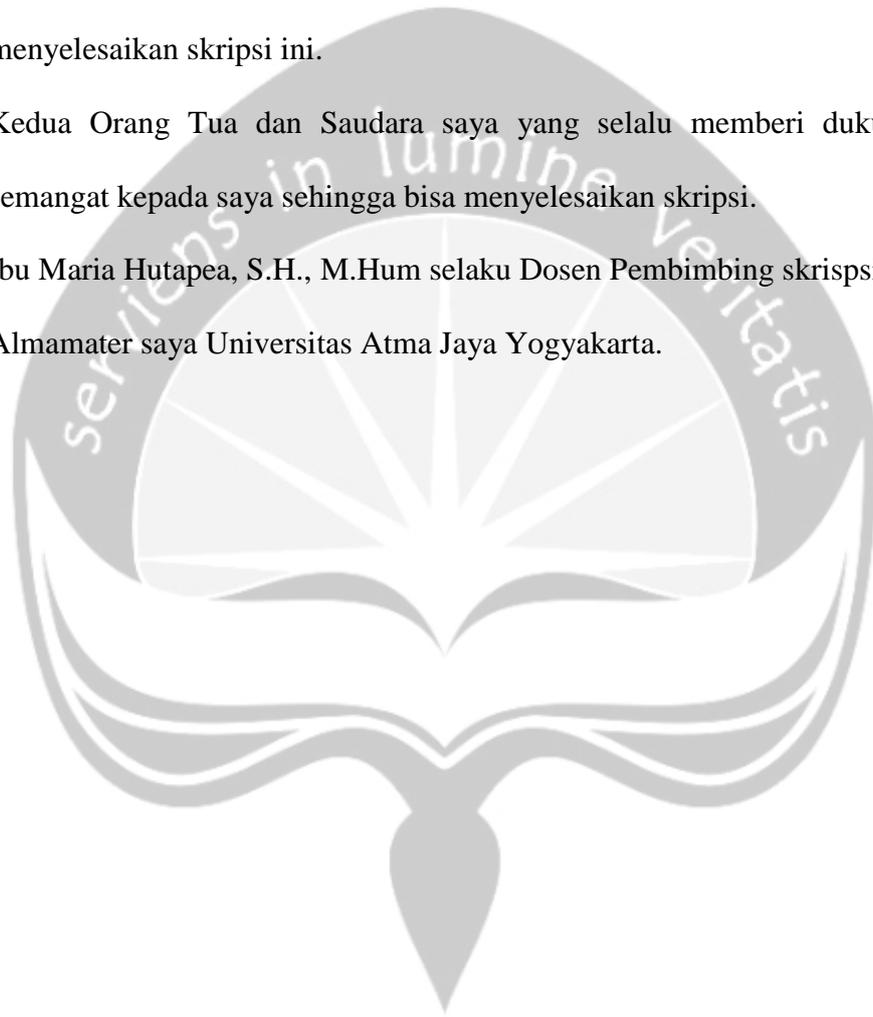
(Albert Einstein)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Ida Sang Hyang Widhi Wasa Yang Maha Kuasa dan Maha Penyayang atas Pernyataan, Berkat, Rahmat dan Kasih karuniaNya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua Orang Tua dan Saudara saya yang selalu memberi dukungan dan semangat kepada saya sehingga bisa menyelesaikan skripsi.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing skripsi.
4. Almamater saya Universitas Atma Jaya Yogyakarta.



KATA PENGANTAR

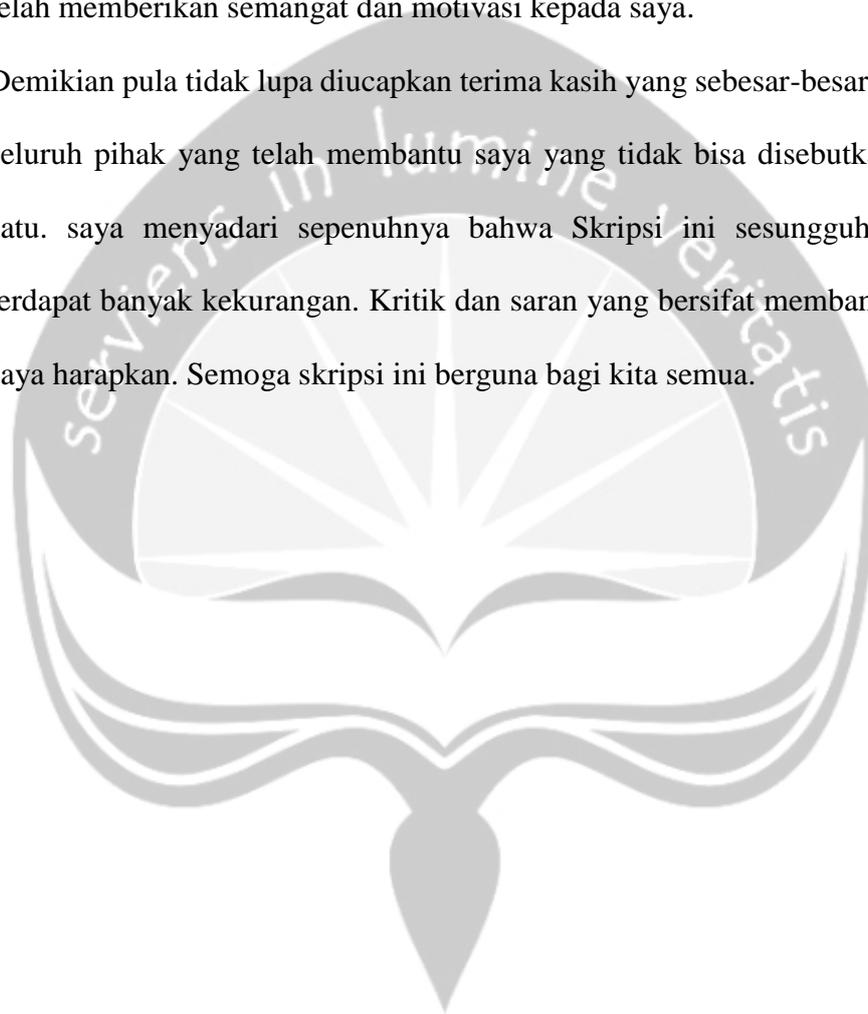
Puji dan syukur kepada Ida Sang Hyang Widhi Wasa yang telah memberikan berkatnya sehingga saya dapat menyelesaikan Skripsi ini yang disusun dalam rangka memenuhi persyaratan memperoleh gelar Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Saya menyadari bahwa skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan Untuk Perusahaan Melalui Pelepasan Hak Milik Di Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten”**, dalam proses penyelesaiannya, saya melibatkan banyak pihak yang turut membantu dalam menyelesaikan Skripsi ini. Pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ida Sang Hyang Widhi Wasa atas segala Berkat dan karuniaNya karena telah menyertai Penulis dalam proses penyelesaian skripsi.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing skripsi yang selalu membimbing saya dengan penuh kesabaran serta memberikan motivasi hingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Tim penguji skripsi yang telah memberikan masukan dan saran dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M selaku dosen pembimbing akademik saya yang selalu memberi motivasi dan arahan dalam menyelesaikan proses belajar di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

6. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan kemudahan dan berkontribusi dalam perkuliahan saya.
7. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Bapak Drs. Agung Taufik Hidayat, M.M yang telah berkenan untuk memberikan data serta informasi guna penyelesaian skripsi saya.
8. Kepala Kantor Notaris dan PPAT Ni Ketut Sri Parwati, SH., M.Kn yang telah berkenan untuk memberikan data serta informasi guna penyelesaian skripsi saya.
9. Kepala Kantor Notaris dan PPAT Sri Widiyanti, SH., M.Hum.,M.Kn yang telah berkenan untuk memberikan data serta informasi guna penyelesaian skripsi saya.
10. Humas perusahaan PT. IGP Internasional Klaten dan PT. Dion Farma Abadi yang telah berkenan untuk memberikan data serta informasi guna penyelesaian skripsi saya.
11. Bapak Joko Agus dan Bapak Suhartono selaku responden bekas pemegang Hak Milik yang telah berkenan untuk memberikan data serta informasi guna penyelesaian skripsi saya.
12. Yang tersayang Papa, Mama, Adek dan Kakak saya yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan doa dengan segala cinta kasihnya.
13. Sahabatku Peggy Junitan, Martha Christina, Wynne Harefa, Vony, Melani, Jaya, Ariel, Elza, Tika, Edo, Momo, Sherly, Tata, Claudia, Erika, Katon, Tian, Indra, Yoyo, Diana, Debbie, Devi, Axel, Felicia, Tara, Wimala, Krista, Zean, Tomo, dan Wirangga.
14. Sahabatku tersayang Ni Luh Made Candra Dewi yang selalu membantu, mendukung dan mendengarkan keluh kesah saya selama mengerjakan skripsi.

15. Teman-teman satu bimbingan skripsi Kak Ursula, Kak Morgan, Nony Sihaloho, Meido Carino, Maria Wulan dan Aurelius Tio yang sama-sama berjuang dalam skripsi.
16. Kepada seluruh teman-teman angkatan 2016, kakak-kakak, serta adik-adik yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada saya.

Demikian pula tidak lupa diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu saya yang tidak bisa disebutkan satu per satu. saya menyadari sepenuhnya bahwa Skripsi ini sesungguhnya masih terdapat banyak kekurangan. Kritik dan saran yang bersifat membangun sangat saya harapkan. Semoga skripsi ini berguna bagi kita semua.



ABSTRACT

Writing the law on the implementation of land acquisition rights fo buildings through the release of ownership rights in Prambanan District, Klaten Regency, aims to determine the implementation of land acquisition rights for buildings by companies. The formulation of the problem is how the implementation of obtaining land use rights for the company through the release of property rights in Prambanan District, Klaten Regency. This legal writing is an empirical research. PT. IGP Internasional Klaten and PT. Dion Farma Abadi can obtain Right to Build land through the release of Ownership Rights. Evidence of physical ownership of land by the company in the form of an Agreement between the company and the owner of the land title signed in front of the Notary & PPAT, proof of payment of replacement money, and the Deed of Relinquishment of Rights signed by the owner of land rights in front of the Notary & PPAT. Land controlled by the company which is still agricultural land must be drained into non-agricultural land (land conversion). The Land Use and Utilization Permit (IPPT) is issued by the Regional Government of Klaten Regency as a sign of approval for the conversion of land functions (agricultural land into non-agricultural land). The Land Office then issues Land Technical Considerations in the framework of approval / rejection of a Location Permit. Companies can apply for a building use right after obtaining a location permit issued by the Klaten Regency Land Office. Land parcels for which the company has applied for Building Use Rights with proof of title in the form of Letter C must be registered for the first time before being released of their rights, while land parcels that are already in the form of a Property Rights certificate can be immediately released by the Klaten Regency Land Office. The release of land rights is immediately followed up with the application process for building use rights. Based on the results of the research and discussion, it can be concluded that the land acquisition by the company to acquire land use rights for buildings in Prambanan District, Klaten Regency, Central Java Province has been carried out in accordance with the prevailing laws and regulations in the land sector.

Key words: *Release of Property Rights, Land Conversion, Building Use Right.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
PERNYATAAN KEASLIAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Keaslian Penelitian.....	6
F. Batasan Konsep.....	13
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Skripsi.....	19
BAB II PEMBAHASAN	21
A. Tinjauan tentang Hak Milik.....	21

1. Pengertian Hak Milik.....	21
2. Subjek Hak Milik.....	22
3. Terjadinya Hak Milik.....	22
4. Peralihan Hak Milik.....	23
5. Pendaftaran Hak Milik.....	24
6. Hapusnya Hak Milik.....	25
B. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan.....	25
1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	25
2. Subjek Hak Guna Bangunan.....	26
3. Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	27
4. Pendaftaran Hak Guna Bangunan.....	29
5. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	29
C. Hasil Penelitian.....	30
1. Gambaran Kabupaten Klaten dan Kecamatan Prambanan.....	30
2. Identitas Responden.....	34
3. Pelaksanaan Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan untuk Perusahaan Melalui Pelepasan Hak Milik di Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten.....	38
BAB III PENUTUP.....	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	68

DAFTAR PUSTAKA.....70



DAFTAR TABEL

- Tabel 1: Luas Wilayah, desa/kelurahan, padukuhan, blok sensus menurut kecamatan di Kabupaten Klaten tahun 2015.....31
- Tabel 2: Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk perTahun, Distribusi Presentase Penduduk, Kepadatan Penduduk, Rasio Jenis Kelamin Penduduk Menurut Kecamatan 2019.....32



PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 30 November 2020

Yang Menyatakan



GRACE CESARA.P

Grace Cesar Asvini Partha



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 diatur bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Berdasarkan isi pasal diatas maksud dari “dikuasai oleh negara” yaitu negara mempunyai tugas untuk memberikan kesejahteraan, kebahagiaan dan kemakmuran kepada masyarakat yang seadil-adilnya dengan cara mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan sumber daya alam. Hal ini dilakukan dengan maksud untuk mencegah adanya monopoli sumber daya alam yang terjadi di antara masyarakat sehingga semua dapat merasakan sumber daya alam yang dimiliki baik sumber daya alam di luar permukaan bumi ataupun di dalam perut bumi.

Dengan melihat ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, agar dapat melaksanakannya dengan baik dan benar perlu adanya aturan yang lebih lanjut yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya kemudian disebut UUPA. UUPA bertujuan untuk meletakkan dasar-dasar hukum bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-

hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹ Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan 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. Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA diatur berbagai hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak yang sifatnya sementara seperti Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Dalam skripsi ini dibahas mengenai Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik beralih merupakan berpindahnya Hak Milik atas tanah dikarenakan suatu peristiwa hukum. Hak Milik dialihkan adalah berpindahnya Hak Milik dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum sebagai contoh antara lain yaitu jual beli, hibah, tukar menukar. Yang dapat menjadi subyek Hak Milik adalah warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm.29.

Mempunyai Hak Milik atas tanah menentukan bahwa badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik adalah:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembar Negara Tahun 1958 Nomor 139)
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Badan hukum selain yang disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas tanah tidak mendapatkan pengakuan atas tanah dengan status Hak Milik. Badan hukum tersebut masih dapat memperoleh hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Tidak semua Badan hukum dapat menjadi subyek Hak Milik tetapi badan hukum atau perusahaan dapat memperoleh tanah Hak Milik melalui pemindahan hak atau pelepasan tanah Hak Milik. Tanah Hak Milik yang dilepaskan kemudian menjadi tanah negara. Badan hukum atau perusahaan tersebut kemudian mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan diatas tanah negara tersebut. Dalam Pasal 3 ayat (3) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang

Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal ditentukan bahwa perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan menurut ketentuan dalam Keputusan ini. Pasal 23 UUPA menentukan bahwa terjadinya Hak Milik, peralihan, hapus dan pembebanan Hak Milik harus didaftarkan.

Hak Guna Bangunan sesuai Pasal 35 UUPA yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jadi Hak Guna Bangunan itu adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan yang didirikan tersebut. Kemudian tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah yang bukan miliknya, artinya tanah tersebut dapat berupa tanah Hak Milik orang lain atau tanah negara.

Kabupaten Klaten diapit oleh dua kota besar yaitu Kota Yogyakarta dan Kota Solo. Hal tersebut menyebabkan Kabupaten Klaten memiliki lokasi yang strategis sehingga banyak perusahaan yang berminat untuk menanamkan modal dikarenakan Kabupaten Klaten dapat dengan mudah mendistribusikan barang-barang yang dihasilkan oleh perusahaan. Untuk menanamkan modal

tersebut maka perusahaan membutuhkan tanah agar dapat membangun pabrik dan gudang sebagai tempat untuk menyimpan barang. Sesuai RTRW Kabupaten Klaten yang ada saat ini salah satu daerah yang merupakan zona industri di Kabupaten Klaten adalah Kecamatan Prambanan. Kebanyakan tanah di Kecamatan Prambanan berupa tanah Hak Milik dan berbentuk tanah pertanian. Padahal perusahaan tidak merupakan subyek Hak Milik. Kondisi tersebut mengakibatkan perusahaan menempuh proses yang cukup panjang untuk memperoleh guna membangun pabrik dan gudang. Pemegang Hak Milik melepaskan tanah Hak Miliknya menjadi tanah negara. Kemudian perusahaan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan di atas tanah negara tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yaitu: Bagaimanakah pelaksanaan perolehan tanah Hak Guna Bangunan untuk perusahaan melalui pelepasan Hak Milik di Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisa pelaksanaan perolehan tanah Hak Guna Bangunan untuk perusahaan melalui pelepasan Hak Milik di Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan

mengenai pelaksanaan perolehan tanah Hak Guna Bangunan untuk perusahaan melalui pelepasan Hak Milik di Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran, masukan dan saran bagi:

- a. Pemerintah, khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten;
- b. Pemilik tanah dan perusahaan yang melepaskan tanah Hak Milik;
- c. Masyarakat umum dan perusahaan yang berencana untuk melepaskan tanah Hak Milik.

E. Keaslian Penelitian

1. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kabupaten Gunungkidul.

b. Identitas

- 1) Nama : Guntoro
- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Universitas : Gadjah Mada
- 4) Tahun : 2010

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Gunungkidul?

2) Apa saja yang menjadi hambatan-hambatan dalam proses pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Gunungkidul?

d. Hasil Penelitian : Mengenai pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Gunungkidul, untuk proses pelaksanaannya sudah berjalan dengan baik, akan tetapi masih banyak masyarakat yang belum melaksanakan pendaftaran. Masih banyak tanah yang belum terdaftar atau belum sertipikat di Kabupaten Gunungkidul termasuk tanah warisan sehingga untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan harus dua kali proses, yaitu proses pendaftaran tanah untuk pertama kali dan peralihan hak karena pewarisan. Untuk hambatan terhadap pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik yaitu belum ada biaya, belum ada kesepakatan, belum ada kepentingan mendesak dan karena ada ahli waris yang tinggalnya jauh, sehingga kesulitan dalam

membuat surat pernyataan keterangan waris.

Perbedaan penelitian hukum di atas dengan penelitian hukum yang diteliti terletak pada fokus dari penelitian hukum. Isi dari penelitian hukum di atas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik karena pewarisan. Isi dari penelitian ini mengenai pelaksanaan perolehan tanah Hak Guna Bangunan untuk perusahaan melalui pelepasan Hak Milik di Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten.

2. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Setelah Pemekaran Kantor Pertanahan Kota Surabaya Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2010.

b. Identitas

1) Nama : Endah Trimawarni

2) Fakultas : Hukum

3) Universitas : Gadjah Mada

4) Tahun : 2014

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dikaitkan dengan jangka waktu

penyelesaian setelah pemekaran Kantor
Pertanahan Kota Surabaya?

2) Permasalahan-permasalahan apa saja
yang dihadapi dalam penyelesaian
peralihan Hak Milik atas tanah karena
jual beli setelah pemekaran Kantor
Pertanahan Kota Surabaya?

3) Upaya-upaya apa saja yang dilakukan
untuk mengatasi permasalahan yang
timbul dalam penyelesaian peralihan Hak
Milik atas tanah karena jual beli setelah
pemekaran Kantor Pertanahan Kota
Surabaya?

d. Hasil Penelitian : Mengenai jangka waktu penyelesaian
peralihan Hak Milik atas tanah karena jual
beli setelah pemekaran Kantor Pertanahan
Kota Surabaya tidak mengalami perubahan
yang signifikan, belum tercapai yang
menjadi tujuan dari pemekaran Kantor
Pertanahan Kota Surabaya yaitu
peningkatan kualitas pelayanan di bidang
pertanahan. Penyelesaian yang terjadi dalam
penyelesaian peralihan Hak Milik atas tanah

antara lain; dokumen yang diterima di loket penerimaan dokumen setelah dikorbekasi atau diteliti tidak lengkap, pengorbekasian dokumen memerlukan waktu yang lama serta tidak dipisahkan antara petugas loket penerimaan dokumen yang masuk pertama dengan dokumen yang masuk setelah revisi.

Upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan yaitu pemohon sebelum mengajukan permohonan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli meneliti terlebih dahulu akta jual beli tersebut, dan penambahan pegawai Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan II pada loket penerimaan dokumen.

Perbedaan penelitian hukum di atas dengan penelitian hukum yang diteliti terletak pada fokus dari penelitian hukum. Isi dari penelitian hukum di atas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli setelah pemekaran kantor pertanahan. Isi dari penelitian ini mengenai pelaksanaan perolehan tanah Hak Guna Bangunan untuk perusahaan melalui pelepasan Hak Milik di Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten.

3. a. Judul Penelitian : Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Identitas

1) Nama : Aulia Mohammad Faisal Shofa

2) Fakultas : Hukum

3) Universitas : Jember

4) Tahun : 2016

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana proses pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli?
2) Hambatan apakah yang timbul dalam proses pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli?
3) Bagaimana upaya penyelesaian dalam mengatasi hambatan dalam proses pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli?

d. Hasil Penelitian : Berdasarkan UUPA pemindahan Hak Atas Tanah melalui jual beli tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Pada prinsip tujuan pendaftaran tanah ialah memenuhi asas publisitas dan memberi kekuatan

pembuktian. Hambatan yang terjadi yaitu pendaftaran belum dapat dilaksanakan secara baik dikarenakan kurangnya sumber daya manusia terhadap pengetahuan Prosedur Pendaftaran Tanah dan kurangnya tenaga ahli di kantor PPAT. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk meminimalisir hambatan tersebut adalah melaksanakan penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat guna mengetahui informasi teknis untuk melakukan pendaftaran tanah dan peralihan Hak Atas Tanah.

Perbedaan penelitian hukum di atas dengan penelitian hukum yang diteliti terletak pada fokus dari penelitian hukum. Isi dari penelitian hukum di atas mengenai pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Isi dari penelitian ini mengenai pelaksanaan perolehan tanah Hak Guna Bangunan untuk perusahaan melalui pelepasan Hak Milik di Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria).
2. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria).
3. Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak (Pasal 1 butir 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994).
4. Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan menurut ketentuan dalam Keputusan ini (Pasal 3 ayat (3))

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994).

5. Perusahaan adalah perusahaan penanaman modal yang sudah memperoleh Izin Lokasi dalam rangka penanaman modal (Pasal 1 butir 11 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber sebagai data utama yang juga didukung oleh data sekunder.² Penelitian jenis ini dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan memiliki maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.³

2. Sumber Data

Sumber data dalam Skripsi ini berupa data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang objek yang diteliti sebagai data utama.

² Masri Singarimbun, 1981, *Metode Penelitian Hukum dan Survei*, LP3 ES, hlm. 1.

³ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 15.

b. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer, yaitu berupa bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti, yaitu:⁴

a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

c) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

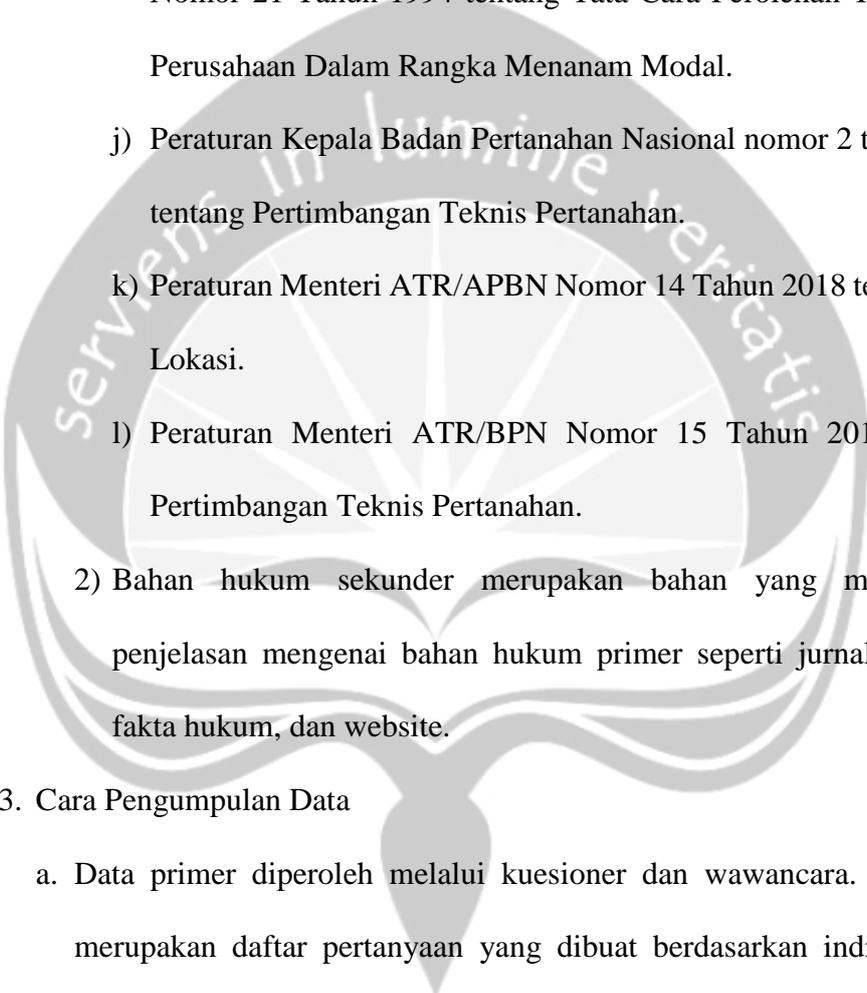
d) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

f) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik.

⁴ Amiruddin dan H. Zainalsi Akin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 118.

- 
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
 - i) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Menanam Modal.
 - j) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 tahun 2011 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.
 - k) Peraturan Menteri ATR/APBN Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi.
 - l) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.
 - 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti jurnal, literatur, fakta hukum, dan website.

3. Cara Pengumpulan Data

- a. Data primer diperoleh melalui kuesioner dan wawancara. Kuesioner merupakan daftar pertanyaan yang dibuat berdasarkan indikator dari variabel penelitian yang harus dijawab oleh responden.⁵ Wawancara adalah cara yang digunakan untuk memperoleh data dengan mengajukan suatu pertanyaan secara langsung kepada narasumber.

⁵ Widodo, 2004, *Cerdik Menyusun Proposal Penelitian*, Jakarta, hlm. 49.

- b. Data Sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, pendapat hukum dan hasil penelitian.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Kemudo Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten. Kecamatan Prambanan terdiri dari 16 desa. Dari 16 desa tersebut ada empat desa yang warganya melepaskan Hak Miliknya kepada perusahaan yaitu Desa Kemudo, Desa Bugisan, Desa Sanggrahan, dan Desa Tlogo. Dari empat desa tersebut diambil satu desa untuk diteliti dengan metode *Purposive Sampling* yaitu salah satu teknik sampling non random sampling dimana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus, karena di Desa Kemudo paling banyak terjadi pelepasan Hak Milik kepada perusahaan. Di Desa Kemudo terdapat empat perusahaan yang melepaskan tanah Hak Milik dari pemegang Hak Milik, yaitu PT. Sido Muncul, PT. Sari Husada, PT. IGP Internasional Klaten, dan PT. Dion Farma Abadi tetapi dari empat perusahaan tersebut hanya dua perusahaan yang dapat dihubungi dan memberikan data yaitu PT. IGP Internasional Klaten dan PT. Dion Farma Abadi.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi merupakan keseluruhan unit atau manusia dengan memiliki ciri atau karakteristik yang sama.⁶ Populasi dalam penelitian ini

⁶ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hlm. 95.

ada dua macam yaitu pemegang Hak Milik dan perusahaan. Pemegang Hak Milik terbagi menjadi dua yaitu 19 pemegang Hak Milik dari 19 bidang tanah yang dilepaskan oleh PT. IGP Internasional Klaten dan 16 pemegang Hak Milik dari 16 bidang tanah yang dilepaskan oleh PT. Dion Farma Abadi. Perusahaan ada dua yaitu PT. IGP Internasional Klaten dan PT. Dion Farma Abadi yang melepaskan tanah Hak Milik dari pemegang Hak Milik.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi. Sampel dalam penelitian ini ada dua macam dan diambil secara *Purposive Sampling* baik bekas pemegang Hak Milik maupun humas perusahaan yang dapat ditemui dan memberi informasi. Sampel pertama yaitu pemegang Hak Milik yang diambil 10% dari 19 pemilik tanah yang tanahnya diperlukan oleh PT. IGP Internasional dan 10% dari 16 pemilik tanah yang tanahnya diperlukan oleh PT. Dion Farma Abadi. Sampel kedua adalah perusahaan yang memperoleh tanah Hak Milik yang dilepaskan dan memperoleh tanah Hak Guna Bangunan antara tahun 2010 tahun 2012.

6. Responden dan Narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini berjumlah empat orang yaitu dua orang bekas pemegang Hak Milik yang melepaskan Hak Miliknya untuk PT. IGP Internasional dan PT. Dion Farma Abadi dan dapat ditemui oleh

peneliti, dan dua orang merupakan humas dari PT. IGP Internasional dan PT. Dion Farma Abadi.

b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Bapak Drs. Agung Taufik Hidayat, M.M;
- 2) Ibu Notaris & PPAT Sri Widiyanti, S.H., M.Hum., M.Kn;
- 3) Ibu Notaris & PPAT Ni Ketut Sri Parwanti, S.H., M.Kn.

7. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum ini merupakan analisis kualitatif yaitu analisis data yang didasarkan pada pemahaman, pengkajian dan pengelolaan data yang dikumpulkan secara sistematis yang diperoleh melalui kuesioner yang diberikan kepada responden, dan wawancara yang dilakukan kepada narasumber, dan hasil penelitian kepustakaan. Untuk menarik kesimpulan dalam penelitian ini dipergunakan metode berpikir induktif yaitu menarik kesimpulan yang berangkat dari suatu pengetahuan yang sifatnya khusus dan berakhir dengan suatu kesimpulan berupa asas umum.

H. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan, dan Hasil Penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.



BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Tanah yang dimohonkan Hak Guna Bangunan baik oleh PT. IGP Internasional Klaten maupun PT. Dion Farma Abadi adalah Tanah Negara yang berasal dari Hak Milik yang telah dilepaskan hak nya. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 21 Tahun 1994 tentang tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal. Pihak perusahaan dapat mengajukan pendaftaran permohonan Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten setelah memiliki Izin Lokasi. Dalam proses pendaftaran permohonan Hak Guna Bangunan, bidang tanah yang telah dikuasai secara fisik oleh perusahaan dengan bukti kepemilikan berupa Letter C langsung didaftarkan dan dilepaskan hak nya menjadi tanah negara. Untuk bidang tanah yang telah dikuasai secara fisik oleh perusahaan dengan bukti kepemilikan berupa sertipikat Hak Milik, bidang tanah tersebut langsung dilepaskan hak nya menjadi tanah negara. Bidang tanah yang telah menjadi tanah negara segera dimohonkan kembali hak nya oleh perusahaan untuk menjadi Hak Guna Bangunan. Hal ini sesuai dengan Pasal 23 UUPA jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1993 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973.

B. Saran

Perlu regulasi dan piranti yang memadai dan terpadu mengenai proses cropping di Kantor Pertanahan sampai dengan diterbitkannya Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IPPT) oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota agar waktu yang diperlukan untuk proses pengeringan menjadi lebih singkat.



DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Amirudin dan H.Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta
- Masri Singarimbun, 1981, *Metode Penelitian Hukum dan Survei*, LP3 ES.
- Mustofa, Suratman, 2013, *Penggunaan Hak Atas Tanah untuk Industri*, Sinar Grafika, Jakarta
- Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- Widodo, 2004, *Cerdik Menyusun Proposal Penelitian*, Jakarta.
- Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggara Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta.

Skripsi

- Aulia Mohammad Faisal Shofa, 2016, *Pendaftaran peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Skripsi, Program Sarjana Universitas Jember.
- Endah Trimawarni, 2014, *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Setelah Pemekaran Kantor Pertanahan Kota Surabaya Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahn Nasional Nomor 16 Tahun 2010*, Skripsi, Program Sarjana Universitas Gadjah Mada.

Guntoro, 2010, *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kabupaten Gunungkidul*, Skripsi, Program Sarjana Universitas Gadjah Mada.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Memiliki Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal

Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Menanam Modal

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan

Internet

Badan Pusat Statistik Klaten, <https://klatenkab.bps.go.id/>, diakses 27 Agustus 2020.

Irma Devita, Status Kepemilikan Tanah Dilihat Dari Subyek Hukumnya, hal. 1, <https://irmadevita.com/2019/status-kepemilikan-tanah-dilihat-dari-subyek-hukumnya/>, diakses 24 Maret 2020.

Membeli Tanah Untuk Kegiatan Perusahaan
<http://www.legalakses.com/memperoleh-tanah-untuk-perusahaan/>,
diakses 25 Agustus 2020.

Profil Kabupaten Klaten, hal. 4,
http://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/D_OCRPIJM_1504110247BAB_IV.pdf, diakses 27 Agustus 2020.

Wibowo T Turnady, Hak Milik, hal. 1, <https://www.jurnalhukum.com/hak-milik/>, diakses 18 Februari 2020.

Wibowo T Turnady, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah,
<https://www.jurnalhukum.com/pelaksanaan-pendaftaran-tanah/>, diakses
20 Mei 2020.