

## PEROLEHAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN BADAN HUKUM SWASTA DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL

**Muhammad Hufni Ramadhani<sup>1</sup>, Mohammad Effendy<sup>2</sup>, Yulia Qamariyanti<sup>3</sup>**

*Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin  
Jl.Rantau Kiwa, Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan 71152 Indonesia  
Fax:(0517) 2035503+E-mail: hufni.ramadhani@gmail.com*

*Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.  
Jl.Brigjen H.Hasan Basri Banjarmasin, 70123 Indonesia  
Fax: (0511)4321658 +E-mail: mohammad.effendy.unlam@gmail.com*

*Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.  
Jl.Brigjen H.Hasan Basri Banjarmasin, 70123 Indonesia  
Fax: (0511)4321658 +E-mail: Yulia Qamariyanti@yahoo.com*

---

*Submitted : 07/10/2018 Reviewed 29/03/2019 Accepted:31/03/2019*

---

**Abstract:** *The aim of this reseach are to study the procedure and mechanism for the interest of private legal entity in the framework of investment and to study the status of land ownership of private legal entity in the framework of investment. This research is normative legal research by using statute approach namely by studying all legislation related with the legal issue of the research and conceptual approach by referring to the legal principles found in the legislation. The characteristic of the research is Prescriptive Analytical which is aimed at explaining precisely the characters of an individual, condition/phenomenonof particular group in order to determine the spread of the phenomenon with the goal to determine whether there is a relationship between one phenomenon with other phenomena in our society. The result of the research are firstly,the procedure and mechanism of land acquisition for the interest of private legal entity in the framework of investment is to regulate the procedure in conformity with the regulations in the event the business entity gets land right.This will improve the productivity of the economic activities especially those which are conducted by the private legal entity. Of course it will bring very significant impact to the national economy.The status of land ownership of private legal entity in the framework of investmentprovides legal certainty and legal protection to the land right holder,especially the private business entity running the state economy.If the land has clear status of ownership, so the land is registered,and it will be easy for the private legal entity to prove its position as the right holder.*

**Keywords:** *land acquisition; private legal entity; investment.*

**Abstrak:** Tujuan penelitian adalah untuk mengkaji prosedur dan mekanisme perolehan tanah untuk kepentingan badan hukum swasta dalam rangka penanaman modal dan untuk mengkaji status kepemilikan tanah badan hukum swasta dalam rangka penanaman modal. Kegunaan penelitian dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum agraria dan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memecahkan masalah yang timbul mengenai perolehan tanah untuk kepentingan badan hukum swasta. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani dan pendekatan konseptual yang merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang ditemukan dalam perundang-undangan. Sifat penelitian ini adalah Preskriptif Analitis yang bertujuan untuk menjelaskan secara tepat dari sifat-sifat suatu individu, kondisi/gejala keleompok tertentu/untuk menentukan penyebaran dari suatu gejala untuk menentukan ada dan tidaknya hubungan antara satu gejala dengan gejala lain di dalam masyarakat kita. Hasil Penelitian: Pertama Prosedur dan mekanisme perolehan tanah untuk kepentingan badan hukum swasta dalam rangka penanaman modal adalah mengatur mengenai tatacara yang sesuai dengan aturan dalam hal badan usaha memperoleh hak atas tanah, maka akan meningkatkan produktivitas kegiatan perekonomian khususnya yang dilakukan oleh badan hukum swasta. Ini tentu saja akan membawa pengaruh yang sangat besar bagi perekonomian nasional kita. Status kepemilikan tanah oleh badan usaha swasta dalam rangka penanaman modal adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah khususnya badan usaha swasta yang bergerak menjalankan perekonomian negara, ketika sudah memiliki status kepemilikan yang jelas maka tanah tersebut terdaftar sehingga akan mudah bagi badan hukum swasta untuk dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.'

**Kata-Kunci:** Perolehan Tanah; Badan Hukum Swasta; Investasi

## PENDAHULUAN

Kegiatan penanaman modal di Indonesia diperlukan untuk pembangunan ekonomi nasional dan mewujudkan kedaulatan politik dan ekonomi. Pembangunan yang dilaksanakan tersebut tidak dapat dilepaskan dengan kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya.<sup>1</sup> Dengan adanya kegiatan pen-

anaman modal tersebut diharapkan pembangunan di Indonesia, khususnya bidang pertanian dapat lebih optimal dan tentunya menjadi kewenangan Negara untuk mengambil peran dalam hal pengaturan didalamnya.

Perusahaan swasta sangat diharapkan peran aktifnya dalam melaksanakan pembangunan disegala bidang. Untuk merealisasikan pembangunan dibutuhkan tanah yang akan

1 Urip Santoso. 2010 "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta". *Jurnal*

*Hukum Pro Justitia*, 28 (2): 204.

digunakan oleh perusahaan swasta untuk keperluan pembangunan perumahan, industri (pabrik), pertokoan, perdagangan, perkantoran, rumah sakit, tempat wisata, dan hotel.<sup>2</sup>

Meningkatnya kegiatan pembangunan dewasa ini membawa konsekuensi makin banyak dibutuhkan tanah. Kebutuhan akan tanah untuk memenuhi kebutuhan perusahaan swasta dari tahun ke tahun makin meningkat. Namun demikian, untuk memenuhi kebutuhan pembangunan tersebut seringkali terben- tur oleh terbatasnya persediaan tanah yang ada.<sup>3</sup> Sehingga wajar kiranya apabila meningkatnya pemanfaatan tanah oleh sektor swasta sekarang ini sudah menjadi hal yang biasa dalam setiap pemberitaan media informasi, seiring dengan hal tersebut sengketa, konflik dan perkara pertanahan pun ikut meningkat. Hal ini dipicu oleh bagaimana agar dapat memperoleh tanah seluas-luasnya dengan penyertaan modal/biaya yang bisa ditekan serendah dan seminimal mungkin, sehingga tidak salah kiranya apabila ada pernyataan bahwa 0,2 % orang Indonesia menguasai 74 % tanah di Indonesia melalui konglomerasi.<sup>4</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam rangka memperoleh tanah untuk kepentingan penanaman modal diperlukan adanya Izin Lokasi sebelum suatu perusahaan/badan hukum swasta melakukan pembebasan atau pelepasan hak atas tanah dari masyarakat, sebagaimana diatur pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi (selanjutnya disebut PMATR/KBPN No.5/2015).

Untuk selanjutnya, tanah yang dibutuh-

kan oleh perusahaan swasta untuk keperluan pembangunan tertentu harus berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.<sup>5</sup> Guna terpenuhinya kesesuaian RTRW Kabupaten/Kota tersebut, berdasarkan Pasal 2 ayat (2) PMATR/KBPN No.5/2015 disebutkan bahwa pemohon Izin Lokasi dilarang melakukan kegiatan perolehan tanah sebelum Izin Lokasi ditetapkan.

Sering terjadi kegiatan-kegiatan perolehan tanah sebelum mendapatkan Izin Lokasi atau dilakukan dengan dalih diperlukan untuk kepentingan umum dengan menggunakan oknum-oknum aparat yang dalam pelaksanaannya kadang-kadang cenderung merugikan pihak pemilik tanah.<sup>6</sup> Hal ini merupakan implikasi dari tidak diperhatikannya ketentuan yang diatur sebagaimana tersebut diatas serta belum adanya uraian secara jelas tentang bagaimana proses perolehan tanahnya setelah/pasca Izin Lokasi tersebut didapat.

Berbicara mengenai pengaturan pengadaaan/perolehan tanah selain untuk kepentingan umum khususnya kepentingan badan hukum swasta, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) tidak secara eksplisit mengatur. Tetapi apabila diperhatikan dari beberapa pasal dapat ditemukan adanya pengaturan mengenai peralihan berbagai macam hak, misalnya Pasal 20 ayat (2) mengatur peralihan Hak Milik atas tanah, Pasal 28 ayat (3) mengatur peralihan Hak Guna Usaha, Pasal 35 ayat (3) mengat- tur peralihan Hak Guna Bangunan, Pasal 43

2 *Ibid.*

3 *Ibid.*

4 Yusril Ihza Mahendra. "Indonesia Lawyer Club". TV One. Tanggal 12 Januari 2016.

5 Urip Santoso. *Loc.cit.*

6 P3HT. 1995. *Pokok-Pokok Kebijakan Pelaksanaan Pertanahan Di Indonesia*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional, hlm.151.

mengatur peralihan Hak Pakai.

Dalam pengadaan/perolehan tanah selain untuk kepentingan umum salah satu cara yang dapat ditempuh adalah dengan cara peralihan hak misalnya jual beli atau tukar menukar. Sampai saat ini belum ada Undang-Undang yang mengatur mengenai pengadaan/perolehan tanah selain untuk kepentingan umum. Berbagai peraturan yang pernah ada selama ini terlihat mengatur secara sektoral, misalnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1984 yang merupakan penyempurnaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1984 tentang Tata Cara Penyediaan Tanah dan Pemberian Hak Atas Tanah, Pemberian Izin Bangunan serta Izin Undang-Undang Gangguan Bagi Perusahaan-Perusahaan Yang Mengadakan Penanaman Modal Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968.

Selain berbagai peraturan tersebut diatas, dikeluarkan pula Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa perolehan tanah dilakukan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah atas dasar kesepakatan yang dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti

dengan pemberian hak.

Perkembangan saat ini, penulis masih melihat belum sesuainya perolehan tanah yang dilakukan oleh pihak Badan Hukum swasta dalam rangka pananaman modal sehingga memangkas/potong kompas terhadap prosedur dan mekanisme yang seharusnya. Ditambah lagi belum adanya regulasi ditingkat Undang-Undang yang patut dianggap sebagai salah satu faktor pencetus dari permasalahan tersebut diatas. Di lain sisi telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang sudah sedemikian rupa rinci dan detail mengatur, sementara itu terhadap kepentingan Badan Hukum swasta masih diatur dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Terlebih Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 ini dasar rujukan dan pertimbangannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, yang saat ini sudah dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 647), sehingga peraturan yang mengatur tentang pembebasan tanah untuk proyek swasta sudah perlu ditinjau dan disempurnakan.<sup>7</sup> Terkait hal ini salah satu dampak yang muncul adalah tidak adanya ke-

7 I Wayan Suandra. 1991. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta, hlm.7.

seragaman format dan bentuk baku dari dokumen perolehan atas tanah Negara yang belum terdaftar dan dilekati oleh sesuatu hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria yang dilakukan oleh Badan Hukum swasta, atau lebih sering kita kenal dengan sebutan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah/. Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah.

### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana prosedur dan mekanisme perolehan tanah untuk kepentingan Badan Hukum swasta dalam rangka penanaman modal?
2. Bagaimana status kepemilikan tanah Badan Hukum swasta dalam rangka penanaman modal?

### **METODE**

#### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian adalah penelitian hukum normatif. Menurut M. Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji persoalan hukum dari sudut pandang ilmu hukum secara mendalam terhadap norma hukum yang dibentuk.<sup>8</sup> Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library research*) yang berasal dari tiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

#### **Tipe Penelitian**

Tipe penelitian adalah berkenaan dengan kekosongan norma hukum (*rechts leemten*), khususnya terkait masalah perolehan tanah untuk kepentingan badan hukum swasta.

Mengingat pengaturan tentang perolehan tanah yang ada sekarang hanya terhadap pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Pemerintah, sedangkan terhadap kepentingan badan hukum swasta belum diatur.

#### **Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat *Preskriptif Analitis* yaitu memberikan petunjuk serta penjelasan untuk menganalisa atas tinjauan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perolehan tanah untuk kepentingan badan hukum swasta.

#### **Jenis Bahan Hukum**

##### **1. Bahan Hukum Primer**

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- c. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
- d. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- e. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemer-

8 M. Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani. 2012. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing, hlm 9.



intah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- k. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi;
- l. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- m. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
- n. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
- o. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku ilmiah, jurnal, dan makalah, hasil-hasil penelitian, dan tesis.

## 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang, yang mencakup bahan-bahan yang memberi petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yakni Kamus Umum Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

## ANALISIS DAN PEMBAHASAN Prosedur Dan Mekanisme Perolehan Tanah Untuk Kepentingan Badan Hukum Swasta Dalam Rangka Penanaman Modal

### *Tanah dan Perolehan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah dan Swasta*

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>9</sup> Tanah adalah sumber daya alam dan sumber hidup serta kehidupan kini maupun di masa datang.<sup>10</sup> Selanjutnya tanah merupakan sesuatu hal yang penting bagi kehidupan manusia karena banyak memberikan manfaat. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena manusia itu sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah.<sup>11</sup>

Pengadaan tanah itu sendiri adalah keg-

9 Boedi Harsono. 1995. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm.18.

10 Teguh Susanto. 2014. *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah & Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, hlm.10.

11 G. Kartasapoetra. 1984. *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta, hlm.1.

iatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah.<sup>12</sup> Disatu pihak pemerintah atau dalam hal ini sebagai penguasa, harus melaksanakan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat atau demi kepentingan Negara dan rakyatnya sebagai salah satu bentuk pemerataan pembangunan.<sup>13</sup> Pihak masyarakat adalah sebagai penyedia sarana untuk melaksanakan pembangunan tersebut karena rakyat atau masyarakat memiliki lahan yang dibutuhkan sebagai bentuk pelaksanaan pembangunan.<sup>14</sup> Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak pemerintah dan pihak swasta.

Kebijakan pemerintah terhadap pengadaan atau perolehan tanah merupakan suatu kebijakan yang berkaitan dengan pengadaan tanah demi kepentingan umum. Dalam arti bahwa tanah yang diambil dari warga masyarakat peruntukannya benar-benar untuk kepentingan pembangunan, sebab esensi yang terkandung didalamnya adalah masyarakat telah melepaskan haknya tersebut sehingga tidak ada lagi hubungan hukum dengan pemilikinya. Untuk menentukan penetapan pengadaan atau perolehan tanah bagi kepentingan umum harus diselaraskan dengan perencanaan tata ruang daerah yang bersangkutan. Ini dimaksudkan agar jangan sampai tanah ma-

sarakat yang telah diambil untuk pembangunan ternyata tidak sesuai dengan perencanaan dan pembangunan kota, sehingga merugikan masyarakat yang bersangkutan.

Pengadaan tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum tidak bisa dipungkiri akan memicu pertumbuhan pembangunan infrastruktur dan meningkatkan iklim investasi. Sudah menjadi pemahaman umum bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum akan secara spesifik mencakup kebutuhan tanah yang luas. Potensi yang mungkin terjadi akan melahirkan kebutuhan lahan yaitu munculnya konversi-konversi lahan yang sangat mungkin akan semakin meluas karena pembangunan infrastruktur biasanya juga akan diikuti pula dengan kantong perekonomian baru yang membutuhkan lahan-lahan baru.

Sebagai upaya perlindungan terhadap hak-hak pihak yang berhak dan kepentingan pembangunan untuk kepentingan umum, Presiden Republik Indonesia telah mengesahkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kemudian mengesahkan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mengatur secara lebih rinci setiap tahap penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.<sup>15</sup>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

---

12 Bernhard Limbong. 2014. *Politik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, hlm.274.

13 *Ibid.*

14 Maria S.W Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Cetakan Pertama. Jakarta: Kompas, hlm.32.

---

15 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. “BPN-RI Selenggarakan Sosialisasi Peraturan Perundangan Tentang Pengadaan Tanah”, <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Siaran-Pers/bpn-ri-selenggarakan-sosialisasi-peraturan-perundang-an-tentang-pengadaan-tanah-4051>, diakses tanggal 07 Februari 2017.

diberlakukan dengan tujuan menjamin terse-lenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum dengan mengedepankan prinsip penghormatan terhadap hak-hak asasi manusia, keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum dan pemberian ganti kerugian yang berkeadilan.<sup>16</sup>

Selain pengadaan atau perolehan tanah untuk kepentingan umum, pengadaan tanah atau perolehan tanah juga diperlukan untuk keperluan perusahaan dalam rangka penanaman modal. Perusahaan memerlukan tanah untuk usahanya. Penanaman modal yang dilakukan oleh perusahaan terhadap tanah dipergunakan untuk membangun pabrik, membangun perumahan dan lain sebagainya. Saat ini dalam hal pengadaan tanah oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dapat dilakukan adalah melalui jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan yang dapat dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukkan memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukan dan kemanfaatannya, hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Sebagai contoh untuk peruntukan elit, kawasan industri, pariwisata, lapangan golf dan peruntukan lainnya yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata. Jadi tidak semua orang memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan hanya orang-orang yang berkepentingan saja.

Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah untuk keperluan perusahaan dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dilakukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan pernyataan

penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Namun ada perbedaannya, dimana pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah dilakukan dengan cara pelepasan, penyerahan hak dan juga melalui pencabutan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah atau perolehan tanah oleh pihak swasta dilakukan melalui jual-beli, tukar menukar atau cara lain yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan baik secara langsung dengan ganti rugi maupun ditentukan dengan musyawarah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta berbeda dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik secara peruntukkan dan kemanfaatan maupun tata cara perolehan tanahnya. Hal ini dikarenakan pihak yang membutuhkan tanah bukan subyek yang berhak untuk memiliki tanah dengan status yang sama dengan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan tersebut dan bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata. Oleh karena itu yang dimaksud dengan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukkan memperoleh keuntungan semata-mata sehingga peruntukkan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas.<sup>17</sup> Jadi tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan orang-orang yang berkepentingan saja.

Terkait perolehan tanah untuk kepentingan swasta juga dapat dilakukan melalui proses perubahan hak, baik itu tanah yang

16 *Ibid.*

17 Tatu Afifah. 2010. *Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Propinsi Banten Di Kabupaten Serang (Studi Terhadap Putusan Nomor 34/PDT.G/2007/PN.SRG)*. Tesis. Depok: Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.



berasal dari tanah Negara ataupun dari tanah yang telah dilekati hak-hak tertentu seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Namun demikian, sesuai ketentuan yang berlaku badan usaha swasta Perseroan Terbatas (PT) termasuk yang tidak dapat memperoleh Hak Milik. Oleh karenanya, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal diatur proses perolehan tanahnya sehingga hak atas tanah tersebut sesuai dengan apa yang digarisakan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Namun demikian, terlepas dari hal itu berkaitan dengan perolehan tanah untuk kepentingan swasta, banyak sekali bermunculan permasalahan berkaitan dengan pengadaan tanah. Salah satu contoh melalui jual beli seperti ada yang mendapatkan perolehan tanah sebelum terbit izin lokasi, masalah ganti rugi yang tidak tepat sasaran. Hal ini terjadi karena pengaturan yang masih sangat longgar.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa konsep perolehan tanah, yang juga bisa disebut dengan pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau yang menyerahkan tanah, dan perolehan atau pengadaan tanah ini dapat dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta.

### ***Tanah Yang Dijadikan Sebagai Modal Dalam Badan Hukum Swasta***

Berkaitan dengan isu hukum yang penulis angkat, sejalan dengan kegiatan penanaman modal dalam pertanahan, maka dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007, dalam Pasal 7 angka 7 disebutkan bahwa bentuk penanaman modal adalah berupa aset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang dimiliki oleh penanaman modal yang mempunyai nilai ekonomis. Jadi dapat dikatakan bahwa apa yang ditanam sebagai modal dapat berupa uang atau bentuk lain yang memiliki nilai ekonomis, namun jika uang atau bentuk lain selain uang yang ditanam tersebut tidak memiliki nilai ekonomis maka ia tidak dapat dikategorikan sebagai modal atau aset.

Selanjutnya dapat kita katakan bahwa penanaman modal yang dilakukan oleh pihak perseorangan ataupun badan hukum dapat berupa uang atau bentuk lain selain uang yang memiliki nilai ekonomis, misalnya tanah, karena tanah dapat dijadikan modal yang dimasukkan ke dalam perusahaan.

Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal disebutkan pula bahwa:

*“Modal adalah aset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang mempunyai nilai ekonomis”.*

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, tanah dapat pula dijadikan sebagai modal dalam usaha penanaman modal oleh suatu badan hukum swasta, karena setiap perusahaan penanaman modal membutuhkan tanah untuk tempat melakukan kegiatan usahanya. Keberadaan tanah bagi perusahaan dapat diperoleh dari tanah yang berasal dari tanah negara ataupun dari tanah yang telah dilekatkan hak-hak tertentu seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Hak atas tanah yang dapat diberikan kepada investor adalah seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai (HP). Hak Guna Bangunan dapat diberikan dalam jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Usaha diberikan kepada investor untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang lagi selama jangka waktu 25 tahun. Sedangkan jangka waktu untuk Hak Pakai adalah 25 tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Selain uang, atau bentuk lain yang bernilai ekonomis, maka menurut penulis tanah juga bisa disebut sebagai bentuk lain selain uang yang bernilai ekonomis bagi perusahaan. Mengapa dikatakan demikian karena dalam sejarah peradaban manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Tanah tidak saja memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga memiliki nilai filosofis, politik, sosial, ekologis, dan kultural.<sup>18</sup> Tidak megherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang tak henti-hentinya memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit.

Sehingga dapat dikatakan bahwa hubungan antara penanaman modal dengan tanah yaitu sebagai tempat dari setiap aktivitas perusahaan dan sebagai salah satu faktor penting dalam suatu proses produksi. Karena semua proses produksi memerlukan tempat atau wadah yang berupa pabrik yang harus dibangun di daerah, tempat atau lokasi tertentu,<sup>19</sup> maka dalam Pasal 21 dari Undang-Undang Penanaman Modal dimaksud diberikan fasilitas un-

tuk memperoleh kemudahan dalam pelayan dan perizinan mendapatkan hak atas tanah.

### ***Prosedur Dan Mekanisme Perolehan Tanah Untuk Kepentingan Badan Hukum Swasta Dalam Rangka Penanaman Modal***

Sejak era reformasi, jumlah investasi khususnya investasi asing yang masuk ke Indonesia mengalami penurunan yang sangat signifikan.<sup>20</sup> Berdasarkan hasil inventarisasi Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), terdapat dua kendala yang dihadapi dalam menggerakkan investasi di Indonesia, yaitu kendala internal dan eksternal.<sup>21</sup> Salah satu yang menjadi kendala eksternal adalah adanya peraturan daerah, keputusan menteri, undang-undang yang turut mendistorsi kegiatan penanaman modal. Berkaitan dengan masalah tersebut, pemerintah melakukan perubahan yang cukup radikal, yaitu dengan melakukan perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri karena kedua undang-undang tersebut dinilai tidak sesuai lagi dengan tantangan dan kebutuhan untuk mempercepat perkembangan ekonomi nasional. Dengan undang-undang yang baru, yaitu Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, diharapkan jumlah investasi yang ditanam di Indonesia meningkat karena undang-undang ini tidak hanya memberikan kepastian hukum dan transparansi, tetapi juga memberikan fasilitas atau kemudahan bagi para investor, seperti fasilitas pelayanan

18 Bernhard Limbong. 2012. *Reforma Agraria*. Pustaka Margaretha. Jakarta. hlm. 233

19 Sukanto Rekodiprojo dan Indriyo Gitosudarmo. 1994. *Manajemen Produksi*, Edisi Ketiga. Yogyakarta: BPFE. Jakarta, hlm. 101

20 Salim HS dan Budi Sutrisno. 2008. *Hukum Investasi di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm.28

21 *Ibid*, hlm. 4.

imigrasi, fasilitas hak atas tanah, fasilitas perizinan impor dan lain-lain yang selama ini kurang diberikan oleh undang-undang sebelumnya.<sup>22</sup>

Tata cara mengenai peralihan hak atas tanah diatur dalam berbagai peraturan, baik itu peraturan tertulis seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai maupun peraturan tidak tertulis yang terdapat dalam hukum adat. Peraturan-peraturan ini menjadi dasar dalam pelaksanaan peralihan dari satu pihak kepada pihak yang lain. Adapun tata cara peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam ketentuan Pasal 26 yang pada intinya menyebutkan bahwa peralihan hak milik dapat terjadi karena jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud dalam hak milik. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Penyertaan modal;
4. Hibah;
5. Pewarisan.

Menteri ATR/Kepala BPN menambahkan bahwa terdapat empat permasalahan utama terkait agraria dan tata ruang di Indonesia, yakni ketidakpastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, ketimpangan penguasaan tanah, sengketa dan konflik pertanahan yang berkepanjangan

22 *Ibid*, hlm.1.

serta konflik tata ruang yang menghambat pembangunan.<sup>23</sup>

Selanjutnya berkaitan dengan perolehan tanah untuk kepentingan badan usaha swasta, maka perlu ada aturan atau mekanisme perolehannya, karena jika tidak diatur maka akan menyalahi apa yang diamanatkan oleh undang-undang. Perlu ada sebuah aturan atau mekanisme dalam pemberian hak kepada badan hukum swasta dalam memperoleh hak atas tanah untuk penanaman modal.

Menurut penulis dengan diaturnya hal tersebut maka kepastian hukum dan keterbukaan dalam penguasaan dan penggunaan tanah dapat tercapai, sehingga penggunaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan secara berencana, optimal dan berkelanjutan. Hal ini mengandung makna bahwa agar usaha-usaha dalam lapangan agraria, kemampuan dan lingkungan hidup dapat terjaga kelestarian/keasriannya.

Tata cara perolehan tanah bagi perusahaan penanaman modal dimulai dengan mengajukan permohonan Izin Lokasi menurut PMATR/KBPN No.5/2015. Namun demikian, pada kenyataannya sering terjadi sebelum sampai kepada pengajuan permohonan izin lokasi, proses perolehan tanah sudah dilaksanakan dengan mengadakan pendekatan-pendekatan, negosiasi sampai kepada pemberian ganti rugi dengan membuat perjanjian yang dilakukan secara langsung oleh pihak perusahaan penanaman modal dengan pemilik tanah di lokasi sebagaimana yang akan diajukan dalam Surat Permohonan Per-

23 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. “*Penataan Kawasan Hutan Demi Kemakmuran Bangsa*”. <http://www.bpn.go.id/Berita/SiaranPers/TabId/221/ArtMID/662/ArticleID/9870/Reforma-Agraria-yang-Menyejahterakan>, diakses tanggal 27 Oktober 2016.

setujuan Penanaman Modal. Perjanjian dimaksud berupa kesepakatan tentang harga, pembayaran serta tindak lanjut dari proses kepemilikan tanah agar dapat dimiliki oleh perusahaan penanaman modal yang dituangkan dalam akta Notaris atau surat dibawah tangan atau berupa kwitansi jika telah dilakukan pembayaran sebagian atau seluruhnya.

Jadi dengan demikian dapat dikatakan bahwa prosedur atau mekanisme Perolehan Tanah Untuk Kepentingan Badan Hukum Swasta Dalam Rangka Penanaman Modal harus diikuti sesuai dengan tata peraturan perundangan. Sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang ada, maka tanah yang digunakan sebagai tempat usaha bagi perusahaan dapat dimiliki atau diperoleh sesuai dengan peraturan. Guna menunjang investasi, regulasi yang dikeluarkan seharusnya memberikan keleluasaan, khususnya bagi pihak swasta. Untuk ikut serta dalam pembangunan di negara kita.

### **Status Kepemilikan Tanah Badan Hukum Swasta Dalam Rangka Penanaman Modal**

#### ***Makna Tanah dan Kepemilikannya Bagi Manusia dan Pengaturannya di Indonesia***

Selain manusia sulit untuk hidup bahkan secara ekstrim dikatakan bahwa manusia tidak akan hidup tanpa adanya tanah, sekalipun unsur kehidupan manusia di dunia juga dipengaruhi oleh faktor-faktor yang lain, seperti: air, udara, flora, fauna, maupun benda-benda yang lain. Tanah juga memiliki posisi yang sangat strategis dan sebagai kebutuhan yang mendasar, karena hampir sebagian besar aktivitas dan kehidupan manusia bersentuhan dengan tanah. Tanah dijadikan tempat tinggal manusia, sehingga manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat, bahkan dapat

dikatakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran manusia.

Secara teoritis dan alami, keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang selalu berkaitan dengan tanah, artinya manusia akan mengembangkan keturunannya secara kuantitatif berada di muka bumi (tanah). Perkembangan dan penambahan tersebut membawa konsekuensi logis tautan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggalnya, akan tetapi disisi lain keadaan tanah statis tidak bertambah, bahkan dimungkinkan terjadi pengurangan atas proses alam. Kondisi yang demikian menimbulkan permasalahan sendiri bagi manusia, sehingga tanah cenderung dijadikan sebagai objek yang memiliki nilai berharga bagi kehidupan manusia, dalam falsafah Jawa dikatakan, bahwa kebutuhan pokok manusia terkait dengan *sandang* (pakaian), *pangan* (makanan) dan *papan* (tempat tinggal), jadi *papan* (tanah) menjadi *primary need*.

Dengan demikian, makna tanah dan kepemilikannya bagi manusia merupakan aspek penting dalam kehidupan, mempunyai peranan penting dan merupakan pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia.

Tanah dalam suatu Negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau Negara selaku penguasa hak secara umum yang dianut Negara dalam undang-undang Agraria. Oleh karena itu Negara memiliki hak untuk mengatur keberadaan, kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Pengaturan dan pengelolaan tanah oleh Negara, dimungkinkan antara Negara yang satu dengan Negara yang lain memiliki perbedaan. Melihat sejarah perkembangan kepemilikan tanah di Negara Republik Indonesia sejak penjajahan, maka dikenal adanya Hak Milik atas tanah yang juga dise-

but dengan Hak *Eigendom* (*eigendomrecht*) yang tunduk pada hukum barat, yakni hukum Eropa yang berlaku di Indonesia, sedangkan disisi lain sebelum adanya penjajahan, hanya ada Hak Milik atas tanah yang berdasarkan Hukum Adat Indonesia. Dengan demikian sepanjang sejarah penjajahan ada *dualisme* Hukum Agraria dan juga *dualisme* hukum perdata. Disisi lain hukum adat sendiri sangat pluralistik, karena daerah yang satu dengan yang lain memiliki cara dan adat yang berbeda-beda, sehingga antara hukum adat yang satu dengan yang lainnya di daerah lain mempunyai hukum yang berbeda yang mengatur tanah.

#### ***Kepemilikan Tanah Oleh Badan Hukum Swasta***

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “*bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”. Hal ini bukan berarti rakyat tidak boleh memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok, namun demikian Negara yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengaturan secara nasional atas tanah di Indonesia.

Atas dasar ketentuan tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, oleh UUPA yang dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib

pula memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

Selain itu, UUPA juga menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat umum atau dengan kata lain semua hak atas tanah tersebut harus mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “*semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”.

#### ***Status Kepemilikan Tanah Oleh Badan Hukum Swasta Dalam Rangka Penanaman Modal***

Dalam sebuah Negara yang sedang membangun, penanaman baik modal dalam negeri maupun penanaman modal asingsering membutuhkan lokasi tanah untuk keperluan pengelolaannya. Untuk itu, pemilik modal biasanya mencari bidang-bidang tanah yang strategis bagi pengembang usahanya. Pada umumnya pemilik tanah semacam itu diminta mengalihkan hak milik atas tanahnya kepemilikan modal atau pengusaha dengan ganti kerugian. Akan tetapi, pemilik tanah tidak selalu bersedia melepaskan hak milik atas tanahnya meskipun dengan ganti kerugian yang layak, bahkan jauh melebihi standar harga. Ketidaksediaan itu dilandasi oleh pemikiran bahwa nilai dan penggunaan tanah tidak persis sama dengan nilai dan penggunaan uang.

Dalam kaitannya dengan besarnya uang sebagai bentuk ganti kerugian tanah, tidak bisa dipungkiri ternyata uang memiliki inflasi terlepas dari besar kecilnya inflasi tersebut. Uang tidak menjamin akan diperolehnya bidang-bidang tanah yang menjadi tempat tinggal dimasa depan, sedangkan tanah senantiasa



otomatis bisa dijadikan tempat tinggal. Selain itu, pemilik tanah yang akan melepaskan hak milik atas tanahnya masih sangat sederhana pemikiran dan tidak menguasai seluk beluk bisnis, sehingga pelepasan hak milik atas tanahnya dirasakan sangat berat dan beresiko tinggi seperti tidak memiliki jaminan hidup yang pasti dimasa depan. Hal-hal seperti ini acap kali terasa di daerah-daerah yang penduduknya rata-rata hidup dari hasil-hasil pertanian dan pendidikannya masih tergolong relatif rendah.

Oleh karena itu, pelepasan hak milik atas tanah sering menimbulkan problem yang rumit, yang diduga dan bahkan tidak selalu disadari oleh para pihak yang menerimanya. Bagi pemilik tanah yang areal tanahnya masih cukup luas tentu tidak menimbulkan banyak masalah. Akan tetapi, bagi para pemilik tanah yang tanahnya hanya cukup untuk dioalah sebagai sumber nafkah dan tempat tinggal pasti mengakibatkan problem sosial.

Dari uraian diatas, kiranya jelas bahwa dalam penanaman modal, baik modal dalam negeri (PMDN), maupun penanaman modal asing, hak milik atas tanah tidak harus dilepas oleh pemiliknya, cukuplah dengan pemberian hak guna bangunan. Padahal kenyataannya pemilik modal atau pengusaha hampir selalu mengusahakan pelepasan hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pengusaha, tanpa alasan hukum yang pasti mengapa harus demikian.<sup>24</sup>Oleh karena itu, prinsip-prinsip, hakikat, esensi, kedudukan dan peran hak milik atas tanah harus dilandasi dengan pijakan hukum. yang dimaksud dengan hukum disini adalah peraturan-peraturan tertulis yang dikeluarkan oleh pemerintah.

---

24 Maria S.W.Sumardjono dan Marin Samosir. 2000. *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*. Medan: Bina Media, hlm. 49-50.

## PENUTUP

### Kesimpulan

1. Prosedur dan mekanisme perolehan tanah untuk kepentingan badan hukum swasta dalam rangka penanaman modal adalah mengatur mengenai tata cara yang sesuai dengan aturan dalam hal badan usaha memperoleh hak atas tanah, maka akan meningkatkan produktivitas kegiatan perekonomian khususnya yang dilakukan oleh badan hukum swasta. Ini tentu saja akan membawa pengaruh yang sangat besar bagi perekonomian nasional kita;
2. Status kepemilikan tanah oleh badan usaha swasta dalam rangka penanaman modal adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah khususnya badan usaha swasta yang bergerak menjalankan perekonomian negara, ketika sudah memiliki status kepemilikan yang jelas maka tanah tersebut terdaftar sehingga akan mudah bagi badan hukum swasta untuk dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

### Saran

1. Diharapkan pemerintah membuat suatu peraturan khusus tentang perolehan tanah untuk kepentingan badan hukum swasta, sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan dikemudian hari antara pihak yang memiliki/menguasai tanah dengan badan hukum swasta yang memerlukan tanah;
2. Diharapkan kepada pemerintah membuat peraturan khusus tentang perolehan tanah untuk kepentingan badan hukum swasta sehingga status kepemilikan tanah badan hukum swasta akan lebih terlindungi dan

lebih memberikan kepastian bagi pihak badan hukum swasta dalam menjalankan usahanya.

## BIBLIOGRAFI

Bernhard Limbong. 2014. *Politik Pertanian*. Jakarta: Margaretha Pustaka

Bernhard Limbong. 2012. *Reforma Agraria*. Jakarta: Pustaka Margaretha

G. Kartasapoetra. 1984. *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta

Harsono, Boedi. 1995. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Jakarta: Djambatan

HS, Salim dan Budi Sutrisno. 2008. *Hukum Investasi di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. "Penataan Kawasan Hutan Demi Kemakmuran Bangsa". <http://www.bpn.go.id/Berita/SiaranPers/TabId/221/ArtMID/662/ArticleID/9870/Reforma-Agraria-yang-Menyejahterakan>, diakses tanggal 27 Oktober 2016

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. "BPN-RI Selenggarakan Sosialisasi Peraturan Perundangan Tentang Pengadaan Tanah", <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Siaran-Pers/bpn-ri-selenggarakan-sosialisasi-peraturan-perundang-an-tentang-pengadaan-tanah-4051>, diakses tanggal 07 Februari 2017

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. "Penataan Kawasan Hutan Demi Kemakmuran Bangsa". <http://www.bpn.go.id/Berita/SiaranPers/TabId/221/ArtMID/662/ArticleID/9870/Reforma-Agraria-yang-Menyejahterakan>

akan, diakses tanggal 27 Oktober 2016  
Mahendra, Yusril Ihza. "Indonesia Lawyer Club". *TV One*. Tanggal 12 Januari 2016

Maria S.W Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanian Antara Regulasi dan Implementasi*. Cetakan Pertama. Jakarta: Kompas

Muhjad, M. Hadin dan Nunuk Nuswardani. 2012. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing

P3HT. 1995. *Pokok-Pokok Kebijaksanaan Pertanian Di Indonesia*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional

Rekodiprojo, Sukanto dan Indriyo Gitosudarmo. 1994. *Manajemen Produksi*, Edisi Ketiga. Yogyakarta: BPFE

Santoso, Urip Santoso. 2010 "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta". *Jurnal Hukum Pro Justitia*, 28(2):204

Suandra, I Wayan. 1991. *Hukum Pertanian Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta, hlm.7.

Sumardjono, Maria S.W dan Marin Samosir. 2000. *Hukum Pertanian Dalam Berbagai Aspek*. Medan: Bina Media

Susanto, Teguh. 2014. *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah & Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar

Tatu Afifah. 2010. *Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Propinsi Banten Di Kabupaten Serang (Studi Terhadap Putusan Nomor 34/PDT.G/2007/PN.SRG)*. Tesis. Depok: Magister Kenotariatan Universitas Indonesia

## Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN RI Tahun 1960 Nomor 104).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (LN Tahun 2004

- No.117).
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal(LN Tahun 2007 Nomor 67).
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (LN Tahun 2007 Nomor 106).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum(LN Tahun 2012 Nomor 22).
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (LN Tahun 1996 Nomor 58).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN Tahun 1997 Nomor 59).
- Peraturan Pemerintah Nomor 37Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (LN Tahun 1998 Nomor 52).
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.