TINJAUAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHANDI KABUPATEN BANTUL BERDASARKAN PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 13 TAHUN 2009

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh :

MUSFIAH TIKA ARFIANA

No. Mahasiswa : 08410138

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

F A K U L T A S H U K U M

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2011

TINJAUAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHANDI KABUPATEN BANTUL BERDASARKAN PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 13 TAHUN 2009

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh :

MUSFIAH TIKA ARFIANA

No. Mahasiswa : 08.410.138
Program Studi : Ilmu Hukum

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

YOGYAKARTA

2012

بسم الله الرحمن الرحيم

SKRIPSI

TINJAUAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHAN DI KABUPATEN BANTUL BERDASARKAN PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 13 TAHUN 2009

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan kepada Sidang Ujian Tugas Akhir Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

pada Tanggal **26 April 2012**

Yogyakarta, 26 Maret 2012
Dosen Pembimbing Skripsi

(Masyhud Asyhari, SH, M. Kn)

بسم الله الرحمن الرحيم

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

TINJAUAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHAN DI KABUPATEN BANTUL BERDASARKAN PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 13 TAHUN 2009

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal **26 April 2012** dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, **26 April 2012**

Tim Penguji		**Tanda Tangan**
1. Ketua	: Mukmin Zakie, SH, M.Hum, Ph.D	
2. Anggota	: Masyhud Asyhari, SH, M. Kn	
3. Anggota	: Dr. Drs. Rohidin, SH, M.Hum	

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan

Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H.
NIP. 195406121984031001

SURAT PERNYATAAN

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

Bismillahirohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Musfiah Tika Arfiana

No. Mhs : 08410138

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

TINJAUAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHAN DI KABUPATEN BANTUL BERDASARKAN PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 13 TAHUN 2009

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orosinil), 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 UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir no.1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, 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 menanda-tangani 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 : 30 April 2012



mbuat Pernyataan

gan & Nama Terang Ybs.

MOTTO

Hidup bukan matematika.

Penderitaan sejatinya merupakan sebuah rancangan yang akan menjadikan kehidupan kita lebih bermakna.

Kebesaran jiwa bukanlah warisan, dan kekerdilan jiwa bukanlah malapetaka.Tetapi kita bisa belajar mengembangkan kebesaran jiwa kita dengan kemauan dan ketekunan. Niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu, dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. ***(Q.S. Al Mujadilah : 11)***

Kupersembahkan skripsi ini untuk :

- Kedua orangtuaku Ayahanda Zaenal Arifin, SE dan Ibunda Nur Fatimah.
- Adikku Zilvi Nuril Malak.
- Semua orang yang ada untukku, yang mencintai dan menyayangiku.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga diberi kekuatan untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **TINJAUAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHAN OLEH PT GERBANG MADANI DI KABUPATEN BANTUL**.

Penulisan skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (Strata-1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari pembaca akan sangat membantu dalam penyempurnaan skripsi ini.

Dalam menyusun dan menyelesaikan penulisan skripsi ini, Penulis mendapat bantuan dari beberapa pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu pada kesempatan ini Penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada Penulis, serta junjungan Nabi Muhammad SAW.
2. Ayahanda Zaenal Arifin, SE dan Ibunda Nur Fatimah tercinta yang selalu setia mendampingi, mendoakan, memberi motivasi baik moril maupun materiil, dan selalu memberikan cinta dan kasih sayang yang tak pernah putus kepadaku.
3. Adikku tercinta Zilvi Nuril Malak yang selalu mendoakan, mendukung, menghibur dan sangat kusayangi.
4. Kakek dan Nenekku tersayang H. Harjo Suwito dan Hj. Romlah serta H. Amat Ashari dan Hj. Marsiyem. Juga seluruh keluarga besarku.
5. Bapak Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Masyhud Asyhari, SH., M. Kn selaku Dosen Pembimbing Penulis.
7. Bapak Endro Kumoro, SH., MH selaku Dosen Pembimbing Akademik.
8. Ibu Tati Swastyawati, B.Sc selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
9. Ibu Menik selaku Staff Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
10. Bapak Haris sekalu Kasi Pemerintahan Bidang Pertanahan di Kantor Kecamatan Kasihan.

11. Bapak Sugiyanto, BA selaku Kepala Bagian Pemerintahan di Desa Ngestiharjo.
12. Bapak Agus Akbar Windarto selaku Staff Legal/LKP PT. Gerbang Madani.
13. Twenty Ade Dwi Condro, SP terimakasih telah menjadi bagian dari sejarah hidupku dan terimakasih telah menemani dan selalu memberi dukungan.
14. Sahabatku tersayang Nurul Hidayah, Lidya Christina Wardhani, Novianti Rahel Padoma, Firdausiyah Azizaty, Suci, Adit Cacing, terimakasih selalu memberiku semangat dan persahabatan yang indah.
15. Teman-teman sebimbingan Bapak Masyhud, Lidya, Ifa, Windi, Dendy, Agi, Mba Ilmie, Adit, Reza, Nia, terimakasih atas segala doa dan dukungannya.
16. Sahabat KKN dan sahabat di FH UII yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
17. Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga segala bantuan, bimbingan, dan pengarahan yang telah diberikan mendapat imbalan dan balasan dari Allah SWT, amin.Tak lupa juga Penulis memohon maaf apabila terdapat kekhilafan dan kesalahan dalam penulisan skripsi ini.Oleh karena itu Penulis mengharapkan saran serta kritik yang dapat membangun.

Akhir kata, Penulis mengharapkan agar penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya serta dapat memberikan sumbangan pengetahuan dalam bidang Hukum Administrasi Negara.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 27 Maret 2012

Musfiah Tika Arfiana

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Musfiah Tika Arfiana
2. Tempat Lahir : Purworejo
3. Tanggal Lahir : 12 Oktober 1989
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jl. Menteri Supeno No. 91, Yogyakarta
7. Alamat Asal : Sucenjurutengah RT. 07/RW.01
   Kec. Bayan, Kab. Purworejo, Jawa Tengah
8. Identitas Orangtua/Wali
   a. Nama Ayah : Zaenal Arifin, SE
      Pekerjaan Ayah : PNS
   b. Nama Ibu : Nur Fatimah
      Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
   c. Alamat Wali : Sucenjurutengah RT. 07/RW.01
      Kec. Bayan, Kab. Purworejo, Jawa Tengah
9. Riwayat Pendidikan
   a. SD : SD Negeri 1 Sucenjurutengah
   b. SLTP : SMP Negeri 4 Purworejo
   c. SLTA : SMA Negeri 7 Purworejo
10. Organisasi : Anggota Perpustakaan SD Negeri 1 Sucenjurutengah, Paduan Suara SMP Negeri 4 Purworejo, PMR SMA Negeri 7 Purworejo, Dewan Ambalan SMA Negeri 7 Purworejo
11. Prestasi : -
12. Hobby : membaca, berenang

Yogyakarta, 25 April 2012
Yang Bersangkutan,

(Musfiah Tika Arfiana)
NIM. 08410138

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL …….. i

HALAMAN PENGESAHAN ……... ii

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN ……... iii

KATA PENGANTAR ……..... iv

DAFTAR ISI …….. viii

ABSTRAK …….. x

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah …….. 1

B. Rumusan Masalah ……... 8

C. Tujuan Penelitian ……. 8

D. Tinjauan Pustaka ……. 9

E. Metode Penelitian ……... 14

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHAN

A. Pengertian Perolehan Hak Atas Tanah …… 18

B. Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Perumahan ……... 27

BAB III. TINJAUAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHAN DI KABUPATEN BANTUL BERDASARKAN PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 13 TAHUN 2009

A. Hasil Penelitian dan Pembahasan……... 38

B. Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Perumahan Oleh PT Gerbang Madani Di Kabupaten Bantul …….. 41

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan …….. 63

B. Saran …… 64

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Perolehan hak atas tanah untuk perumahan melalui beberapa tahapan antara lain ijin prinsip, ijin lokasi, pelepasan hak atas tanah, dan yang lainnya. Ijin prinsip dan ijin lokasi dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten/Kota. Perolehan hak atas tanah untuk perumahan dapat dilakukan di Kantor Pertanahan dengan cara pelepasan hak atas tanah dan dapat juga secara langsung dengan cara pemindahan hak serta permohonan hak atas tanah Negara setelah memperoleh ijin prinsip dan ijin lokasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madani di Kabupaten Bantul, serta untuk mengetahui faktor-faktor penghambat perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madani di Kabupaten Bantul. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Metode Yuridis yaitu melihat pada berbagai norma atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan persoalan yang diteliti. Metode Empiris yaitu melihat pada tempat diberlakukannya aturan hukum.Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh secara langsung dari lapangan yang dilakukan dengan wawancara dan data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka. Hasil penelitian mengenai tinjauan perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madani di Kabupaten Bantul dapat berjalan dengan baik, akan tetapi masih terdapat hambatan yang antara lain mengenai besarnya pajak yang harus dibayarkan oleh pihak PT Gerbang Madani.

Kata Kunci : perolehan hak atas tanah, perumahan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dipergunakan dan dimanfaatkan menurut hak serta kewajiban yang berimbang, antara lain untuk memenuhi baik bagi kebutuhan pribadi maupun kebutuhan masyarakat.[1] Dengan kata lain manusia tidak bisa lepas dari tanah, karena di atas tanah lah manusia dapat bercocok tanam dan membangun tempat tinggal.

Semakin tingginya pertumbuhan penduduk, semakin tinggi pula kebutuhan akan tanah. Disisi lain jumlah atau luas tanah tidak bertambah. Hal ini menimbulkan berbagai masalah terkait dengan tanah. Semakin kompleksnya permasalahan tentang pertanahan, maka disahkanlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam penjelasan atas UUPA, pada pokoknya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria ialah :[2]

a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan

[1] Eddy Pranjoto, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional*, Ctk. Pertama, CV Utomo, Bandung, 2006, hlm. 1.

[2] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Ctk. Sembilan Belas, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 29.

bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;

b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dalam kaitannya dengan laju pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan rumah merupakan suatu kebutuhan yang bersifat primer disamping kebutuhan sandang dan pangan. Dan secara rasional yang paling berpengaruh dalam pertumbuhan perumahan adalah tanah. Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhan akan tanah, jalan yang dapat ditempuh oleh pihak pengembang atau developer adalah dengan cara pengadaan tanah.

Kebutuhan akan tanah untuk keperluan tempat tinggal saat ini sangat meningkat. Dalam membangun tempat tinggal atau rumah, harus disesuaikan dengan peraturan-peraturan yang ada.Peraturan tersebut antara lain Undang-Undang mengenai Perumahan dan Permukiman yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang menyatakan bahwa “Kegiatan pembangunan rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pembangunan rumah tersebut dapat dilakukan oleh individu maupun badan hukum.Tetapi kebanyakan dari individu tidak mau direpotkan dengan

berbagai peraturan tersebut. Oleh karena itu mereka menempuh jalan yang lebih efektif yaitu dengan cara membeli rumah dari agen perumahan yang disebut pengembang atau developer.Perumahan sendiri mempunyai dua kategori.Yang pertama perumahan yang dibangun oleh Perumnas, kemudian yang kedua perumahan real estate yang dibangun oleh perusahaan perumahan atau developer.

Selain diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pembangunan perumahan juga diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Mengingat tiap-tiap daerah mempunyai karakteristik tersendiri,pembangunan perumahan dapat disesuaikan dengan peraturan daerah pada masing-masing daerah. Seperti Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 7 Tahun 2002 tentang Izin Mendirikan Bangunan, Peraturan Bupati Bantul Nomor 13 Tahun 2009 tentang Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul di mana peraturan ini menjadi acuan dalam mendapat ijin dari Pemerintah Daerah, serta Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kabupaten bantul Tahun 2011-2015 sebagai acuan dalam pemberian ijin kesesuaian tata ruang.

Berkaitan dengan pembangunan, bencana alam juga dapat menyebabkan terhambatnya proses pembangunan. Hal ini dapat kita lihat di Yogyakarta pasca erupsi Gunung Merapi.Kawasan Gunung Merapi sendiri terletak di Kabupaten Sleman.

Sebelum ada erupsi Gunung Merapi, Kabupaten Sleman yang merupakan salah satu Kabupaten di Yogyakarta, dalam perkembangan kegiatan

pembangunannya terutama pembangunan perumahan sangat tinggi pertumbuhannya. Alasan para pengembang berinvestasi di Kabupaten Sleman antara lain karena faktor investasi dan akses mudah, sumber daya manusianya unggul, fasilitas dan infrastruktur pendukung investasi lengkap dan modern, letak geografis lokasinya yang dekat dengan perkotaan, serta keadaan alamnya yang masih sangat sejuk dan lahan yang sangat subur.

Tetapi pasca erupsi kemarin, kegiatan pembangunan di Kabupaten Sleman dihentikan karena erupsi Gunung Merapi yang mengakibatkan hancurnya beberapa bangunan.Oleh karena itu, di Kabupaten Sleman sedang diupayakan relokasi ataupun recovery yang bertujuan untuk memperbaiki bangunan yang hancur akibat erupsi.

Pada dasarnya para pengembang tidak ingin investasinya terhenti karena berbagai kendala.Sehingga para pengembang mengalihkan lokasi kegiatan pembangunan perumahan di daerah lain seperti Kabupaten Bantul.Kemudian oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul, di Kabupaten Bantul diupayakanlah pemekaran perumahan.

Berbagai alasan para pengembang mengembangkan bisnis maupun investasi di Kabupaten Bantul antara lain masih banyaknya lahan yang tersedia yang bukan merupakan lahan subur. Disamping itu lokasinya yang memiliki aksesibilitas yang baik untuk menjangkau sarana pembangkit lingkungan seperti

pusat pendidikan, minimarket, hotel, terminal, dan pusat pembelanjan, memiliki potensi penjualan yang lebih menguntungkan.[3]

Dengan peningkatan taraf hidup masyarakat Yogyakarta pada umumnya ternyata menyimpan potensi pasar properti yang menjanjikan bagi developer. Tingginya kebutuhan akan tempat tinggal yang lebih layak dalam lingkungan yang tertata rapi dan sesuai tata ruang Kabupaten Bantul bagi kalangan menengah merupakan potensi besar yang harus disasar para developer.

Namun kenyataannya pelaksanaan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang menghadapi berbagai persoalan yang tidak hanya menyangkut aspek fisik, tetapi juga dalam pengadaannya seperti pertanahan. Persoalan pengadaan tanah ini antara lain terkait dengan tata cara pengadaan tanah dan perijinan penggunaan tanah untuk perumahan.

Pengadaan tanah bagi perusahaan perumahan atau pengembang merupakan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta.Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah pengadaan tanah yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan, dan manfaatnya dapat dinikmati oleh pemilik tanah dan yang membutuhkan tanah sesuai kesepakatan bersama.

Pembebasan tanah untuk kepentingan swasta pada azasnya harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi. Tata cara pengadaan tanah oleh pengembang dapat dilakukan dengan cara jualbeli, tukarmenukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam undang-undang, pelepasan hak-hak atas

[3] http://www.rumahjogja.com/?pg=berita_properti&id=345 diakses tanggal 19 Oktober 2011

tanah masyarakat yang dicita-citakan untuk masa depan, harus diadopsi asas kesepakatan, asas kemanfaatan, asas kepastian, asas keadilan, asas komunikasi hukum, asas musyawarah, asas keterbukaan, asas keikutsertaan, asas kesetaraan, dan asas minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan ekonomi.[4]

Dalam mengajukan perolehan hak atas tanah untuk perumahan di Kabupaten Bantul, siapa pun pihak dalam hal ini pihak pengembang yang akan mengajukan perolehan hak atas tanah untuk perumahan dapat diproses. Tetapi proses perolehan hak atas tanah hanya akan dilakukan apabila pihak pengambang telah memenuhi syarat-syarat permohonan pelepasan hak untuk badan hukum dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan sudah mendapat ijin dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul.

Sebelumnya pihak pengembang yang akan mengajukan perolehan hak atas tanah harus mendapat ijin dari Pemerintah Daerah. Setelah Pemerintah Daerah mengijinkan, pihak pengembang harus menyiapkan syarat-syarat permohonan pelepasan hak untuk badan hukum yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan. Kemudian pihak pengembang mengajukan permohonan pelepasan hak ke Kantor Pertanahan, dan akan diproses oleh Kantor Pertanahan.

Lokasi yang ditentukan untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul adalah semua daerah kering.Kecuali lokasi tanah subur yaitu daerah-daerah yang masih hijau atau yang biasa disebut daerah kawasan hijau seperti daerah Trirenggo atau dekat Masjid Agung tidak boleh digunakan untuk pembangunan perumahan. Apabila tanah tersebut termasuk lokasi tanah subur

[4] Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum. Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 137.

atau daerah kawasan hijau, maka tidak diperbolehkan untuk usaha lain selain usaha di bidang pertanian. Hal ini didasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Bantul tahun 2011-2015.

Pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2012 ini, jumlah pengembang yang mengembangkan usahanya di Kabupaten Bantul terdapat sekitar 15 pengembang. Hal ini dapat dikatakan meningkat dibanding dengan tahun sebelumnya mengingat kebutuhan masyarakat akan perumahan juga meningkat.

Berdasarkan laporan tahunan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2011 Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah menangani proses permohonan pelepasan hak untuk badan hukum kurang dari 60 permohonan oleh pihak pengembang. Sedangkan pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2012 ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah menangani proses permohonan pelepasan hak untuk badan hukum sebanyak 60 permohonan oleh pihak pengembang. Pada tahun 2011 ini terjadi peningkatan yang cukup banyak dari tahun sebelumnya.

Jumlah tanah yang dipergunakan oleh pihak pengembang cukup bervariasi, hal ini tergantung pada kekuatan jual beli pemohon atau pihak pengembang. Berdasarkan laporan tahunan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, dalam tahun 2011 luas tanah terkecil adalah sekitar 1.000 m^2, ada juga 2.000 m^2, 3.000 m^2, dan lainnya, serta yang terluas yang telah diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul adalah sebanyak 36.000 m^2 yang didirikan oleh developer yang bernama Sumber Baru Land di Kelurahan Bangunjiwo.

Berkaitan dengan uraian tersebut, ternyata proses perolehan hak atas tanah untuk perumahan mempunyai berbagai tata cara. Baik yang berhubungan dengan para pihak, maupun yang berhubungan dengan dinas-dinas terkait.Oleh karena itu Penulis merasa tertarik untuk meneliti tentang hal tersebut.Maka Penulis memilih judul **"TINJAUAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHAN DI KABUPATEN BANTUL BERDASARKAN PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 13 TAHUN 2009"**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah disampaikan, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana proses perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madanidi Kabupaten Bantul?
2. Faktor-faktorapa sajakah penghambat perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madanidi Kabupaten Bantul?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madanidi Kabupaten Bantul.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa sajakah yang dapat menghambat perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madani di Kabupaten Bantul.

D. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Umum Perolehan Hak Atas Tanah

Segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini sejalan dengan apa yang dikemukakan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi "Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat."

Dalam beberapa literatur, perolehan hak atas tanah biasa dikenal dengan sebutan pembebasan tanah, pencabutan hak atas tanah,pelepasan hak atas tanah, atau pengadaan tanah.

Definisi pembebasan tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan melepaskan hubungan hukum antara pemilik atau pemegang hak dengan tanah, dengan pembayaran harga atau uang ganti rugi.Maka kembalilah tanah itu kepada Negara menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara untuk kepentingan instansi atau badan hukum yang telah membayar harga atau uang ganti rugi.Didasarkan pada persetujuan di dalam musyawarah antara kedua pihak yang

membebaskan dan melepaskan hak dengan bantuan Panitia Pembebasan (hak) tanah dan Camat selaku Kepala Wilayah.[5]

Atas dasar pengertian tersebut, di dalam pembebasan tanah yang dianut adalah prinsip musyawarah.Dalam musyawarah tersebut harus mencapai kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah mengenai besarnya ganti rugi tanpa adanya unsur paksaan.Selain itu ada kegiatan melepaskan hubungan hukum sebagai akibat dari adanya pembebasan tanah, yang berarti lepas atau hilangnya hak dan kewajiban dari pemilik tanah semula atas tanah yang mereka miliki.

Dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengatur tentang hapusnya hak milik.Disebutkan bahwa salah satu diantara sebab hapusnya hak tersebut adalah karena diserahkan dengan sukarela oleh pemiliknya.Pengertian tersebut kemudian dikenal dengan istilah pembebasan atau pelepasan hak atas tanah.

Pencabutan hak atas tanah ialah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban hukum.[6]

Pelepasan hak atas tanah merupakan kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasai dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Menurut John Salindeho,

---

[5] John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hlm. 27.

[6] Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, Ctk. Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 11.

pelaksanaan pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan kembali hak itu kepada Negara dengan sukarela. Perbuatan ini dapat bertujuan agar diberikan lagi kepada suatu pihak tertentu dengan suatu hak tanah yang baru sesuai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku.Jika bertujuan agar diberikan lagi kepada suatu pihak tertentu, itu dapat dihubungkan dengan acara penyediaan pengadaan tanah.[7]

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman juga menggunakan konsep hukum penyediaan tanah. Namun tidak memberikan definisi tentang penyediaan tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Ayat (1) disebutkan bahwa "Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselengarakan dengan :

a. penggunaan tanah yang langsung dikuasai Negara;
b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
c. pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Selanjutnya dalam Ayat (2) disebutkan bahwa "Tatacara penggunaan tanah yang langsung dikuasai Negara dan tatacara konsolidasi tanah oleh pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a dan b diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Dalam Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 1 angka 11 yang dimaksud dengan konsolidasi tanah permukiman adalah upaya penataan kembali penguasaan,

[7]John Salindeho, Op Cit, hlm. 27.

penggunaan, dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun lingkungan siap bangun dan menyediakan kaveling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan Pemerintah Daerah Tingkat II, Khusus untuk Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta rencana tata ruangnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. Dalam hal ini konsolidasi tanah oleh pemilik tanah juga termasuk penyediaan tanah.

2. Pengertian Perumahan

Ada beberapa pengertian mengenai rumah dan perumahan. Menurut The Dictionary of Real Estate Appraisal pengertian property perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti single family house, apartemen, rumah susun.

Penjelasan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman mengenai pengertian rumah, perumahan, permukiman terdapat dalam Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1-3 :

1. Angka 1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga;
2. Angka 2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan;
3. Angka 3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang

berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan;

Dalam buku Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok, disana terdapat berbagai pengertian mengenai perumahan maupun permukiman. Salah satu konsep permukiman dikemukakan oleh C.A. Doxiadis, Ketua Dewan Redaksi majalah *Ekistics*, yang merumuskan konsep permukiman sebagai berikut :

"Permukiman adalah penataan kawasan yang dibuat oleh manusia untuk kepentingannya.Permukiman merupakan hasil kegiatan manusia, agar dapat hidup secara lebih mudah dan lebih baik (terutama pada masa kanak-kanak).Memberi rasa aman (sebagaimana disyaratkan oleh Aristoteles); dan mengandung kesempatan untuk pembangunan manusia seutuhnya".[8]

Adapun tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya.Karena itu sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah tertata dan tersedianya (mengatur, membangun, memugar, memperbaiki, menempati) perumahan dan permukiman secara merata bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpendapatan rendah.[9]

Disini akan lebih dibahas mengenai perumahan. Perumahan sendiri dapat dibangun oleh developer atau pengembang atau dengan kata lain dapat disebut perusahaan pembangunan perumahan. Perusahaan Pembangunan Perumahan yaitu

[8]C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman. Sebagai Kebutuhan Pokok*, Ctk. Pertama, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 28.

[9]Ibid, hlm. 7.

badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang Pembangunan Perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, Utilitas Umum, dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman.[10]

Pembangunan perumahan merupakan pembangunan untuk kepentingan swasta. Oleh karena itu proses maupun tata caranya sedikit berbeda dengan proses maupun tata cara untuk kepentingan umum. Akan tetapi dalam melakukan pembangunan, pihak swasta harus tetap memperhatikan kepentingan umum agar tidak terjadi tumpang tindih antar dua kepentingan tersebut.Kepentingan umum harus lebih didahulukan.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.[11]

Metodologi atau cara penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

---

[10]Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A. Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Ctk. Pertama, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, hlm. 10.

[11]Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif - Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hlm. 1.

1. Obyek Penelitian

Obyek penelitian yang akan diteliti adalah mengenai Tinjauan Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Perumahan Di Kabupaten BantulBerdasarkan Peraturan Bupati Bantul Nomor 13 Tahun 2009.

2. Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data, yang dibutuhkan adalah responden.Responden yang dipilih adalah responden yang memang benar-benar mengetahui dan berkompeten terhadap permasalahan yang diteliti. Responden tersebut yakni :

a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
b. Kepala Wilayah Kecamatan Kasihan.
c. Kepala Desa Ngestiharjo.
d. Direktur PT Gerbang Madani.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang meliputi :

a. Data Primer

Data primer yaitu merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan yang terdapat pada lokasi penelitian, yang dilakukan dengan cara wawancara pada pihak yang bersangkutan untuk memberikan keterangan.

Dalam hal ini, data tersebut diperoleh dari wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Kepala Wilayah Kecamatan Kasihan, Kepala Desa Ngestiharjo, dan PT Gerbang Madani.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui studi pustaka yang bertujuan memperoleh landasan teori yang bersumber dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data bertujuan untuk mendapatkan data primer dan data sekunder yang selanjutnya akan dianalisis. Dengan mendapatkan data primer dan data sekunder dalam teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

a. Data Primer

Dalam penelitian ini data primer diperoleh dengan teknik wawancara di lapangan.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui studi pustaka dari berbagai peraturan perundang-undangan seperti :

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945,
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman,
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara,
5. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 7 Tahun 2002 tentang Izin Mendirikan Bangunan,
6. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kabupaten bantul Tahun 2011-2015, dan
7. Peraturan Bupati Nomor 13 Tahun 2009 tentang Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul.

Selain melalui peraturan perundang-undangan data sekunder juga diperoleh dari berbagai literatur yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

5. Analisis Data

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan secara Yuridis Empiris. Dalam penelitian ini analisa data dilakukan dengan :

a. Yuridis

Metode pendekatan secara yuridis yaitu melihat pada berbagai norma atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan persoalan yang diteliti.

b. Empiris

Metode pendekatan secara empiris yaitu melihat pada tempat diberlakukannya aturan hukum.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHAN

A. Pengertian Perolehan Hak Atas Tanah

Dalam pembangunan nasional peranan tanah merupakan hal yang sangat penting. Peranan tersebut antara lain bagi pemenuhan berbagai keperluan terutama untuk tempat tinggal atau permukiman. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kegiatan dari perusahaan perumahan atau developer dalam membangun sarana tempat tinggal untuk pemenuhan kebutuhan tersebut.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan pembangunan, perusahan perumahan atau developer harus melalui berbagai tahapan.Dalam hal ini, tahapan yang paling penting adalah mengenai perolehan hak atas tanah.

Perolehan hak atas tanah untuk perumahan menjadi hal yang sangat penting dikarenakan seseorang ataupun badan hukum tidak dapat membangun di atas tanah yang merupakan hak orang lain. Oleh karena itu untuk menjaga ketertiban, dalam perolehan hak atas tanah untuk perumahan harus dilakukan sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada.

Dalam beberapa literatur, perolehan hak atas tanah biasa dikenal dengan sebutan pembebasan tanah, pencabutan hak atas tanah,pelepasan hak atas tanah, atau pengadaan tanah. Persoalan perolehan hak atas tanah selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah

dan kepentingan warga masyarakat.Dua pihak yang terlibat yaitu penguasa dan rakyat harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut.[1]

Kalau kita melihat masalah ini dari satu sudut yaitu dari pihak penguasa maka pengambilan tanah seseorang adalah sebagai pembebasan hak tanah dimana pihak pemerintah membebaskan tanah yang bersangkutan dari hak dan kekuasaan si pemegang hak nya sehingga tanah yang diinginkan benar-benar bebas dari kekuasaannya. Sedangkan dilihat dari sudut si pemegang hak maka perbuatannya adalah berupa pelepasan hak atas tanah, yaitu si pemegang secara sukarela melepaskan hak atas tanahnya tersebut setelah ia mendapat ganti rugi yang layak atas tanah tersebut.[2]

Definisi pembebasan tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan melepaskan hubungan hukum antara pemilik atau pemegang hak dengan tanah, dengan pembayaran harga atau uang ganti rugi.Maka kembalilah tanah itu kepada Negara menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara untuk kepentingan instansi atau badan hukum yang telah membayar harga atau uang ganti rugi.Didasarkan pada persetujuan didalam musyawarah antara kedua pihak yang membebaskan dan melepaskan hak dengan bantuan Panitia Pembebasan (hak) tanah dan Camat selaku Kepala Wilayah.[3]

---

[1] Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, Ctk. Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 2

[2] Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia, Seri Hukum Agraria II*, Alumni, Bandung, 1978, hlm. 106.

[3] John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hlm. 27.

Pencabutan hak atas tanah ialah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban hukum.[4]

Seringkali pengertian tentang pembebasan tanah dikacaukan dengan pencabutan hak atas tanah. Sekalipun pada prinsipnya kedua lembaga hukum itu mempunyai persamaan yaitu merupakan salah satu cara pengambilan tanah-tanah penduduk untuk suatu keperluan tertentu. Namun antara keduanya terdapat banyak perbedaan.[5]

Dimana untuk pencabutan hak diperlukan proses dan prosedur yang cukup panjang bilamana dibandingkan dengan acara pembebasan tanah :

- Untuk pencabutan hak, pihak yang ingin mendapat hak atas tanah mengajukan permohonan kepada Gubernur Kepala Daerah setempat setelah usaha damai untuk mendapatkan tanah dengan perundingan tidak berhasil. Gubernur Kepala Daerah selanjutnya meminta pertimbangan ke Walikota/Bupati Kepala Daerah dimana tanah tersebut terletak dan menunjuk Panitia Penaksir Ganti Rugi untuk memberikan taksiran. Setelah semua itu diperoleh, Gubernur yang bersangkutan meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri Dalam Negeri yang untuk selanjutnya meminta pertimbangan dari Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dengan pencabutan hak tersebut. Yang kemudian

[4] Abdurrahman, *Masalah Pencabutan …* , Op Cit, hlm. 11.
[5] Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum* .., Op Cit, hlm. 104.

disampaikan kepada Presiden Republik Indonesia yang untuk selanjutnya dengan Keputusan Presiden ditetapkanlah pencabutan hak tersebut.

- Sedangkan pembebasan tanah cukup dengan keputusan Kepala Daerah setempat.

Pelepasan hak atas tanah merupakan kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasai dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Menurut John Salindeho, pelaksanaan pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan kembali hak itu kepada Negara dengan sukarela. Perbuatan ini dapat bertujuan agar diberikan lagi kepada suatu pihak tertentu dengan suatu hak tanah yang baru sesuai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku.Jika bertujuan agar diberikan lagi kepada suatu pihak tertentu, itu dapat dihubungkan dengan acara penyediaan pengadaan tanah.[6]

Berkaitan dengan pengambilan tanah-tanah penduduk yang akan dipakai untuk keperluan pembangunan menurut ketentuan hukum yang berlaku di Negara kita sekarang dapat dilakukan dengan melalui dua saluran, yaitu :[7]

1. **Pembebasan Tanah (*Prijsgeving*)**

   Pembebasan tanah mengandung makna sebagai perbuatan melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat diantara pemegang hak atau mereka yang menguasai tanah dengan cara pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan.

[6]John Salindeho, Op Cit, hlm. 27.
[7] Abdurrahman, *Masalah Pencabutan* … , Op Cit. Hlm. 25.

2. Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah (*Onteigening*)

Sedangkan pencabutan hak-hak atas tanah ialah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum.Jadi titik berat yang membedakannya adalah pada adanya kesepakatan atau tidak dalam hal pengambilannya.

Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan "Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang."

Dalam UUPA hanya diatur tentang pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum (Pasal 18).Pada pasal-pasal berikutnya tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai pembebasan tanah.Hal mana mengundang tafsiran bahwa untuk memenuhi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan hanya dapat ditempuh melalui prosedur "Pencabutan Hak Atas Tanah".[8]

Dari uraian tersebut, perolehan hak atas tanah untuk perumahan dapat dilakukan dengan cara penggantian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah melalui prinsip musyawarah. Dalam hal ini hak atas tanah dari pemegang hak menjadi hapus, dan tanah tersebut menjadi tanah Negara yang bebas.Tanah Negara yang bebas tersebut kemudian dimohonkan oleh suatu pihak, dalam hal ini

[8]Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembanguan Untuk Kepentingan Umum*, Ctk. Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 8.

pihak pengembang yang telah memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah.Kemudian hak atas tanah tersebut diberikan oleh Negara kepada pemohon atau pihak pengembang tetapi haknya menjadi turun, bukan hak milik tetapi hak guna bangunan.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman juga menggunakan konsep hukum penyediaan tanah. Namun tidak memberikan definisi tentang penyediaan tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Ayat (1) disebutkan bahwa "Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselengarakan dengan :

a. penggunaan tanah yang langsung dikuasai Negara;
b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
c. pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Selanjutnya dalam Ayat (2) disebutkan bahwa "Tatacara penggunaan tanah yang langsung dikuasai Negara dan tatacara konsolidasi tanah oleh pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a dan b diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Dalam Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 1 angka 11 yang dimaksud dengan konsolidasi tanah permukiman adalah upaya penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun lingkungan siap bangun dan menyediakan kaveling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan Pemerintah

Daerah Tingkat II, Khusus untuk Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta rencana tata ruangnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. Dalam hal ini konsolidasi tanah oleh pemilik tanah juga termasuk penyediaan tanah.

Dengan adanya berbagai peraturan ini, pengaturan tentang perolehan hak atas tanah untuk pihak swasta atau perumahan telah diatur dengan jelas.Sehingga pengadaan tanah guna pelaksanaan pembangunan dapat ditempuh tanpa harus melalui prosedur panjang dan rumit yang digariskan pencabutan hak, tetapi cukup melalui musyawarah yang dilakukan oleh suatu panitia yang dibentuk dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah.Melalui musyawarah ini pemilik diminta untuk menyerahkan haknya secara sukarela dengan penggantian kerugian yang disepakati oleh kedua belah pihak.[9]

Mengenai harga tanah dan uang ganti rugi tanah, ada sebagian pihak yang menafsirkan bahwa uang ganti rugi tidak sama artinya dengan harga tanah. Alasannya ialah karena pemerintah memerlukan untuk pembangunan, Pemerintah juga yang mengatur soal tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.Maka rakyat wajib menyerakan tanah haknya hanya dengan mendapat suatu ganti rugi yang berupa uang.Jadi bukan harga tanah, tetapi hanya uang ganti rugi yang lebih rendah dari harga tanah.

Sesungguhnya didalam hubungan ini, tidak ada perbedaan antara harga tanah dan uang ganti rugi tanah. Perbedaannya hanya terletak pada perbuatan hukumnya, yakni :[10]

---

[9]Ibid. hlm. 9.
[10]John Salindeho, Op Cit, hlm. 59.

- Apabila perbuatan hukum yang dilakukan adalah “jual beli”, maka pembayarannya disebut pembayaran “harga tanah”.
- Apabila perbuatan hukum yang dilakukan adalah “pembebasan dan pelepasan” hak atas tanah, maka pembayarannya disebut pembayaran “uang ganti rugi”.

Dalam perolehan hak atas tanah, proses pelepasan haknya terjadi dengan cara pihak pertama melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak kedua yaitu pembeli. Sebelum melepaskan haknya, antara pihak pertama dan pihak kedua telah melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini adalah jual beli.Sehingga pihak pertama menyerahkan hak atas tanah kepada Negara secara sukarela.Penyerahan secara sukarela inilah yang disebut melepaskan hak.

Dari pengertian-pengertian tersebut bila diperhatikan, dapat ditarik kesimpulan mengenai perolehan hak atas tanah yang berkaitan dengan :

1. **Melepaskan Hubungan Hukum**

   Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi seseorang.Jadi melepaskan hubungan hukum adalah melepaskan atau hilangnya hak dan kewajiban dari seseorang pemilik tanah terhadap tanah yang mereka miliki.

2. **Adanya Pemberian Ganti Rugi**

   Pemberian ganti rugi adalah sebagai penggantian pembelian tanah yang dilepaskan dari hak dan kewajiban oleh pemilik sebelumnya dengan sukarela.

3. Adanya Musyawarah

Musyawarah dilakukan diantara pemilik tanah yang membutuhkan tanah agar tercapai kata sepakat mengenai besarnya nilai ganti rugi tanpa ada unsur paksaan.

Perolehan hak atas tanah dalam hal ini adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik yaitu hak terkuat, turun temurun dan terpenuh yang dapat dipunyai setiap orang. Sedangkan perolehan hak atas tanahnya dilakukan dengan jual beli yang berarti beralihnya suatu hak atas tanah, baik secara keseluruhan maupun sebagian hak dari seseorang ke orang lain atau badan hukum dan menjadi hak sepenuhnya dari penerima hak atau pemegang hak yang baru.

Apabila pembebasan tanah untuk kepentingan Pemerintah dikategorikan sebagai suatu bentuk jual beli khusus, maka pembebasan tanah untuk kepentingan swasta dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian jual beli biasa antara pemegang hak dengan pihak swasta yang memerlukan tanah.[11]

Berdasarkan hal-hal tersebut diperlukan suatu kegiatan yang intinya dilakukan suatu permusyawaratan untuk melepaskan hubungan hukum seorang pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya.Bilamana dilihat dari istilah yang digunakan pelepasan atau penyerahan hak atas atas tanah maka kesan pertama yang timbul adalah pemegang hak bersifat pasif, yang berarti panitia lah yang lebih aktif melepaskan hubungan hukum tersebut.[12]

---

[11] Abdurrahman, *Masalah Pencabutan …* , Op Cit. hlm. 36.
[12] Abdurrahman, *Pengadaan Tanah ...* , Op Cit, hlm. 30.

Sesuai dengan prinsip UUPA, dalam hubungan ini yang aktif seharusnya adalah pemegang hak untuk menyerahkan dan melepaskan haknya.Melalui suatu pernyataan yang dibuatnya dengan sukarela tanpa paksaan dan tekanan, menyerahkan hak atas tanah yang dikuasainya kepada panitia yang mewakili Negara.Sehingga dengan perbuatan hukum tersebut hapuslah hak yang bersangkutan.[13]

B. Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Perumahan

Ada beberapa pengertian mengenai rumah dan perumahan. Menurut The Dictionary of Real Estate Appraisal pengertian property perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti single family house, apartemen, rumah susun.

Penjelasan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman mengenai pengertian rumah, perumahan, permukiman terdapat dalam Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1-3 :

1. Angka 1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga;
2. Angka 2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan;

[13] Loc Cit.

3. Angka 3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Dalam buku Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok, disana terdapat berbagai pengertian mengenai perumahan maupun permukiman. Salah satu konsep permukiman dikemukakan oleh C.A. Doxiadis, Ketua Dewan Redaksi majalah *Ekistics*, yang merumuskan konsep permukiman sebagai berikut :

"Permukiman adalah penataan kawasan yang dibuat oleh manusia untuk kepentingannya.Permukiman merupakan hasil kegiatan manusia, agar dapat hidup secara lebih mudah dan lebih baik (terutama pada masa kanak-kanak).Memberi rasa aman (sebagaimana disyaratkan oleh Aristoteles); dan mengandung kesempatan untuk pembangunan manusia seutuhnya".[14]

Adapun tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya.Karena itu sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah tertata dan tersedianya (mengatur, membangun, memugar, memperbaiki, menempati) perumahan dan permukiman secara merata bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpendapatan rendah.[15]

---

[14]C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman. Sebagai Kebutuhan Pokok*, Ctk. Pertama, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 28.

[15]Ibid, hlm. 7.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman mengenai peran serta masyarakat terdapat dalam Pasal 29 yang isinya :

Ayat (1) “Setiap warga Negara mempunyai hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman.”

Ayat (2) “Pelaksanaan peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dapat dilakukan secara perseorangan atau dalam bentuk usaha bersama.”

Berdasarkan Pasal tersebut, pembangunan perumahan juga dapat dilakukan dalam bentuk usaha bersama yang dalam hal ini dapat dilakukan oleh badan hukum atau perusahaan yaitu pengembang.

Pasal 6 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman berbunyi “Pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemiik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan dari hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.”

Dan dalam Pasal 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menegaskan bahwa “Penghunian, pengelolaan dan pengalihan status hak atas rumah yang dikuasai Negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Oleh karena itu pihak pengembang harus melakukan langkah-langkah untuk memohon hak untuk badan hukum.

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

Pelaksanaan perolehan hak atas tanah untuk perumahan memerlukan bantuan dari panitia pengadaan tanah.Panitia pengadaan tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Dalam rangka perolehan hak atas tanah untuk perumahan, bentuk ganti rugi pengadaan tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Hal ini menitikberatkan pada musyawarah kedua belah pihak, yaitu pihak yang akan melepaskan hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Adapun tata cara perolehan hak atas tanah untuk perumahan, dalam hal ini selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum atau pihak swasta adalah sebagai berikut :

Perencanaan

Untuk memperoleh tanah, pihak pengembang yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan yang menguraikan :

a. maksud dan tujuan pembangunan,
b. letak dan lokasi pembangunan,
c. luasan tanah yang diperlukan,
d. analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.

Penetapan Lokasi

1. Berdasarkan proposal rencana pembangunan tersebut, pihak pengembang yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta

dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

a. Permohonan penetapan lokasi yang lokasinya terletak di 2 (dua) kabupaten/kota atau lebih dalam 1 (satu) provinsi diajukan kepada Gubernur.
b. Permohonan penetapan lokasi yang lokasinya terletak di 2 (dua) provinsi atau lebih diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

2. Setelah menerima permohonan penetapan lokasi tersebut, Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta melakukan pengkajian kesesuaian rencana pembangunan dari aspek :
   a. tata ruang,
   b. penatagunaan tanah,
   c. sosial ekonomi,
   d. lingkungan, serta
   e. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah.
3. Keputusan penetapan lokasi tersebut disampaikan kepada pihak pengembang yang memerlukan tanah yang tembusannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan instansi terkait. Keputusan ini berlaku juga sebagai ijin perolehan tanah bagi pihak pengembang yang memerlukan tanah.
4. Setelah diterimanya keputusan penetapan lokasi, pihak pengembang yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari wajib

mempublikasikan rencana pelaksanaan pembangunan kepada masyarakat, dengan cara sosialisasi :

a. langsung, dan
b. tidak langsung, dengan menggunakan media cetak, media elektronika, atau media lainnya.

Tata Cara Pengadaan Tanah

1. Persyaratan yang harus dipenuhi pihak pengembang sebagai syarat-syarat permohonan pelepasan hak untuk badan hukum yang terdiri dari :
   a. Pihak pengembang harus mengisi blangko permohonan pelepasan yang bermaterai.
   b. Syarat yang harus dipenuhi untuk badan hukum antara lain :
      - Fotokopi Akta Pendirian Badan Hukum dan perubahannya (jika ada perubahan).
      - Fotokopi Pengesahan Akta Pendirian Badan Hukum dari Menteri HAM.
      - Fotokopi KTP Direktur dan para pengurusnya.
      - Susunan Pengurusan Badan Hukum.
      - Fotokopi keanggotaan REI (untuk Badan Hukum yang bergerak dalam bidang perumahan).
   c. Pihak pengembang juga harus menyertakan site plan pada lokasi yang akan dibangun, persetujuan prinsip dan kesesuaian tata ruang dari Dinas Pekerjaan Umum, serta ijin klarifikasi.

d. Pihak pengembang juga harus melengkapi persyaratan pembayaran SPP (Pajak Penjual) yang sudah divalidasi dan SSB/BPHTB (Pajak Pembeli) yang sudah divalidasi.

e. Syarat untuk berkas yang akan dilepaskan juga harus dilengkapi. Syarat tersebut antara lain :

- Fotokopi identitas pemilik tanah.
- Surat Pernyataan Persetujuan/Kerelaan.
- Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir.
- Fotokopi Sertifikat dan Sertifikat Asli (yang sudah dicek di Kantor Pertanahan).
- Kwitansi asli dan fotokopi pembelian tanah yang bermaterai.

2. Setelah syarat-syarat dipenuhi, maka pihak pengembang harus mengurus klarifikasi pada Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan di Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut dimohonkan.
3. Pelaksanaan pelepasan hak yaitu tanah yang tadinya berstatus hak milik dilepaskan oleh pemiliknya yang kemudian tanah tersebut bebas menjadi tanah Negara. Pelaksanaan pelepasan hak ini dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan dimana tanah itu dimohonkan. Pernyataan pelepasan hak ini dibacakan dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan Kepala Kantor Pertanahan dimana tanah itu dimohonkan.
4. Apabila alas haknya masih Letter C, harus diukur terlebih dahulu sampai dimunculkan peta bidang.

5. Setelah pelepasan, maka pihak pengembang harus mengajukan ukur gabung atas tanah yang akan dimohonkan karena tanah yang akan dilepaskan pasti terdiri dari beberapa hak milik.

   Dalam melakukan pengukuran, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pemasangan tanda batas adalah mendapat persetujuan dari pemilik yang berbatasan langsung.Hal ini terkait dengan asas Contradictoire Delimitasie.

6. Petugas dari Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut dimohonkan akan melakukan pemeriksaan tanah atau tinjau lokasi.

   Setelah batasnya telah diketahui secara jelas, Kantor Pertanahan akan mengeluarkan SKT (Surat Keterangan Tanah) yang berisi identitas tanah.

7. Setelah itu, pihak pengembang harus mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah dilepaskan. Dalam hal ini maka akan dibentuk Panitia Pemeriksaan Tanah A.

   Isi Surat Keterangan Tanah akan dirapatkan dan disidangkan di hadapan Panitia Pemeriksaan Tanah A yang terdiri dari Kepala-Kepala Seksi di Kantor Pertanahan yang terkait dengan perolehan hak untuk badan hukum ditambah dengan Lurah Desa dimana tanah tersebut berada. Rapat dan sidang tersebut juga diadakan guna mengeluarkan pendapat atas keberatan-keberatan yang timbul atas permohonan hak atas tanah untuk badan hukum tersebut.Rapat dan sidang tersebut dikepalai atau dipimpin oleh Ketua Panitia Pemeriksaan Tanah A. Rapat tersebut bersifat terbuka dan wajib dihadiri oleh pemohon dan biasanya dilakukan di Kantor Desa setempat.

Setelah sidang, maka akan dibuat berita acara Panitia Pemeriksaan Tanah A dan ditandatangani oleh semua peserta rapat untuk mengetahui hasil sidang diterima atau ditolak.

8. Apabila permohonan diterima, maka Panitia Pemeriksaan Tanah A akan meneruskan ke pejabat yang berwenang (PMA/Kanwil/Kantor Pertanahan, dll).

   Dan akan diterbitkan keputusan pemberian hak yang isinya akan menerbitkan sertifikat hak guna bangunan yang telah digabung atau menjadi sertifikat induk atas nama badan hukum yang melakukan permohonan pelepasan hak atas tanah tersebut.

Pelaksanaan Pembangunan Fisik

Pelaksanaan pembagunan fisik atas lokasi yang telah diperoleh pihak pengembang yang memerlukan tanah, dimulai setelah pelepasan/penyerahan hak atas tanah dan/atau penyerahan bangunan dan/atau penyerahan tanaman, atau telah dititipkannya ganti rugi.

Evaluasi Dan Supervisi

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota :
   - memberikan bimbingan teknis pelaksanaan pengadaan tanah, dan
   - menyampaikan laporan pelaksanaan pengadaan tanah di daerahnya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setiap triwulan pada tahun berjalan.

2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi :
   - membuat laporan pelaksanaan pengadaan tanah di wilayahnya kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setiap semester pada tahun berjalan,
   - melakukan pembinaan, bimbingan, memberikan petunjuk teknis, dan melakukan evaluasi pelaksanaan pengadaan tanah di wilayahnya

Ketentuan Lain

1. Tugas dan tanggung jawab Panitia Pemeriksaan Tanah A berakhir setelah penyerahan dokumen kepada pihak pengembang yang memerlukan tanah.
2. Permasalahan yang lahir setelah berakhirnya pelaksanaan pengadaan tanah tidak menghalangi pelaksanaan pembangunan fisik.

BAB III

TINJAUAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERUMAHANDI KABUPATEN BANTUL BERDASARKAN PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 13 TAHUN 2009

A. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Letak Geografis Kabupaten Bantul

Kabupaten Bantul adalah sebuah Kabupaten di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia.Berdiri pada tanggal 8 Agustus 1950.Ibukotaya adalah Bantul. Pemerintahan Kabupaten Bantul dipimpin oleh Bupati yang bernama Hj. Sri Suryawidati (Periode 2010-2015) dengan wakil kepala daerah Drs. Sumarno, Prs. Luas wilayah Kabupaten Bantul adalah 506,85 km^2, dengan populasi totalnya mencapai 911.503 (pada tahun 2011), dan kepadatannya 1.798 jiwa/km^2. Secara administratif Kabupaten Bantul terdiri dari 17 Kecamatan dan 75 Kelurahan. Kabupaten ini berbatasan dengan :

Sebelah Utara : Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman

Sebelah Timur : Kabupaten Gunung Kidul

Sebelah Selatan : Samudera Hindia

Sebelah Barat : Kabupaten Kulon Progo

Kabupaten Bantul terletak antara 07° 44' 04" - 08° 00' 27" Lintang Selatan dan 110° 12' 34" - 110° 31' 08" Bujur Timur. Luas wilayah Kabupaten Bantul 508,85 km^2 (15,90 5 dari Luas wilayah Propinsi DIY) dengan topografi sebagai

dataran rendah 40% dan lebih dari separonya (60%) daerah perbukitan yang kurang subur, secara garis besar terdiri dari :

Bagian Barat : adalah daerah landai yang kurang subur serta perbukitan yang membujur dari Utara ke Selatan seluas 89,86 km^2 (17,73% dari seluruh wilayah).

Bagian Tengah : adalah daerah datar dan landai merupakan daerah pertanian yang subur seluas 210,94 km^2 (41,62%).

Bagian Timur : adalah daerah yang landai, miring dan terjal yang keadaannya masih lebih baik dari daerah bagian Barat, seluas 206,05 km^2 (40,65%).

Bagian Selatan : adalah sebenarnya merupakan bagian dari daerah bagian Tengah dengan keadaan alamnya yang berpasir dan sedikit berlaguna, terbentang di Pantai Selatan dari Kecamatan Srandakan, Sanden dan Kretek.

Kabupaten Bantul dialiri 6 Sungai yang mengalir sepanjang tahun dengan panjang 114 km^2.Yaitu :

1. Sungai Oyo : 35,75 km
2. Sungai Opak : 19,00 km
3. Sungai Code : 7,00 km
4. Sungai Winongo : 18,75 km
5. Sungai Bedog : 9,50 km
6. Sungai Progo : 24,00 km

2. Letak Geografis Kecamatan Kasihan

Kasihan adalah sebuah Kecamatan di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia. Pemerintahan Kecamatan Kasihan dipimpin oleh Camat yang bernama Sugiyanto, SH. Luas wilayah Kecamatan Kasihan adalah 3.437,957 ha^2, dengan jumlah penduduk mencapai 77.261, dan kepadatannya 2.247 jiwa/km^2. Secara administratif Kecamatan Kasihan terdiri dari 4 Desa/Kelurahan. Kecamatan ini berbatasan dengan :

Sebelah Timur : Kecamatan Sewon

Sebelah Utara : Kota Yogyakarta

Sebelah Barat : Kecamatan Sedayu, Kecamatan Gamping, dan Kecamatan Pajangan

Sebelah Selatan : Kecamatan Sewon,dan Kecamatan Pajangan

Desa di wilayah administratif Kecamatan Kasihan :

1. Desa Bangunjiwo
2. Desa Ngestiharjo
3. Desa Tamantirto
4. Desa Tirtonirmolo

3. Letak Geografis Desa Ngestiharjo

Ngestiharjo adalah Desa di Kecamatan Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia. Proses terbentuknya berdasarkan Maklumat Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1946 mengenai Pemerintah Kelurahan, maka Kelurahan di wilayah ini yakni Kelurahan Kembang, Onggobayan, dan Sutopadan

digabung menjadi satu "Kelurahan Yang Otonom” dengan nama kelurahan Ngestiharjo. Nama tersebut kemudian secara resmi ditetapkan berdasarkan Maklumat Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1948 tentang perubahan daerah-daerah Kelurahan.

B. Perolehan Hak Atas Tanah Untuk PerumahanOleh PT Gerbang MadaniDi Kabupaten Bantul

PTGerbang Madani Group merupakan salah satu badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas yangbergerak dalam bidang pembangunan perumahan.PT Gerbang madani saat ini telah membangun sebuah perumahan seluas 2.166 m^2 yang terletak di Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan nama perumahan Metro Harmony Residence 1.

Oleh karena itu, PT Gerbang Madani atas nama Evi Novianti, SIP yaitu Direktur Utama PT Gerbang Madani melakukan pengurusan permohonan hak atas tanah untuk badan hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Karena luas tanah yang dimohonkan hanya seluas 2.166 m^2, maka pemberian hak atas tanahnya merupakan kewenangan Kantor Pertanahan.

Untuk tanah yang luasnya kurang dari 5.000 m^2, pemberian hak atas tanahnya merupakan kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau Kantor Pertanahan Daerah Tingkat II.Sedangkan untuk tanah yang luasnya lebih dari 5.000 m^2, pemberian hak atas tanahnya merupakan kewenangan Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Provinsi.Hal ini dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.[1]

Sebelum melakukan pembangunan perumahan, PT Gerbang Madani terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan.Persyaratan tersebut yang pertama adalah adanya persetujuan prinsipdan kesesuaian tata ruang yang harus diurus di Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul.

Sebelum mengajukan persyaratan persetujuan prinsip dan kesesuaian tata ruang ke Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul, PT Gerbang Madani terlebih dahulumelakukan penelitian lokasi. Berdasarkan rencana tata ruang Kabupaten Bantul diperoleh informasi bahwa lokasi yang akandijadikan lahan pembangunan perumahantersebut dapat dipergunakan untuk perumahandan memang cocok untuk dibangun perumahan.Hal ini dikarenakan lokasi yang ditentukan untuk pembangunan perumahan Metro Harmony Residence 1 adalah kering.Bukan lokasi tanah subur atau daerah-daerah yang masih hijau yang biasa disebut daerah kawasan hijau.Selain hal tersebut, pembangunan perumahan juga dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai aspek seperti akses, nilai ekonomi, sosial, budaya, dan aspek penting lainnya.[2]

Persetujuan prinsip dan kesesuaian tata ruang merupakan ijin untuk menggunakandan membebaskan tanah untuk suatu kegiatan

[1]Wawancara dengan Ibu Menik, Staff Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pada tanggal 14 Januari 2012.

[2]Wawancara dengan Bapak Agus Akbar Windarto, Staff Legal/LKP PT. Gerbang Madani Group, pada tanggal 04 Februari 2012.

pembangunanolehpihak pengembang.Untuk mendapatkan persetujuan prinsip dan kesesuaian tata ruang, PT Gerbang Madani harus mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul. Selanjutnya Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantulakan mengadakanpemeriksaan terhadap semua persyaratan dan melakukan pemeriksaan dilapangan.Hal ini dilakukan dalam rangka mendapatkan informasi tentang kesesuaian penentuan lokasi rencana penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah.Sebelum pengajuan persetujuan prinsip dan kesesuaian tata ruang, terlebih dahulu PT Gerbang Madani harus mengadakan sosialisasi tentang rencana pemanfaatan tanah tersebut kepada masyarakat di sekitar tanah yang akan dimohonkan.

Proses perijinan dan persyaratan dalam melakukan pembangunan perumahan atau permukiman yang dapat dilakukan di DInas Pekerjaan Umum yang berkaitan dengan persetujuan prinsip, izin aspek tata ruang, dan izin lokasi di Kabupaten Bantul diatur dalam Peraturan Bupati Bantul Nomor 13 Tahun 2009 tentang Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul antara lain terdapat dalam Pasal 18 :

Ayat (1) “Pemohon mengajukan persetujuan prinsip dengan ketentuan sebagai berikut :

a. pembangunan perumahan dengan luas lahan 500 (lima ratus) M^2 sampai dengan 3000 (tiga ribu) M^2 diawali dengan mengajukan persetujuan prinsip ke Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul;

b. pembangunan perumahan dengan luas lahan lebih dari 3000 (tiga ribu) M^2 terlebih dahulu diawali dengan mengajukan persetujuan prinsip kepada Bupati; dan

c. Perluasan pembangunan perumahan yang lebih dari 3000 (tiga ribu) M^2 harus dengan persetujuan prinsip dari Bupati."

Ayat (2) "Pemohon mengajukan izin aspek tata ruang ke Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul."

Ayat (3) "Pemohon mengajukan izin lokasi ke Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul untuk luas lahan lebih dari 1 (satu) hektare."

Dalam mengajukan persetujuan prinsip dan kesesuaian tata ruang, PT Gerbang Madani harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Syarat permohonan persetujuan prinsip yang diajukan ke Dinas Pekerjaan Umum secara umum isinya adalah :

1. Identitas perusahaan/PT/Badan Hukum.
2. Proposal yang berisi :
   - Surat Permohonan.
   - Proposal yang berisi latar belakang rencana pemanfaatan tanah tersebut.
   - Fotokopi KTP.
   - Akta Perusahaan.
   - Denah lokasi atau letak yang meliputi dusun, kelurahan, dan kecamatan. Yang merupakan elemen penting dalam melakukan pertimbangan pemberian hak.

- Site Plan.
- Type rumah.
- UKL-UPL.
- Hak atas tanah.

3. Amdal

   Kesesuaian amdal yang tidak menyalahi aturan.

4. Pemanfaatan tanah tersebut berdasarkan peranan modalnya. Ada peranan modal asing atau tidak.

Adapun fungsi pemberian persetujuan prinsip dan kesesuaian tata ruang untuk pembangunan perumahan pada hakekatnya adalah :

d. untuk penyesuaian tata ruang,
e. untuk ijin lokasi pengadaan tanah,
f. untuk merubah tanah pertanian ke non pertanian (apabila diperlukan).

Jika lokasi yangdimohonkan persetujuan prinsip dan kesesuaian tata ruangnya tersebut peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang Kabupaten Bantul maka tim koordinasi akan menyetujui permohonan tersebut. Berdasarkan proposal yang telah disampaikan oleh PT Gerbang Madani, maka terbitlah surat Persetujuan Prinsip dari Bupati Bantul dengan Nomor : 650 / 1310 tertanggal 28 Oktober 2010 dan surat Kesesuaian Tata Ruang dengan Nomor : 650 / 1311 tertanggal 28 Oktober 2010 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul.

Surat Persetujuan Prinsip ditetapkan berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 13 Tahun 2009 tentang Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di

Kabupaten Bantul dan Persetujuan Prinsip ini berlaku selama 1 tahun terhitung sejak ditetapkannya persetujuan prinsip ini. Sedangkan surat Kesesuaian Tata Ruangnya berlaku selama 12 bulan terhitung mulai direkomendasikannya dan sepanjang belum diadakannya perubahan atau penyusunan kembali tata ruang pada lokasi tersebut.

Setelah mendapatkan persetujuan prinsip dan kesesuaian tata ruang dari Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul, PT Gerbang Madani Group dapat mengurus permohonan pelepasan hak atas tanah untuk badan hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Dalam pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah untuk Perumahan oleh PT Gerbang Madani di Kabupaten Bantul, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah menetapkan syarat-syarat permohonan pelepasan hak untuk badan hukum yang isinya antara lain :

Syarat untuk Badan Hukum atau pihak pengembang (PT) :

1. Isi blangko permohonan pelepasan (bermaterai)
2. Fotokopi Akta Pendirian Badan Hukum dan perubahannya (jika ada perubahan)
3. Fotokopi Pengesahan Akta Pendirian Badan Hukum dari Menteri HAM
4. Fotokopi KTP Direktur dan para pengurusnya
5. Susunan Pengurusan Badan Hukum
6. Fotokopi keanggotaan REI (untuk Badan Hukum yang bergerak dalam bidang perumahan)
7. Site Plan

8. Persetujuan Prinsip dari Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul
9. Kesesuaian Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul
10. Peta lokasi tanah yang dimohon
11. Ijin Klarifikasi
12. SPP (Pajak Penjual) yang sudah divalidasi
13. SSB/BPHTB (Pajak Pembeli) yang sudah divalidasi
14. Foto lokasi tanah yang dimohon (dari 4 sisi)

Syarat untuk berkas yang akan dilepaskan :

1. Fotokopi KTP pemilik tanah (suami/istri)
2. Fotokopi Kartu Keluarga (C1)
3. Surat Pernyataan Persetujuan/Kerelaan dari suami atau istri
4. Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir
5. Fotokopi Sertifikat dan Sertifikat Asli (yang sudah dicek di Kantor Pertanahan)
6. Jika perolehan tanahnya dari warisan, maka harus melampirkan SSPD waris
7. Surat Kuasa apabila dikuasakan (diutamakan pemilik tanah hadir sendiri)
8. Kwitansi asli dan fotokopi pembelian tanah yang bermaterai

Semua Surat Permohonan, Surat keterangan dan Surat Pernyataan dibuat bermaterai. Semua berkas fotokopi harus dilegalisir dan dibuat rangkap 2 (dua).

Berdasarkan persyaratan tersebut, PT Gerbang Madani mengisi blangko permohonan pelepasan yang disiapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan menyiapkan persyaratan mengenai identitas badan hukumnya yang berupa :

- Fotokopi Akta Perseroan Terbatas atas nama PT Gerbang Madani.
- Fotokopi Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas yang diterbitkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Fotokopi Akta Penyesuaian Anggaran Dasar PT Gerbang Madani.
- Fotokopi Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diterbitkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Fotokopi Piagam Keanggotaan PT Gerbang Madani sebagai Anggota Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI).

Selain kelengkapan persyaratan identitas badan hukumnya, PT Gerbang Madani juga harus melampirkan surat persetujuan prinsip dan kesesuaian tata ruang dari Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul.

Setelah semua persyaratan yang meliputi blangko permohonan pelepasan, identitas badan hukum, persetujuan prinsip, kesesuaian tata ruang, dan syarat lainnya, PT Gerbang Madani harus mengurus ijin klarifikasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Dalam mengajukan izin klarifikasi berdasarkan Peraturan Bupati Bantul Nomor 13 Tahun 2009 tentang Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul Pasal 18 Ayat (3) “Pemohon mengajukan izin klarifikasi untuk luas lahan 0,5 (nol koma lima) hektare sampai dengan 1 (satu) hektare kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.” PT Gerbang Madani harus membayar retribusi yaitu biaya klarifikasi atas bidang tanah yang akan dilepaskan. PT Gerbang Madani juga harus membayar biaya pelayanan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka klarifikasi rencana perolehan dan

atau penggunaan tanah atas bidang tanah yang akan dilepaskan sebesar Rp. 393.500,00.

Setelah biaya adiministrasi untuk ijin klarifikasi terpenuhi, maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul akan melakukan klarifikasi kepada pihak-pihak terkait atas tanah yang dimohonkan. Hal ini akan menerbitkan surat pemberitahuan/klarifikasi rencana perolehan dan atau penggunaan tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan ditujukan kepada Sdri. Evi Novianti, SIP atas nama PT Gerbang Madani dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul atas nama Bupati Bantul. Surat pemberitahuan/klarifikasi ini juga memuat persyaratan dalam mengajukan permohonan hak.

Ijin klarifikasi ini dilampiri dengan :

- Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka penyelesaian administrasi pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
- Peta pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka pemberitahuan/klarifikasi rencana perolehan dan atau penggunaan tanah.
- Peta penggunaan tanah sekitar.
- Peta analisa penatagunaan tanah.

Ijin klarifikasi ini berlaku selama 12 bulan sejak ditetapkannya surat pemberitahuan/klarifikasi ini.

PT Gerbang Madani harus segera menyelesaikan proses perolehan hak atas tanahnya untukpembangunan perumahan.Hal ini dikarenakan dalam persetujuan prinsip, kesesuaian tata ruang, dan ijin klarifikasi terdapat jangka waktu untuk

memperoleh hak atas tanah pada lokasi yang telah disetujui.Dalam memperoleh tanah sesuaidengan ijin yang diberikan, PT Gerbang Madaniharus melakukan pendekatan kepada pemegang hak atas tanahuntuk melepaskan tanahnya guna kepentingan pembangunanperumahan.

Masyarakat pemegang hak atas tanah bersediauntuk melepaskan hak atas tanahnya denganganti kerugian yang telah disepakati.Perolehan hak atas tanah bagi pembangunan perumahan Metro Harmony Residence 1 oleh PT Gerbang Madani Group di Kabupaten Bantul, tidak berbeda dengan perolehan hak atas tanah untuk perumahan padaumumnya.

Perolehan hak atas tanah dalam proses ini dilakukan dengan carapembelian lahan/tanah yang belum dikuasai PT Gerbang Madani. Hal ini dilakukan langsung antara pihak penjual atas nama Wakito Utomo alias Warto dan Daliman dengan pihak pembeli yang dalam hal ini diwakili oleh Evi Novianti, SIP atas nama PT Gerbang Madani.[3]

Proses tata cara ganti kerugian ini dilakukan dengan musyawarah untuk menentukan tata cara ganti rugi seperti apa yang akan dilakukan. Setelah masyarakat pemegang hak atas tanah setuju untukmelepaskan hak atas tanahnya dengan jalan jual beli, dilakukan musyawarahuntuk mencapai mufakat mengenai besarnya harga tanah tersebut. Dalamproses musyawarah ini dilakukan langsung antara pihak pemegang hak atas tanah dan PT Gerbang Madani.Hal ini tidak melibatkan panitia pembebasan tanah, karena perolehan hak atas tanah ini bukan untuk kepentinganumum melainkan untuk kepentingan swasta.

[3]Wawancara lanjutan dengan Ibu Menik, pada tanggal 14 Januari 2012.

Pelaksanaan ganti kerugian ini akan memunculkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah. Format surat pernyataan pelepasan hak atas tanah itu adalah sebagai berikut :

1. Tanggal pernyataan pelepasan hak atas tanah.
2. Identitas pihak yang akan melepaskan tanah dalam hal ini disebut Pihak Pertama. Identitasnya terdiri dari :
   - nama,
   - tempat/tanggal lahir,
   - pekerjaan,
   - alamat,
   - dan nomor KTP.

   Dalam hal ini, pihak yang melepaskan hak atas tanah adalah Waskito Utomo alias Warto dan Daliman.
3. Identitas pihak yang menerima pelepasan hak atas tanah dalam hal ini disebut Pihak Kedua. Identitasnya terdiri dari :
   - nama,
   - tempat/tanggal lahir,
   - pekerjaan,
   - alamat,
   - dan nomor KTP.

   Dalam hal ini, pihak yang menerima pelepasan hak atas tanah adalah Evi Novianti, SIP yang bertindak dalam kedudukan dan jabatannya selaku

Direktur PT Gerbang Madani dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

4. Pernyataan pelepasan hak atas sebidang tanah dengan segala sesuatu yang tertanam, ditempatkan, didirikan di atas tanah yang dikuasai Pihak Pertama kepada Negara.
5. Identitas tanah yang terdiri dari :
   - nomor sertifikat hak milik,
   - luas tanah,
   - gambar situasi tanah,
   - dan lokasi tanah.

   Untuk tanah milik Waskito Utomo atau Warto seluas 972 m^2.Sedangkan untuk tanah milik Daliman seluas 1.194 m^2.
6. Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :
   a. Besarnya harga ganti rugi pelepasan hak atas tanah.
   b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang ganti rugi sebagaimana tersebut dalan fotokopi kwitansi pembelian tanah yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah ini.
   c. Pihak Kedua adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan sesuatu hak kepada Negara atas tanah obyek pelepasan ini.
   d. Syarat-syarat pelepasan Hak Atas Tanah yang akan diuraikan dalam Pasal-Pasal.

7. Pasal-Pasal yang terkait.
8. Keterangan saksi.
9. Tanda tangan yang terdiri dari tanda tangan :
    - Pihak Pertama dan Pihak Kedua,
    - Saksi-Saksi,
    - dan Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam surat pernyataan pelepasan hak atas tanah ini terdapat dua surat yang terpisah antara Bapak Waskito Utomo dan Bapak Daliman.

Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah ini harus disertai lampiran-lampiran seperti :

- Fotokopi identitas pemilik tanah maupun yang diberi kuasa berupa KTP.
- Kwitansi pembelian sebidang tanah hak milik.
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan terbaru atas tanah yang dimohonkan.
- Surat Setotan Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pajak dari pembeli akan dikenakan apabila harga tanah lebih dari 60 juta rupiah. Yang terdiri dari SSPD wajib pajak, dan SSPD PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat Pertanahan
- Surat Setoran Pajak (SPP) pajak dari penjual. Yang terdiri dari SPP wajib pungut dan SPP wajib pajak.
- Bukti Penerimaan Negara atas SPP tersebut.
- Akta dari notaris mengenai Pernyataan Harga Tanah untuk Pelepasan Hak.

- Akta dari notaris mengenai Kuasa untuk Menerima Pelepasan/Pengalihan Hak dan Mengajukan Permohonan Hak Baru.

Untuk proses pelepasan hak untuk badan hukum, pihak PT Gerbang Madani juga harus melengkapi biaya administrasi yang antara lain pajak BPHTP yang dibayarkan kepada Pemerintahan Daerah dan PPH yang dibayarkan ke Kantor Pajak. Kemudian dilakukan pengurusan perolehan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dengan mempersiapkan syarat administrasi yang telah ditentukan.[4]

Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah seperti akta jual beli, harus dibacakan di hadapan para pihak. Sehingga proses jual beli terjadi pada proses pelepasan hak atas tanah tersebut. Proses pelepasan dihadiri oleh para pihak ditambah petugas dari Kantor Badan Pertanahan yang bertugas membacakan. Hal ini dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan dan ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan Kepala Kantor Pertanahan. Proses pelepasan ini mengakibatkan status tanah yang tadinya berstatus tanah hak milik berubah menjadi tanah Negara.

Setelah proses pelepasan, PT Gerbang Madani mengajukan pendaftaran ukur gabung atas sertifikat tanah yang dilepaskan haknya tersebut karena tanah tersebut terdiri dari beberapa sertifikat. Pengukuran akan dilakukan berdasarkan daftar ukur dan dilakukan oleh Seksi Survey, Pengukuran, dan Pemetaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Setelah dilakukan pengukuran, maka akan dicantumkan dalam Surat Ukur yang isinya antara lain terdiri dari :

[4]Wawancara lanjutan dengan Bapak Agus Akbar Windarto, pada tanggal 04 Februari 2012.

- lokasi di mana tanah itu berada (Provinsi, Kabupaten/Kota, Kecamatan, Desa/Kelurahan),
- peta,
- nomor peta pendaftaran,
- lembar,
- kotak,
- keadaan tanah,
- tanda-tanda batas,
- luas,
- penunjukan dan penetapan batas, dan
- hal lain-lain.

Surat ukur ini juga disertai peta bidang tanah dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Survey, Pengukuran, dan Pemetaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Setelah Surat Ukur terisi, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul juga akan menerbitkan Surat Keterangan Tanah. Surat Keterangan Tanah didalamnya memuat identitas tanah, catatan surat ukur, dan keterangan pemohon dan ditandatangani oleh Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah.

Kemudian PT Gerbang Madani sebagai pihak kedua dalam surat pernyataan pelepasan hak berhak mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut. Untuk mendapatkan tanah tersebut, PT Gerbang Madani harus mengajukan surat permohonan hak atas tanah Negara tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.Dalam hal ini PT Gerbang Madani diberi kuasa olehpemilik hak atas tanah untuk memperoleh hak atas tanah Negara tersebut.Hak

atas tanah dapat dimintakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak yang didalamnya telah terdapat keterangan tentang pemberian ganti rugi dari PT Gerbang Madani Group kepada pemilik hak atas tanah sebelumnya.Hal ini yang menjadi dasar dibentuknya Panitia Pemeriksaan Tanah A.

Dalam pembentukan Panitia Pemeriksaan Tanah A, Evi Novianti, SIP atas nama PT Gerbang Madani harus membayar tarif Panitia Pemeriksaan Tanah A atas tanah yang dimohonkan sebesar Rp. 437.000,00. Setelah pembayaran tarif Panitia Pemeriksaan Tanah A, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul akan menunjuk siapa saja anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A dan akan mengeluarkan surat tugasnya. Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A Kabupaten Bantul yang telah dibentuk berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul terdiri dari :

1. Kepala Sub Seksi Hak Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

   Sebagai Ketua merangkap Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A.
2. Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

   Sebagai Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A.
3. Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

   Sebagai Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A.
4. Lurah Desa Ngestiharjo.

   Sebagai Lurah Desa atas tanah yang dimohonkan haknya.

5. Staf Sub Seksi Penetapan Hak Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Sebagai Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A.

Dalam melakukan pemeriksaan tanah yang akan dimohonkan hak atas tanahnya, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul mengundang Evi Novianti, SIP atas nama PT Gerbang Madani. Undangan tersebut dimaksudkan untuk menghadiri acara sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A, permohonan Hak Guna Bangunan oleh Evi Novianti, SIP atas nama PT Gerbang Madani atas tanah yang dimohonkan haknya.

Dalam sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A, akan dibuat daftar hadir untuk mengetahui siapa saja Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A yang hadir. Dalam sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A bersama dengan Lurah Desa atas tanah yang dimohonkan haknya dalam hal ini Lurah Desa Ngestiharjo serta Evi Novianti, SIP atas nama PT Gerbang Madani melakukan sosialisasi dengan masyarakat mengenai akan dilakukannya pembangunan perumahan. Berkaitan dengan sosialisali ini, Lurah Desa Ngestiharjo mengajukan saran yang berkaitan dengan tata ruang. Hal itu antara lain meminta fasilitas jalan dan juga meminta agar parit-parit yang berbatasan dengan lokasi pembangunan untuk tidak ditutup.[5]

Setelah sidang selesai maka akan dibuat Berita Acara Pemeriksaan Lapang, Panitia Pemeriksaan Tanah A Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang ditandatangani oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A yang hadir dalam

[5]Wawancara dengan Bapak Sugiyanto, BA, Kepala Bagian Pemerintahan Desa Ngestiharjo, pada tanggal 30 Januari 2012.

sidang tersebut. Berita Acara Pemeriksaan Lapang tersebut juga memuat hasil sebagai berikut :

1. Penguasaan, Penggunaan, dan Keadaan Tanah.
2. Batas-batas bidang tanah yang dimohon.
3. Keberatan-keberatan para pihak.

Berita Acara Pemeriksaan Lapang, Panitia Pemeriksaan Tanah A Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul merupakan dasar dari pembentukan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A. Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A merupakan dasar dari pemberian hak kepada PT Gerbang Madani. Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A tersebut formatnya antara lain :

1. Tanggal pembuatan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A.
2. Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A yang menghadiri sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A.
3. Keterangan pelaksanaan sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A.
4. Isi Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A yang terdiri dari :
   I. Uraian atas hak yang akan ditetapkan. Yang memuat :
      1. Jenis Hak : Hak Guna Bangunan
      2. Jangka waktu : 30 tahun
      3. Subyek hak : PT Gerbang Madani Group
      4. Luas : 2.166 m^2
      5. Surat ukur yang terdiri dari (Nomor, Tanggal, NIB)

6. Letak yang terdiri dari (Dusun, Desa, Kecamatan, Kabupaten, Propinsi)
7. Penggunaan yang terdiri dari (penggunaan saat ini dan rencara penggunaan)

II. Data pendukung.

Data pendukung merupakan data yang telah dilengkapi oleh PT Gerbang Madani mulai dari persetujuan prinsip, kesesuaian tata ruang, identitas PT Gerbang Madani, permohonan pelepasan hak atas tanah untuk badan hukum, surat ukur, dan data-data lain yang mendukung).

III. Dasar hukum

Dasar hukum yang digunakan merupakan dasar hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah untuk badan hukum.

IV. Uraian dan telaah atas subyek hak.

Menguraikan identitas PT Gerbang Madani.

V. Uraian dan telaah atas obyek hak (tanah).

Menguraikan tentang identitas tanah yang terdiri dari :

1. Alas Hak :
   - Riwayat Tanah
   - Riwayat Perolehan Tanah
   - Riwayat Hak Atas Tanah
   - Pemanfaatan, Penggunaan dan Pengurusan Tanah
2. Data Fisik

3. Data Administrasi

VI. Analisis hak atas tanah yang akan ditetapkan.

Analisis mengenai tanah yang tadinya berstatus hak milik atas tanah menjadi hak guna bangunan.

VII. Kesimpulan.

Kesimpulan berdasarkan hasil penelitian data yuridis dan data fisik serta datang ke lokasi tanah yang dimohon.

5. Ditandatangani oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A yang hadir pada saat sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A.

Kantor Pertanahan juga akan mengeluarkan Risalah Pengolahan Data (RPD) Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT Gerbang Madani Group, atas tanah terletak di Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Risalah Pengolahan Data (RPD) ini merupakan risalah telaah akhir yang disajikan oleh jajaran staf (Staf Pengolah Data, Kepala Sub Seksi, Kepala Seksi) dan yang menjadi dasar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dalam menetapkan sesuatu hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hak yang memenuhi syarat yang ditentukan dalam hukum.

Risalah Pengolahan Data (RPD) ini memiliki format yang hampir sama dengan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A tetapi ditambah beberapa hal. Seperti :

- Uraian umum isi draft SK penetapan hak.
- Pernyataan tanggung jawab (legal statement).

Setelah semua proses dilakukan dengan baik, maka pada akhirnya Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Surat Keputusan. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas (PT) Gerbang Madani Group, Berkedudukan di Kabupaten Sleman atas Tanah Terletak di Kecamatan Kasihan dikeluarkan dengan Nomor : 18/HGB/BPN/05.34.02/2011 tanggal 07 Oktober 2011.

PT Gerbang Madani berdasarkan SK tersebut selanjutnya mendaftarkan SK tersebut guna penerbitan sertifikat. Pendaftaran SK ini pada akhirnya diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1631 Tanggal 14 Oktober 2011 atas nama PT Gerbang Madani Group.

Dalam proses perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madani di Kabupaten Bantul pada dasarnya berjalan dengan lancar. Akan tetapi, ada beberapa hal yang dapat menjadi hambatan dalam perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madani di Kabupaten Bantul ini.

Pada saat proses perolehan hak atas tanah ini, PT Gerbang Madani harus membayar biaya-biaya yang terkait dengan perolehan hak atas tanah untuk perumahan tersebut.Menurut Bapak Akbar biaya-biaya tersebut antara lain adalah pajak maupun pungutan. Seperti pungutan Desa yang menurutnya tidak resmi seperti pologoro, pajak akta sebesar 1%, pungutan lain di Pemerintah Daerah, dan kebijakan baru mengenai pajak.[6]Hal ini dikarenakan Pemerintah Kabupaten Bantul belum mempunyai peraturan mengenai BPHTB sehingga pajak yang dikenakan langsung masuk pada Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul.

[6]Wawancara lanjutan dengan Bapak Agus Akbar Windarto, pada tanggal 04 Februari 2012.

Dalam Kelurahan Desa Ngestiharjo sendiri tidak ada hal yang dapat menghambat proses perolehan hak atas tanah ini. Hal ini dapat dilihat dalam berita acara sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A yang dalam poin keberatan menyebutkan bahwa terhadap tanah dimohon tidak ada keberatan-keberatan yang diterima.Kecuali pemohon tidak ada yang berhak atas tanah yang dimohon.[7]

Sedangkan dari Pemerintahan Kecamatan kurang diikutkan dalam peran serta untuk perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madani di Kabupaten Bantul. Kerena pihak pengembang sudah memiliki rekanan notaris yang pada dasarnya tugasnya sama dengan Kepala Kecamatan sebagai PPAT.[8]

Dalam pelaksanaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, lancar atau tidaknya proses perolehan hak atas tanah untuk perumahan itu tergantung dari keaktifan dari pihak pemohon. Apabila pemohon tidak aktif, maka hambatan yang akan dihadapi adalah lamanya proses perolehan hak atas tanah tersebut. Hal ini dikarenakan beberapa ijin memuat batas waktu, sehingga apabila pihak pemohon tidak langsung memproses sampai selesai, ketika jangka waktu telah habis pemohon harus mengulang proses tersebut dari awal. Sehingga hal ini menyebabkan proses perolehan hak atas tanah untuk perumahan berjalan dalam jangka waktu yang lama.[9]

[7]Wawancara lanjutan dengan Bapak Sugiyanto, BA, pada tanggal 30 Januari 2012.

[8]Wawancara dengan Bapak Haris, Kasi Pemerintahan bidang Pertanahan Kantor Kecamatan Kasihan, pada tanggal 19 Januari 2012.

[9]Wawancara lanjutan dengan Ibu Menik, pada tanggal 14 Januari 2012.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan mengenai perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madani di Kabupaten Bantul, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Bahwa pelaksanaan proses perolehan hak atas tanah untuk perumahan oleh PT Gerbang Madani di Kabupaten Bantul pada dasarnya telah dapat berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan telah dikeluarkannyaSertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1631 Tanggal 14 Oktober 2011 atas nama Perseroan Terbatas (PT) Gerbang Madani Group, Berkedudukan di Sleman.

Dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah untuk perumahan juga menemukan hambatan-hambatan yang antara lain mengenai biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak pengembang yang dirasa memberatkan, tidak hadirnya pihak pengembang dalam sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A, dan jangka waktu yang lama apabila pihak pengembang tidak segera mengurus proses perolehannya.

B. Saran

1. Diharapkan adanya pengaturan tersendiri yang mengatur tentang perolehan hak atas tanah untuk perumahan yang di dalamnya terdapat jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak yang memerlukan tanah dan masyarakat yang melepaskan tanah.
2. Proses sosialisasi harus dilakukan oleh pihak yang memerlukan tanah di tempat akan diadakannya pembangunan secara langsung, tidak hanya melalui pemerintahan maupun tokoh masyarakat. Sosialisasi sebaiknya juga dilakukan secara bertahap dan tidak hanya pada satu waktu.
3. Diharapkan adanya pengaturan yang jelas mengenai biaya administrasi maupun pajak yang harus dibayarkan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

Abdurrahman.*Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia, Seri Hukum Agraria II*, Alumni, Bandung, 1978.

_____.*Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, Ctk. Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

_____.*Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Ctk. Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.

Adrian Sutedi. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum. Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A. Manalu.*Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Ctk. Pertama, Rineka Cipta, Jakarta, 1990.

Boedi Harsono.*Hukum Agraria Indonesia.Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Ctk. Sembilan Belas, Djambatan, Jakarta, 2008.

C. Djemabut Blaang.*Perumahan dan Pemukiman. Sebagai Kebutuhan Pokok*, Ctk. Pertama, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986.

Eddy Pranjoto.*Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional*, Ctk. Pertama, CV Utomo, Bandung, 2006.

John Salindeho.*Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji.*Penelitian Hukum Normatif - Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985.

B. Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Bupati Nomor 13 Tahun 2009 tentang Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul

C. Data Elektronik :

http://www.rumahjogja.com/?pg=berita_properti&id=345