

**ANALISIS HUKUM PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS  
TANAH HAK PENGELOLAAN DARI PEMERINTAH DAERAH  
KABUPATEN DELI SERDANG KEPADA PT. KAWASAN  
INDUSTRI MEDAN (PERSERO)**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Dalam Program Studi Kenotariatan Pascasarjana  
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara**

**Oleh:**

**FERI EFENDI  
NPM. 1720020002**



**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : FERI EFENDI  
Nomor Pokok Mahasiswa : 1720020002  
Prodi / Konsentrasi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : ANALISIS HUKUM PEMBERIAN HAK  
GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK  
PENGELOLAAN DARI PEMERINTAH  
DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG  
KEPADA PT. KAWASAN INDUSTRI  
MEDAN(PERSERO)



Menyetujui


Komisi Pembimbing:

# UMSU

Pembimbing I

Pembimbing II

Unggul | Cerdas | Terpercaya



Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn



Dr. ALPI SAHARI, S.H., M.Hum

## LEMBAR PENGESAHAN

### ANALISIS HUKUM PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DARI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG KEPADA PT. KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO)

FERI EFENDI

NPM. 1720020002

Program Studi Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Panitia Penguji yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Pada Hari Kamis, 21 Maret 2019

Panitia Ujian

1. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn

2. Dr. ALPI SAHARI, S.H., M.Hum

3. Dr. ADI MANSAR, S.H., M.Hum

4. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.Hum

5. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

5. ....

UMSU  
Unggul | Cerdas | Terpercaya



## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik magister, baik Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini merupakan murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dengan tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan bimbingan dari tim pembimbing dan tim penguji.
3. Dalam karya tulis tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat ditulis atau di publikasikan oleh orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis serta sanksi lainnya dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Medan, 21 Maret 2019

Yang membuat pernyataan



Feri Efendi

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmad serta hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan seluruh rangkaian penyusunan tesis yang berjudul: **“ANALISIS HUKUM PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DARI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG KEPADA PT. KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO) ”**, sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Tidak ada satupun karya tulis dapat diselesaikan seorang diri tanpa bantuan dari orang lain. Selama penyusunan tesis ini dan selama belajar di Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, penyusun banyak mendapat bantuan, motivasi serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penyusun akan menyampaikan rasa terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing I dan Dr. Alpi Sahari, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing II yang telah banyak memberikan ilmunya serta telah berkenan meluangkan waktu dan memberi kesempatan kepada penulis untuk berkonsultasi di tengah

aktifitas dan kesibukannya sehingga tesis ini dapat terselesaikan sebagaimana mestinya.

Penulis juga menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
2. Bapak Dr. Saiful Bahri, M.AP, selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
3. Bapak Dr. Adi Mansar, S.H, M.Hum, selaku Ketua Prodi Kenotariatan dan Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H, CN, M.Kn selaku Sekretaris Prodi Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H, M.Kn, selaku dosen pembimbing I
5. Bapak Dr. Alpi Sahari, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing II
6. Para Guru Besar serta bapak dan ibu dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan bimbingan dan menyalurkan ilmu kepada penulis
7. Secara khusus kepada kedua orang tua yang saya hormati dan saya sayangi Ayahanda Syafrul, Ibu Nelmawati yang telah memberikan motivasi, semangat dan dorongan kepada penulis selama menyelesaikan tesis ini

8. Kepada Istri, Anak, Abang, Serta Adik- adik terima kasih atas doa, dukungan dan pengertian yang telah kalian berikan kepada penulis selama ini.
9. Kepada seluruh teman sejawat peserta Program studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara angkatan 2017 atas segala bantuan, dukungan, dan kerjasama yang telah diberikan kepada saya selama menjalani masa pendidikan dan penyelesaian tesis ini. yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan tesis ini. Kiranya tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis untuk menyampaikan permohonan maaf yang setulus-tulusnya atas segala kesalahan atau kekhilafan yang telah penulis lakukan selama menjalani masa pendidikan dan selama proses penyusunan tesis. Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua serta memberikan balasan kepada pihak-pihak yang telah bersedia membantu penulisan dalam menyelesaikan tesis ini.

Aamiin

Akhir salam, semoga apa yang telah diberikan, dorongannya dan doa secara ikhlas, semoga mendapat balasan dari Allah SWT, amiin.

Medan,     Maret 2019

Penulis

**FERI EFENDI, S.H**



## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I           PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Kerangka Teori Dan Konsepsi.....	10
1. Kerangka Teori.....	10
2. Konsepsi .....	19
G. Metode Penelitian.....	20
1. Spesifikasi Penelitian .....	20
2. Metode Pendekatan .....	23
3. Lokasi Penelitian, Populasi Dan Sampel.....	23
4. Alat Pengumpulan Data .....	24
5. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data.....	25
6. Analisis Data .....	26
<b>BAB II           KETENTUAN HUKUM PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH DARI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG KEPADA PT. KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO)</b>	
A. Pengertian Hak Pengelolaan, Subjek Dan Objek Hak Pengelolaan .....	28
B. Aturan Hukum Mengenai Hak Pengelolaan Dalam Ketentuan Hukum Pertanahan Di Indonesia .....	36
C. Ketentuan Hukum Yang Berlaku Terkait Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang Kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero).....	39
<b>BAB III           PELAKSANAAN PENYERAHAN BAGIAN-BAGIAN TANAH DARI PT. KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO) KEPADA PIHAK KETIGA KHUSUSNYA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN</b>	

	A. Alih Fungsi Tanah Negara Dari Pemerintah Daerah Kepada Perusahaan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.....	52
	B. Prosedur Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Negara Menurut Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.....	63
	C. Pelaksanaan Penyerahan Bagian-Bagian Tanah Dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) Kepada Pihak Ketiga Khususnya Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan .....	76
<b>BAB IV</b>	<b>PERTANGGUNGJAWABAN PT. KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO) TERHADAP PENGELOLAAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIBERIKAN PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG</b>	
	A. Ketentuan Hukum Terhadap Pendirian Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan.....	84
	B. Syarat Untuk Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan Yang Berdasarkan Hak Pengelolaan.....	94
	C. Pertanggungjawaban PT. Kawasan Industri Medan (Persero) Terhadap Pengelolaan Hak Atas Tanah Yang Telah Diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang.....	108
<b>BAB V</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
	A. Kesimpulan.....	113
	B. Saran.....	116
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>118</b>
	<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>124</b>

**ABSTRAK**  
**ANALISIS HUKUM PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK  
PENGELOLAAN DARI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG  
KEPADA PT. KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO)**

Oleh :  
**FERI EFENDI**  
**1720020002**

PT. Kawasan Industri Medan (Persero) adalah sebuah badan usaha milik negara yang bergerak di bidang jasa pengelolaan kawasan industri. PT. Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan dapat menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut untuk pihak ketiga menurut persyaratan pemegang hak pengelolaan yang meliputi hal peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan kompensasi dengan ketentuan pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yakni bagaimana ketentuan hukum pemberian hak pengelolaan atas tanah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero), pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan, dan pertanggungjawaban PT. Kawasan Industri Medan (Persero) terhadap pengelolaan hak atas tanah yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang.

Ketentuan hukum pemberian hak pengelolaan atas tanah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero) adalah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional, di mana dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga, Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai lembaga yang memberikan izin hak guna bangunan di mana dalam hal ini pejabat yang berwenang dapat mengeluarkan izin hak guna bangunan atas usul pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan berdasarkan perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dan calon pemegang hak guna bangunan atas tanah di atas tanah hak pengelolaan. Pertanggungjawaban PT. Kawasan Industri Medan (Persero) terhadap pengelolaan hak atas tanah yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang yaitu sebagai pemegang hak pengelolaan haruslah menjalankan semua aturan perundang-undangan yang ada dalam menjalankan fungsi pemberian hak atas tanah berupa hak sewa, hak pakai dan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan itu.

**Kata Kunci: Hak Pengelolaan, Tanah, Pemerintah Daerah, Perusahaan.**

## **ABSTRACT**

### **LEGAL ANALYSIS OF GIVING THE RIGHTS OF THE BUILDING ABOUT LAND MANAGEMENT RIGHTS OF THE REGIONAL GOVERNMENT OF DELI SERDANG DISTRICT TO PT. MEDAN INDUSTRIAL AREA (PERSERO)**

**By:**

**FERI EFENDI**

**1720020002**

*PT. Medan Industrial Area (Persero) is a state-owned enterprise engaged in industrial estate management services. PT. Medan Industrial Estate (Persero) as management rights holder can submit parts of the land to third parties according to the requirements of management rights holders which cover allotment, use, time period, and compensation with provisions for granting land rights to third parties, especially building usufructuary rights. on land management rights carried out by authorized officials based on legislation.*

*The problem raised in this study, namely how the legal provisions for granting management rights over land from the Regional Government of Deli Serdang Regency to PT. Medan Industrial Area (Persero), the implementation of the surrender of parts of the land from PT. Medan Industrial Area (Persero) to third parties, especially the building rights for land management rights, and the accountability of PT. Medan Industrial Area (Persero) for the management of land rights granted by the Regional Government of Deli Serdang Regency.*

*.Legal provisions for granting management rights over land from the Regional Government of Deli Serdang Regency to PT. Medan (Persero) Industrial Estate is based on Minister of Agrarian Regulation Number 9 of 1965 concerning the Implementation of Conversion of State Land Tenure Rights and Provisions concerning Further Policy, Agrarian State Minister Regulation / Head of National Land Agency Number 9 of 1999 concerning Procedures for Granting and Cancellation State Land Rights and Management Rights. Delivery of land parts from PT. Medan Industrial Area (Persero) to third parties, especially the building rights on the land of management rights is the authority of the National Land Agency, where in the implementation of the provision of rights to use the building on the land of management rights from PT. Medan Industrial Estate (Persero) to third parties, the National Land Agency acts as an institution that grants permits for building rights where in this case authorized officials can issue permits for building rights based on the management rights holders concerned in accordance with agreements between management rights holders and prospective holders of building rights over land under management rights. Accountability of PT. Medan Industrial Estate (Persero) for the management of land rights granted by the Regional Government of Deli Serdang Regency, namely as holders of management rights must carry out all existing laws and regulations in carrying out the function of granting rights to land in the form of lease rights, usufructuary rights and usufructuary rights. on the land of management rights.*

**Keywords: Management Rights, Land, Local Government, Company.**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Masalah ketersediaan tanah dalam masa pembangunan amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia yang bersifat politis, hukum, sosial, dan ekonomi, di mana tiap pembangunan membutuhkan tanah, baik sebagai faktor produksi atau sebagai ruang tempat usaha atau permukiman. Makin meningkatnya jumlah penduduk, juga semakin meningkatnya jumlah pembangunan, akan meningkat pula kebutuhan akan tanah, pada hal luas tanah (wilayah) di suatu negara sangat terbatas.

Masalah pertanahan dalam rangka pembangunan nasional dewasa ini tampaknya memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak, karena dalam susana yang demikian dirasakan sekali semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga dalam hubungan dengan hal ini semakin lama semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah.<sup>1</sup>

Kondisi kebutuhan dan tersedianya tanah yang tidak seimbang ini terus berlanjut dan akan menimbulkan masalah-masalah dalam penggunaan tanah, antara lain:

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985, halaman 2.

1. Berkurangnya luas tanah pertanian subur menjadi tanah pemukiman, industri dan keperluan non pertanian lainnya.
2. Terjadinya pembenturan kepentingan berbagai sektor pembangunan (misalnya antara kehutanan dan transmigrasi, pertambangan dengan perkebunan dan sebagainya).
3. Menurunnya kualitas lingkungan pemukiman akibat banjir, kekurangan air bersih baik dari jumlah maupun mutunya.
4. Meluasnya tanah kritis akibat penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan potensinya, terjadinya erosi, banjir, dan sedimentasi.
5. Penggunaan tanah untuk berbagai kegiatan akan menghasilkan limbah yang dapat menimbulkan pencemaran air dan udara.

Untuk mengatasi atau paling tidak mengurangi masalah-masalah pertanian tersebut di atas bisa dilakukan tindakan-tindakan antara lain:

1. Tidak melakukan perusakan atas tanah, dalam arti melakukan perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan tanah, yakni menurunnya kualitas tanah sehingga mengganggu peruntukan tanah yang bersangkutan.
2. Tidak menelantarkan tanah, dalam arti tanah terus digarap guna memelihara kesuburan tanah tersebut.
3. Tidak melakukan pemerasan atau pendayagunaan (eksploitasi) tanah yang melebihi batas sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak yang lain juga membutuhkan areal atas tanah tersebut.

4. Tidak menjadikan tanah sebagai alat pemerasan terhadap orang lain.<sup>2</sup>

Hak milik atas tanah sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat sebagai masyarakat yang sedang membangun ke arah perkembangan industri. Tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal seperti keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.<sup>3</sup>

Tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yaitu tanah-tanah yang bebas sama sekali dari hak-hak tertentu yang melekat di atasnya, dan apabila negara telah memberikan suatu hak tertentu pada sebidang tanah negara pada seseorang atau badan itu ataupun instansi pemerintah, maka kekuasaan negara atas tanah tersebut dibatasi oleh hak yang melekat di atasnya dan tanah yang bersangkutan disebut sesuai dengan hak yang diberi tadi. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu tanah hak milik, tanah hak pakai, tanah hak guna usaha, tanah hak guna bangunan, tanah hak pengelolaan, dan lain-lain.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, halaman 1.

<sup>3</sup> Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 1.

<sup>4</sup> Marlini Manan, *Hak Pengelolaan Tanah Negara*, BPHN Departemen Kehakiman, Jakarta, 1988, halaman 37.

Hak menguasai negara membuat timbulnya hak pengelolaan yang diberikan kepada lembaga-lembaga pemerintah di mana pemberian itu adalah untuk pelaksanaan tugasnya maka berdasarkan hal tersebut timbullah kewenangan pada instansi tersebut untuk mengadakan kebijaksanaan-kebijaksanaan sepanjang kebijaksanaan itu tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagiannya dilimpahkan kepada pemegangnya antara lain instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, persero, badan otorita serta badan-badan hukum pemerintah lainnya untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.<sup>5</sup>

Subjek atau pemegang hak pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum pemerintah baik yang bergerak dalam pelayanan publik (pemerintahan) atau yang bergerak dalam bidang bisnis, seperti Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Negara sedangkan, PT. Persero, badan hukum swasta tidak mendapatkan peluang untuk berperan serta sebagai subjek atau pemegang hak pengelolaan.<sup>6</sup>

terkait dengan wewenang yang diberikan kepada pemegang hak pengelolaan baik kementerian, pemerintah daerah, maupun hak

---

<sup>5</sup> Pasal 1 Angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

<sup>6</sup> Eman Ramelan, "Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, Jurnal Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2006, halaman 196.



pengelolaan yang diberikan kepada perusahaan (djawatan), tidak ada perbedaan, yaitu meliputi:

1. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
2. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
3. Menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut untuk pihak ketiga menurut persyaratan pemegang Hak Pengelolaan yang meliputi hal peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan kompensasi dengan ketentuan pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga dilakukan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Bentuk pengelolaan tersebut dapat berupa pengelolaan barang milik negara atau daerah berupa tanah yang asepeknnya meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penilaian, pemindah tanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, dan pembinaan, pengawasan serta pengendalian.<sup>7</sup> Berdasarkan hal tersebut terdapat beberapa aspek dalam pengelolaan barang milik negara atau daerah yakni aspek pengelolaan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemindah tanganan yang didalamnya terdapat alih fungsi atas tanah negara yang merupakan barang milik negara atau daerah.

---

<sup>7</sup> Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Pemerintah daerah dalam melaksanakan ahli fungsi atas tanah negara sebagai objek pengelolaan barang milik negara atau daerah khususnya kepada perusahaan swasta tentunya diperlukan suatu kajian atas ketentuan peraturan mengenai pengelolaan barang milik negara atau daerah yang nantinya bisa dijadikan pedoman dan petunjuk dalam setiap pelaksanaan alih fungsi tanah negara sebagai objek pengelolaan barang milik negara atau daerah. Salah satu contoh pelaksanaan pemberian hak pengelolaan barang milik negara atau daerah berupa tanah adalah pemberian hak pengelolaan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero).<sup>8</sup>

PT. Kawasan Industri Medan (Persero) adalah sebuah badan usaha milik negara yang bergerak di bidang jasa pengelolaan kawasan industri. PT. Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan dapat menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut untuk pihak ketiga menurut persyaratan pemegang hak pengelolaan yang meliputi hal peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan kompensasi dengan ketentuan pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Berdasarkan Data Tentang Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

<sup>9</sup> Berdasarkan Data Tentang Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

Pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah tersebut untuk pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dengan suatu perjanjian tentunya mempunyai segala akibat hukum serta tanggung jawab hukum bagi kedua belah pihak dalam pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah tersebut untuk pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penelitian ini diberi judul **“Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang Kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero).”**

## **B. Perumusan Masalah**

Perumusan masalah merupakan pertanyaan mengenai objek empirik yang akan diteliti dan jelas batas-batasnya serta dapat diidentifikasi faktor-faktor yang terkait didalamnya. Pada penelitian ini adapun yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan hukum pemberian hak pengelolaan atas tanah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero)?
2. Bagaimana pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan?

3. Bagaimana pertanggungjawaban PT. Kawasan Industri Medan (Persero) terhadap pengelolaan hak atas tanah yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini merupakan sebuah karya ilmiah yang bermanfaat bagi perkembangan hukum khususnya hukum yang mengatur tentang pelaksanaan pemberian hak pengelolaan atas tanah, dan sesuai perumusan masalah di atas adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis ketentuan hukum pemberian hak pengelolaan atas tanah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero).
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis pertanggungjawaban PT. Kawasan Industri Medan (Persero) terhadap pengelolaan hak atas tanah yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara teoritis kepada disiplin ilmu hukum yang ditekuni oleh peneliti maupun

praktis kepada para praktisi hukum. Dalam hal ini dapat dijelaskan kegunaan penelitian secara teoritis dan praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun manfaat bagi dunia praktik yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat yang bersifat teoritis adalah diharapkan hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pemikiran dibidang hukum yang akan mengembangkan disiplin ilmu hukum
2. Manfaat yang bersifat praktis adalah bahwa hasil penelitian ini nantinya diharapkan memberikan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti dan disamping itu penelitian ini dapat mengungkapkan teori-teori baru serta pengembangan teori-teori yang sudah ada.<sup>10</sup>

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian yang berjudul “Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang Kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero)” merupakan hasil pemikiran sendiri. Penelitian ini menurut sepengetahuan, belum pernah ada yang membuat, walaupun ada seperti beberapa judul penelitian yang diuraikan di bawah ini dapat diyakinkan bahwa substansi pembahasannya berbeda, dan dengan demikian keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara moral dan ilmiah.

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, halaman 106.

## F. Kerangka Teori Dan Konsepsi

### 1. Kerangka Teori

Neuman berpendapat bahwa teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berorientasikan satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia.<sup>11</sup> Kerangka secara etimologis bermakna garis besar atau rancangan. Teori adalah keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan.<sup>12</sup>

M. Solly Lubis memberikan pengertian kerangka teori adalah:

“Pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis, hal mana dapat menjadi pegangan eksternal bagi penulis. Teori berfungsi untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifikasi atau proses tertentu terjadi.”<sup>13</sup>

Penelitian dalam ruang lingkup dogmatik hukum, isu hukum mengenai ketentuan hukum yang didalamnya mengandung pengertian hukum berkaitan dengan fakta hukum yang dihadapi, untuk penelitian pada tataran teori hukum isu hukum harus mengandung konsep hukum. Konsep hukum dapat dirumuskan sebagai suatu gagasan yang dapat direalisasikan dalam kerangka berjalannya aktivitas hidup bermasyarakat secara tertib.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Otje Salman, Anthon F. Susanto, *Teori Hukum*, Refika Ditama, Bandung, 2005, halaman 22.

<sup>12</sup> Arief Shidarta, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, halaman 2.

<sup>13</sup> M.Solly Lubis, *Filsafat dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, halaman 80.

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2013, halaman 112.

Kerangka teoritis bagi suatu penelitian mempunyai kegunaan sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Teori sangat berguna untuk mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta mengembangkan defenisi-defenisi yang ada.
- b. Teori merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang diteliti.
- c. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih menghususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi dimasa yang akan datang.

Kerangka teoritis dalam penulisan ilmiah berfungsi sebagai pemandu untuk mengorganisasi, menjelaskan dan memprediksi fenomena-fenomena dan atau objek masalah yang diteliti dengan cara mengkonstruksi keterkaitan antara konsep secara deduktif ataupun induktif. Penyusunan kerangka teori menjadi keharusan, agar masalah yang diteliti dapat dianalisis secara komprehensif dan objektif. Kerangka teori disusun untuk menjadi landasan berpikir yang menunjukkan sudut pandang pemecahan masalah yang telah disusun.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, halaman 121.

<sup>16</sup> Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, halaman 93.

Teori harus mengungkapkan suatu tesis atau argumentasi tentang fenomena tertentu yang dapat menerangkan bentuk substansi atau eksistensinya.<sup>17</sup> Suatu teori harus konsisten tentang apa yang diketahui tentang dunia sosial oleh partisipan dan ahli lainnya, minimal harus ada aturan-aturan penerjemah yang dapat menghubungkan teori dengan ilmu bahkan pengetahuan lain, sedangkan kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis.<sup>18</sup>

Bagi seorang peneliti, suatu teori atau kerangka teori mempunyai berbagai kegunaan, di mana kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal, sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih mengkhuskan fakta yang hendak di selidiki atau diuji kebenarannya.
- b. Teori sangat berguna dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan definisi-definisi.
- c. Teori biasanya merupakan ikhtisar dari hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang hendak diteliti.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan

---

<sup>17</sup> Otje Salman, S, Anton F Susanto, *Op. Cit.*, halaman 23.

<sup>18</sup> M. Solly Lubis, *Op. Cit.*, halaman 80.

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind Hill Co, Jakarta, 1990, halaman 67.



mungkin faktor-faktor tersebut akan muncul lagi pada masa-masa mendatang.

- e. Teori memberi petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah kewenangan, di mana teori kewenangan dipandang tepat didalam penelitian ini dengan pertimbangan untuk mengetahui kewenangan pemerintah daerah dalam memberikan hak pengelolaan atas tanah kepada perusahaan swasta. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah.<sup>20</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapat terjadi kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum. Kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum disebut sebagai "*blote match*" sedangkan kekuasaan yang berkaitan dengan hukum disebut sebagai wewenang rasional atau legal, yakni wewenang yang berdasarkan suatu sistem hukum ini dipahami sebagai suatu kaidah-kaidah yang telah diakui serta dipatuhi oleh masyarakat dan bahkan yang diperkuat oleh negara.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998, halaman 35-36.

<sup>21</sup> Suwoto Mulyosudarmo, *Kekuasaan Dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia*, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik Dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan, Universitas Airlangga, Surabaya, 1990, halaman 30.

Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh eksekutif, legislatif dan yudikatif adalah kekuasaan formal.<sup>22</sup> Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan di samping unsur-unsur lainnya. Kekuasaan merupakan inti dari penyelenggaraan negara agar negara dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*) sehingga negara itu dapat berkiprah, bekerja, berkapasitas, berprestasi, dan berkinerja melayani warganya. Oleh karena itu negara harus diberi kekuasaan. Kekuasaan adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sedemikian rupa sehingga tingkah laku itu sesuai dengan keinginan dan tujuan dari orang atau negara.<sup>23</sup>

Kekuasaan dapat dijalankan jika ada penguasa atau organ sehingga negara itu dikonsepsikan sebagai himpunan jabatan-jabatan (*een ambten complex*) di mana jabatan-jabatan itu diisi oleh sejumlah pejabat yang mendukung hak dan kewajiban tertentu berdasarkan konstruksi subyek-kewajiban.<sup>24</sup> Kekuasaan mempunyai dua aspek, yaitu aspek politik dan aspek hukum, sedangkan kewenangan hanya beraspek hukum semata yang artinya kekuasaan itu dapat bersumber dari konstitusi, juga dapat bersumber dari luar konstitusi (*inkonstitusional*), misalnya melalui

---

<sup>22</sup> Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya, Surabaya, 1992, halaman 1.

<sup>23</sup> Miriam Budiardjo, *Op. Cit.*, halaman 35.

<sup>24</sup> Rusadi Kantaprawira, *Hukum Dan Kekuasaan*, Makalah, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1998, halaman 39.

kudeta atau perang, sedangkan kewenangan jelas bersumber dari konstitusi.

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang, yang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah *bevoegheid*. Jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah "*bevoegheid*". Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah "*bevoegheid*" digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum nasional istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.<sup>25</sup>

Teori kepastian hukum juga digunakan dalam penelitian ini, di mana fungsi penggunaan teori kepastian hukum disini adalah untuk memberikan kepastian hukum serta untuk menjamin pelaksanaan pemberian hak pengelolaan atas tanah dari pemerintah daerah ke perusahaan swasta. Kepastian hukum merupakan asas terpenting dalam tindakan hukum dan penegakan hukum, serta telah menjadi pengetahuan umum bahwa peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum lebih tinggi daripada hukum kebiasaan, hukum adat atau hukum yurisprudensi.

Perlu diketahui bahwa kepastian hukum peraturan perundang-undangan tidak semata-mata diletakkan dalam bentuknya yang tertulis. Bagir Manan menyatakan bahwa "untuk benar-benar menjamin kepastian

---

<sup>25</sup> Phillipus M. Hadjon, *Op. Cit.*, halaman 20.

hukum suatu perundang-undangan selain memenuhi syarat formal, harus pula memenuhi syarat-syarat lain yaitu jelas dalam perumusannya, konsisten dalam perumusannya baik secara intern maupun ekstern, penggunaan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti oleh orang yang membacanya.”<sup>26</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>27</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, hukum harus dilaksanakan dan setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal peristiwa konkrit. Bagaimana hukumnya itulah yang berlaku, pada dasarnya tidak boleh menyimpang *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum.

---

<sup>26</sup> Bagir Manan, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2000, halaman 225.

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, halaman 158.

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, karena hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk mengatur ketertiban masyarakat.<sup>28</sup>

Sudikno menyatakan bahwa “masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.” Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat, tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan, tetapi jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, dan ketat menaati peraturan hukum maka akibatnya akan kaku serta akan menimbulkan rasa tidak adil.<sup>29</sup>

Gustav menyatakan bahwa “kepastian hukum merupakan bagian dari tujuan hukum.”<sup>30</sup> Utrecht menyebutkan tujuan hukum adalah “untuk menjamin suatu kepastian di tengah-tengah masyarakat dan hanya keputusan dapat membuat kepastian hukum sepenuhnya, maka hukum

---

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, halaman 1.

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, halaman 136.

<sup>30</sup> Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, halaman 123.

bersifat sebagai alat untuk mencapai kepastian hukum.”<sup>31</sup> Kepastian hukum dimaknai dalam suatu aturan yang bersifat tetap, yang bisa dijadikan sebagai pedoman di dalam menyelesaikan masalah-masalah.<sup>32</sup> Fuller memberikan makna yang lebih luas tentang kepastian hukum. Fuller menjabarkan pendapatnya tentang kepastian hukum, dengan menyatakan kepastian hukum selalu berkaitan dengan hal-hal seperti:<sup>33</sup>

- a. Adanya sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, bukan berdasarkan putusan sesaat untuk hal-hal tertentu.
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik.
- c. Peraturan tersebut tidak berlaku surut.
- d. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
- e. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
- f. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
- g. Tidak boleh sering diubah-ubah.
- h. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Hukum dalam hal ini bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam pergaulan manusia, di mana dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain, yaitu harus menjamin keadilan serta hukum tetap berguna, tersimpul pula tugas ketiga yaitu hukum menjaga agar masyarakat tidak terjadi main hakim sendiri (*eigenrichting*).

---

<sup>31</sup> Utrecht & Moh. Saleh Jindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1983, halaman 14.

<sup>32</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1992, halaman 42.

<sup>33</sup> Ahmad Ali, *Op. Cit.*, halaman 294.

## 2. Konsepsi

Konsepsi adalah salah satu bagian yang terpenting dari teori, peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menghubungkan teori dan observasi, antara abstraksi dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal khusus yang disebut definisi operasional.<sup>34</sup> Pada penelitian ini disusun beberapa definisi operasional dari konsep-konsep yang akan digunakan agar tidak terjadi perbedaan pengertian dan pemahaman dalam penelitian, yakni sebagai berikut:

1. Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagiannya dilimpahkan kepada pemegangnya antara lain instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, persero, badan otorita serta badan-badan hukum pemerintah lainnya untuk dipergunakan bagi pelaksanaan dan pengembangan tugasnya masing-masing.
2. Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.
3. Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip negara kesatuan.

---

<sup>34</sup> Samadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, halaman 3.

4. Perusahaan swasta adalah sebuah perusahaan bisnis yang dimiliki oleh organisasi non pemerintah atau sekelompok kecil pemegang saham atau anggota-anggota perusahaan yang tidak menawarkan atau memperdagangkan saham perusahaannya kepada masyarakat umum melalui pasar saham, namun saham perusahaan ditawarkan, dimiliki dan diperdagangkan atau dibursakan secara swasta.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>35</sup> Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.<sup>36</sup> Metode penelitian adalah upaya untuk memahami dan memecahkan suatu masalah berdasarkan metode tertentu yang dipilih.

Pada penelitian ini dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum yang selanjutnya digunakan dalam menjawab isu hukum. Isu hukum mempunyai posisi yang sentral dalam penelitian

---

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Op. Cit.*, halaman 1.

<sup>36</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, halaman 6.



hukum sebagaimana kedudukan masalah di dalam penelitian-penelitian lainnya, karena isu hukum itulah yang harus dipecahkan di dalam penelitian hukum sebagaimana permasalahan yang harus dijawab di dalam penelitian bukan hukum. Penelitian ini diawali dengan merumuskan masalah. Masalah timbul karena adanya dua proposisi yang mempunyai hubungan, baik yang bersifat fungsional, kausalitas, maupun yang satu menegaskan yang lain.

Isu hukum juga timbul karena ada dua proposisi hukum yang saling berhubungan satu terhadap lainnya dan oleh karena menduduki posisi yang sentral, maka salah paham dalam mengidentifikasi isu hukum, akan berakibat salah dalam mencari jawaban atas isu tersebut, dan selanjutnya salah pula dalam melahirkan suatu argumentasi yang diharapkan dapat memecahkan isu hukum tersebut.<sup>37</sup>

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan juga penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).<sup>38</sup> Penelitian hukum normatif haruslah dilihat dari sudut pandang *yuris*, yang melakukan penelitian dengan tujuan untuk legal *problem solving* yang akhirnya memiliki manfaat dan faedah bagi masyarakat.

---

<sup>37</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, halaman 95.

<sup>38</sup> Mukti Fajar ND, Yulianto Ahmad *Op. Cit.*, halaman 34.

Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskriptif dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Jawaban yang diharapkan dalam penelitian hukum adalah *right* (benar), *appropriate* (pantas), *in-appropriate* (tidak pantas) atau *wrong* (salah), sehingga hasil yang diperoleh sudah mengandung nilai. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum yang memakai sumber data primer, yang mana data yang diperoleh berasal dari eksperimen dan observasi.

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis, merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>39</sup> Metode deskriptif analisis digunakan untuk memberikan gambaran atau suatu fenomena yang berhubungan dengan kajian hukum pengangkatan anak. Bagi penelitian untuk akademis, penelitian perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologism* lahirnya undang-undang tersebut agar peneliti dapat menangkap kandungan filosofis yang ada di belakang undang-undang tersebut, peneliti akan dapat menyimpulkan mengenai ada atau tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Wiranto Surakhmad, *Dasar Dan Teknik Research*, Transito, Bandung, 1978, halaman 132.

<sup>40</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, halaman 133.

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang akan dicari jawabannya.<sup>41</sup> Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan kasus (*case approach*) digunakan untuk mengetahui penerapan norma hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.

Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis. Pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan undang-undang dasar atau antara regulasi dengan undang-undang dan hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.

## 3. Lokasi Penelitian, Populasi Dan Sampel

Lokasi penelitian ini dilakukan di Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang. Populasi adalah keseluruhan dari variabel yang menyangkut masalah yang diteliti yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas

---

<sup>41</sup> *Ibid.*

dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya, sedangkan sampel adalah sebagian untuk diambil dari keseluruhan obyek yang diteliti dan dianggap mewakili seluruh populasi. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan pemberian hak pengelolaan atas tanah dari pemerintah daerah ke perusahaan swasta di Provinsi Sumatera Utara, sedangkan yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah beberapa pemberian hak pengelolaan atas tanah dari pemerintah daerah ke perusahaan swasta di Kabupaten Deli Serdang.

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

Bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan utama dari penelitian ini adalah data sekunder yang dilakukan dengan cara menghimpun bahan-bahan berupa:

1. Bahan hukum primer yaitu dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang, di mana didalam penelitian ini diantaranya Kitab Undang-Undang Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.
2. Bahan hukum sekunder yaitu semua dokumen yang merupakan bacaan yang relevan seperti buku-buku, seminar-seminar, jurnal hukum, majalah, koran karya tulis ilmiah dan beberapa sumber dari internet yang berkaitan dengan materi yang diteliti.
3. Bahan hukum tersier yaitu semua dokumen yang berisi tentang konsep-konsep dan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensklopedia dan sebagainya.

##### **5. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam penelitian ini, maka digunakan metode pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan, yaitu mempelajari dan menganalisis secara sistematis digunakan buku-buku, surat kabar, makalah ilmiah, majalah, internet, peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan lain yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam penelitian ini.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, halaman 24.

## 6. Analisis Data

Pengolahan, analisis dan konstruksi data penelitian hukum normatif dapat dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap kaidah hukum dan kemudian konstruksi dilakukan dengan cara memasukkan pasal-pasal ke dalam kategori-kategori atas dasar pengertian-pengertian dari sistem hukum tersebut.<sup>43</sup> Data yang telah dikumpulkan selanjutnya akan dianalisis dengan analisis data kualitatif, yaitu sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan bahan hukum, berupa inventarisasi peraturan perundang-undangan yang terkait.
- b. Memilah-milah bahan hukum yang sudah dikumpulkan dan selanjutnya melakukan sistematisasi bahan hukum sesuai dengan permasalahan yang dikaji di dalam penelitian.
- c. Menganalisis bahan hukum dengan membaca dan menafsirkannya untuk menemukan kaidah, asas dan konsep yang terkandung di dalam bahan hukum tersebut.
- d. Menemukan hubungan konsep, asas dan kaidah tersebut dengan menggunakan teori sebagai pisau analisis.<sup>44</sup>

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya tersebut dituangkan dalam bentuk tesis. Metode kualitatif dilakukan guna mendapatkan data yang

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, halaman 225.

<sup>44</sup> Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rosda Karya, Jakarta, 2008, halaman 48.

utuh dan jelas, yang selanjutnya data-data akan diteliti dan dipelajari sesuatu yang utuh serta diambil penarikan kesimpulan dari data-data yang telah diperoleh.

## BAB II

### KETENTUAN HUKUM PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH DARI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG KEPADA PT. KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO)

#### A. Pengertian Hak Pengelolaan, Subjek Dan Objek Hak Pengelolaan

Istilah hak pengelolaan pertama kali muncul pada saat diterbitkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, di mana dalam peraturan tersebut ditetapkan konversi hak penguasaan atas tanah-tanah negara, yaitu jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai.<sup>45</sup>

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya menyatakan bahwa:

“Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah swatantra, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi hak pengelolaan.”

---

<sup>45</sup> Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya



Istilah hak pengelolaan dalam bahasa asing disebut *beheersrecht*, yang diterjemahkan menjadi hak penguasaan.<sup>46</sup> Hak pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan yang berasal dari kata *beheersrecht* berarti hak penguasaan. Hak penguasaan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah-Tanah Negara.<sup>47</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah-Tanah Negara mengatur hak penguasaan sebagai terjemahan dari *beheersrecht* atas tanah-tanah negara. Hak penguasaan yang dimaksud adalah hak penguasaan atas tanah-tanah negara.<sup>48</sup>

Semenjak Pemerintah Hindia Belanda, banyak instansi pemerintah diberikan penguasaan atas bidang tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, di mana dalam tata pemerintahan saat itu dipergunakan istilah *in beheer* yang dalam tata hukumnya termasuk hukum publik, kata *in beheer* dapat dibaca dalam *Staatsblad* 1911 Nomor 110 *Juncto Staatsblad* 1940 Nomor 430.<sup>49</sup> Peraturan yang mengatur pelaksanaan konversi hak pengelolaan yang semula berasal dari hak penguasaan atas tanah negara yang dipunyai oleh departemen, direktorat, atau daerah swatantra adalah Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang

---

<sup>46</sup> A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1994, halaman 6.

<sup>47</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, halaman 148.

<sup>48</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, 2005, halaman 42.

<sup>49</sup> Soemardijono, *Analisis Mengenai Hak Pengelolaan (HPL)*, Lembaga Pengkajian Pertanahan (LPP), Jakarta, 2006, halaman 102.

Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.

Tanah hak pengelolaan yang dikuasai oleh pemegang haknya dapat dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya, juga dapat diserahkan kepada pihak ketiga atas persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Boedi Harsono menyatakan bahwa pemegang hak pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang menjadi haknya bagi keperluan usahanya. Tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utamanya adalah tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukannya.<sup>50</sup>

Pada awalnya, di atas tanah hak pengelolaan dapat diberikan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun. Dalam perkembangannya, dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, di atas tanah hak pengelolaan dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik. Pihak ketiga yang mendapatkan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan ditempuh melalui perjanjian penggunaan tanah antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga. Pihak ketiga yang

---

<sup>50</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, halaman 280.

mendapatkan hak milik atas tanah hak pengelolaan ditempuh melalui pelepasan tanah hak pengelolaan oleh pemegang hak pengelolaan.

Hak pengelolaan dalam sistematika hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah, melainkan merupakan gempilan hak menguasai negara atas tanah.<sup>51</sup> Hak pengelolaan merupakan bagian dari hak menguasai negara yang (sebagian) kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan, dan oleh karena itu, hak pengelolaan itu merupakan fungsi atau kewenangan publik, sebagai hak menguasai negara, dan tidak tepat disamakan dengan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria karena hak atas tanah hanya menyangkut aspek keperdataan.<sup>52</sup>

Hak pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada istilahnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan khusus hak ini demikian pula luasnya terdapat di luar ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>53</sup> Hak pengelolaan termasuk hak atas tanah yang didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>54</sup>

Menurut Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara

---

<sup>51</sup> *Ibid.*

<sup>52</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, halaman 204.

<sup>53</sup> A.P. Parlindungan, *Op. Cit.*, halaman 1.

<sup>54</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1995, halaman 312.

Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas tanah hak pengelolaan, dan dalam pemberian hak ini, hak pengelolaan diperoleh dari tanah yang berasal dari tanah negara yang dimohonkan oleh pemegang hak pengelolaan.

Tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yaitu tanah-tanah yang bebas sama sekali dari hak-hak tertentu yang melekat di atasnya, dan jika negara telah memberikan suatu hak tertentu pada sebidang tanah negara pada seseorang atau badan itu ataupun instansi pemerintah, maka kekuasaan negara atas tanah tersebut dibatasi oleh hak yang melekat di atasnya dan tanah yang bersangkutan disebut sesuai dengan hak yang diberi tadi. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu tanah hak milik, tanah hak pakai, tanah hak guna usaha, tanah hak guna bangunan, tanah hak pengelolaan, dan lain-lain.<sup>55</sup>

Menurut sifat dan pada dasarnya, kewenangan negara yang bersumber pada hak menguasai tanah oleh negara berada di tangan pemerintah pusat. Daerah-daerah swatantra (sekarang pemerintah daerah), baru mempunyai wewenang tersebut apabila ada pelimpahan atau pendelegasian wewenang pelaksanaan hak menguasai tanah oleh

---

<sup>55</sup> Marlina Manan, *Hak Pengelolaan Tanah Negara*, BPHN Departemen Kehakiman, Jakarta, 1988, halaman 37.

negara dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah.<sup>56</sup> Pernyataan ini merupakan penegasan dari ketentuan Pasal 2 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Faktanya terdapat hak pengelolaan yang muncul melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Kebijakan Selanjutnya. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak pengelolaan, antara lain Pemerintah Kabupaten/Kota, Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas), PT. Pelabuhan Indonesia (Persero), PT. Kereta Api Indonesia (Persero), PT. Angkasa Pura (Persero), Badan Otorita Batam, PD. Pasar Surya Surabaya, PD. Pasar Jaya DKI Jakarta, PD. Sarana Jaya DKI Jakarta, PT. Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER), PT. Pasuruan Industrial Estate Rembang (PIER).

Pada pelaksanaan alih fungsi tanah milik negara/daerah tentunya terdapat para pihak yang melaksanakan pengalihan tanah milik negara/daerah tersebut di mana antara satu pihak dengan pihak yang lain saling berkaitan. Para pihak dalam pelaksanaan alih fungsi tersebut juga

---

<sup>56</sup> Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Jakarta, 2007, halaman 37.

melekat secara otomatis mengenai hak dan kewajiban dalam melaksanakan alih fungsi tersebut, pihak-pihak yang dimaksud yaitu:

1. Dalam ruang lingkup barang milik negara, pejabat pengelola yakni menteri keuangan selaku bendahara umum negara adalah pengelola barang milik negara.
2. Pengguna barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara/daerah. Menteri atau pimpinan lembaga selaku pimpinan kementerian/lembaga adalah pengguna barang milik negara.
3. Kuasa pengguna barang adalah kepala satuan kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh pengguna barang untuk menggunakan barang yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya. Kepala kantor dalam lingkungan kementerian/lembaga adalah kuasa pengguna barang milik negara dalam lingkungan kantor yang dipimpinnya.
4. Pengguna barang milik daerah adalah kepala satuan kerja perangkat daerah.
5. Dalam ruang lingkup barang milik daerah pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah gubernur, bupati, atau walikota, dan pengelola barang milik daerah dilaksanakan oleh sekretaris daerah.
6. Badan Hukum
7. Perseroan Terbatas

8. Badan Usaha Milik Negara
9. Badan Usaha Milik Daerah

Pada praktiknya dilapangan terdapat berbagai jenis hak pengelolaan, yakni:<sup>57</sup>

1. HPL Pelabuhan
2. HPL Otorita
3. HPL Perumahan
4. HPL Pemerintah Daerah
5. HPL Transmigrasi
6. HPL Instansi Pemerintah
7. HPL Industri, Pertanian, Pariwisata, Perkeretaapian

Tanah hak pengelolaan ada yang dipergunakan untuk kepentingan sendiri oleh pemegang haknya dan ada yang dipergunakan oleh pihak lain atas persetujuan pemegang hak pengelolaan. Hak pengelolaan semakin hari semakin besar perannya dalam pembangunan nasional karena di atas tanah hak pengelolaan tersebut dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik kepada pihak ketiga yang memerlukannya. Terdapat perbedaan pendapat di kalangan para pakar hukum tanah mengenai kedudukan hak pengelolaan dalam hukum tanah nasional, ada yang berpendapat bahwa hak pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah dan ada pula yang berpendapat bahwa hak pengelolaan merupakan hak atas tanah, di mana perbedaan pendapat ini

---

<sup>57</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, halaman 29.

disebabkan oleh eksistensi hak pengelolaan yang tidak diatur dalam undang-undang, melainkan diatur dalam peraturan menteri agraria.

## **B. Aturan Hukum Mengenai Hak Pengelolaan Dalam Ketentuan Hukum Pertanahan Di Indonesia**

Hak penguasaan atas tanah yang lahir dilekati oleh wewenang, hak, kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya, demikian juga dengan hak pengelolaan di dalamnya terdapat wewenang, hak, kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya. Berbagai peraturan perundang-undangan telah menetapkan wewenang dalam hak pengelolaan, yaitu sebagai berikut:

1. Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-Selanjutnya, di mana wewenang yang diberikan kepada pemegang hak pengelolaan, adalah:
  - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
  - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
  - c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun.
2. Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian



Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, di mana hak pengelolaan berisikan wewenang, yaitu:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
  - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
  - c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya.
3. Pasal 1, Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, di mana hak pengelolaan berisikan kewenangan untuk:
- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
  - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
  - c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan

dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- d. Pihak ketiga yang mendapatkan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan ditempuh melalui perjanjian penggunaan tanah, di mana ketentuan mengenai perjanjian penggunaan tanah semula diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, kemudian dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Pasal 4 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, yaitu dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah hak pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan, dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka tercipta hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga.
4. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, di mana hak pengelolaan berisikan kewenangan untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

**C. Ketentuan Hukum Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang Kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero)**

Penegasan konversi, hak penguasaan atas tanah negara yang dipunyai oleh departemen, direktorat, dan daerah swatantra diubah haknya menjadi hak pengelolaan. Hak pengelolaan ini lahir setelah hak penguasaan atas tanah negara tersebut didaftarkan ke kantor pendaftaran tanah yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dan diterbitkan sertifikat hak pengelolaan sebagai tanda bukti haknya. Tata cara perolehan tanah hak pengelolaan yang berasal dari tanah negara diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, secara garis besar tahapan perolehan hak pengelolaan pemberian hak, yaitu:<sup>58</sup>

1. Calon pemegang hak pengelolaan mengajukan permohonan pemberian hak pengelolaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan

---

<sup>58</sup> Berdasarkan Data Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

2. Atas permohonan pemberian hak tersebut, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan surat keputusan pemberian hak pengelolaan.
3. Surat keputusan pemberian hak pengelolaan didaftarkan oleh pemohon hak pengelolaan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
4. Maksud pendaftaran tanah tersebut adalah untuk diterbitkan sertifikat hak pengelolaan sebagai tanda bukti hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.<sup>59</sup>

Hak atas tanah mengandung kewenangan sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang menjadi hak. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah rusaknya sesuai dengan tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan. Pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang

---

<sup>59</sup> Urip Santoso, *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional*, *Mimbar Hukum* Volume 24, Nomor 2, Surabaya, Juni 2012, halaman 187-375.

dimilikinya juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya, dan fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.<sup>60</sup>

Hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada perseorangan dan badan hukum diatur dalam ketentuan undang-undang yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam undang-undang.<sup>61</sup>

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:<sup>62</sup>

1. Wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga bumi, air dan ruangan yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>63</sup>

---

<sup>60</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, halaman 19.

<sup>61</sup> Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>62</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1988, halaman 445.

<sup>63</sup> Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

2. Wewenang Khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya. Pemakaian mengandung kewajiban memelihara kelestarian kemampuan tanah serta mencegah kerusakan tanah, sesuai dengan tujuan pemberian, isi hak, serta peruntukan tanah telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah dari daerah ditempat tanah tersebut terletak.<sup>64</sup>

Seberapa dalamnya bumi dapat digunakan ditentukan oleh tujuan dari penggunaan tanahnya yang sesuai dengan batas kewajaran, sedangkan mengenai kepemilikan bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah yang memiliki hak, yang digunakan adalah asas pemisahan horizontal, bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.<sup>65</sup>

Pada dasarnya biarpun semua hak atas tanah memberi kewenangan untuk menggunakan tanah yang memiliki hak, tetapi sifat-sifat khusus yang dimiliki setiap hak atas tanah itu merupakan batasan atas kewenangan yang dimiliki oleh seseorang dalam menggunakan tanahnya.<sup>66</sup> Mengenai hak-hak atas tanah di atas, undang-undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing

---

<sup>64</sup> Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2012, halaman 150.

<sup>65</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, halaman 263.

<sup>66</sup> Suhariningsih, *Tanah terlantar*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2009, halaman 277-278.

tanahnya, di mana pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.<sup>67</sup>

Hak pengelolaan sebagai jenis hak penguasaan atas tanah lahir tidak didasarkan pada undang-undang, melainkan berdasarkan peraturan menteri, di mana hak pengelolaan lahir dari konversi hak penguasaan atas tanah milik negara. Hak pengelolaan dapat dikuasai oleh departemen-departemen, direktorat, dan daerah swatantra, meskipun hak pengelolaan diatur dengan peraturan menteri, namun hak pengelolaan mempunyai kekuatan mengikat, baik bagi pemegang hak pengelolaan maupun pihak lain yang menggunakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan.<sup>68</sup>

Perusahaan yang berstatus badan hukum nasional dapat menguasai tanah sesuai dengan peruntukannya dengan hak, antara lain hak pengelolaan khusus untuk badan usaha milik negara yang sahamnya sepenuhnya dimiliki negara yang penguasaan tanahnya tidak terbatas pada penggunaan untuk keperluan sendiri, akan tetapi dimaksudkan untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak pengelolaan, meliputi segi-segi penggunaan jangka waktu dan keuangan.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 154.

<sup>68</sup> Urip Santoso, *Pengaturan Hak Pengelolaan*, Jurnal Media Hukum, Volume 15 Nomor 1, Juni 2008, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, 2008, halaman 144.

<sup>69</sup> Arie S Hutagalung, *Kebijakan Pertanahan Dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2008, halaman 315.

Hak pengelolaan yang diberikan kepada badan usaha milik negara, tanahnya dapat dipergunakan untuk kepentingannya sendiri, juga dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Subjek atau pemegang hak pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum pemerintah baik yang bergerak dalam pelayanan publik (pemerintahan) atau yang bergerak dalam bidang bisnis, dan badan hukum swasta tidak mendapatkan peluang untuk berperan sebagai subyek atau pemegang hak pengelolaan.<sup>70</sup> Hak pengelolaan diberikan kepada badan hukum yang seluruh atau sebagian modalnya berasal dari pemerintah atau pemerintah daerah dan badan hukum tersebut mempunyai tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Berdasarkan peraturan perundangan-undangan, pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugas atau usahanya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Salah satu wewenang pemegang hak pengelolaan terhadap tanahnya adalah menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Berdasarkan penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, maka hak atas tanah yang diperoleh pihak ketiga

---

<sup>70</sup> Eman, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999*, Majalah Yuridika, Volume 15 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2006, halaman 196.



dari tanah hak pengelolaan adalah hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik.

Tanah hak pengelolaan yang dikuasai oleh pemegang haknya dapat dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya, juga penggunaannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga atas persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Pemegang hak pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanahnya bagi keperluan tugas atau usahanya, tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utama diberikannya hak pengelolaan adalah tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukannya.

Jaminan kepastian hukum meliputi kepastian status hak pengelolaan, subjek hak pengelolaan dan objek hak pengelolaan. Jaminan perlindungan hukum bagi pemegang hak pengelolaan, yaitu pemegang hak pengelolaan mendapatkan rasa aman menguasai tanah hak pengelolaan, tidak mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain. Perlindungan hukum didapatkan pemegang hak pengelolaan sepanjang tidak ada cacat yuridis, yaitu cacat prosedur, cacat wewenang, atau cacat substansi dalam penerbitan sertifikat hak pengelolaan.

Penerbitan sertifikat hak pengelolaan dalam hal ini mengakibatkan pemegangnya mempunyai wewenang yang bersifat eksternal, yaitu menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Wewenang diartikan sebagai

suatu hak untuk bertindak atau suatu kekuasaan untuk membuat keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain.<sup>71</sup>

Hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga berkaitan dengan penyerahan penggunaan tanah hak pengelolaan dibuat dengan perjanjian tertulis, dan dalam ketentuan ini tidak menyebut nama perjanjian tertulis dan tidak menetapkan perjanjian tertulis tersebut dibuat dengan akta notaris ataukah akta di bawah tangan.<sup>72</sup> Perjanjian tertulis antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga merupakan hubungan hukum yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga dinyatakan dalam surat perjanjian penggunaan tanah, di mana surat tersebut dapat disebut dengan nama lain, misalnya perjanjian penyerahan, penggunaan, dan pengurusan hak atas tanah. Pada praktiknya ditemukan bermacam-macam sebutan perjanjian yang dibuat antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga, sebagai contoh:

1. Perjanjian antara Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga mempergunakan sebutan Perjanjian Penggunaan Tanah.

---

<sup>71</sup> Yudhi Setiawan, Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, *Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Dalam Aspek Wewenang*, Jurnal Era Hukum, Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Jakarta, 2008, halaman 887.

<sup>72</sup> Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

2. Perjanjian antara PT. Pelabuhan Indonesia (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga mempergunakan sebutan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah Pelabuhan.
3. Perjanjian antara PD. Sarana Jaya DKI Jakarta sebagai pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga mempergunakan sebutan Perjanjian Kerjasama Tentang Pendayagunaan Lahan Untuk Pembangunan Dan Pengembangan Gedung Pusat Pembelanjaan.
4. Perjanjian antara PT. Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) sebagai pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga menggunakan istilah Perjanjian Penggunaan Tanah Industri.<sup>73</sup>

Ketentuan Pasal 4 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan menetapkan bahwa hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga dalam mempergunakan tanah hak pengelolaan dibuat dengan perjanjian penggunaan tanah, dan dalam ketentuan ini tidak menentukan perjanjian penggunaan tanah harus dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan.

Perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif, yaitu sepakat di antara mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu (adanya hak dan kewajiban para pihak), suatu sebab yang halal (tidak

---

<sup>73</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, halaman 208.

bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang).<sup>74</sup> Perjanjian penggunaan tanah yang dibuat oleh pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga dinyatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat yang disebutkan di atas, dan penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan oleh pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga dilakukan melalui pembuatan perjanjian penggunaan tanah, dan perjanjian tersebut dapat dibuat dengan akta yang dibuat oleh notaries atau akta di bawah tangan yaitu akta yang dibuat oleh para pihak.

Bentuk akta yang dibuatnya bergantung pada kesepakatan antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga, dan pada dasarnya, perjanjian penggunaan tanah berisi persetujuan pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga untuk mempergunakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan. Pihak ketiga dapat mempergunakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan tersebut untuk keperluan rumah tempat tinggal atau hunian, rumah toko, pertokoan, kawasan industri, plaza, mall, hotel, atau pabrik, dan dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka tercipta hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga.

Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri. Salah satu contoh perusahaan

---

<sup>74</sup> Endang Purwaningsih, *Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum*, Jurnal Adil, Volume 2 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Yarsi, Jakarta, 2011, halaman 332.

kawasan industri adalah PT. Kawasan Industri Medan (Persero), PT. Kawasan Industri Medan (Persero) dalam rangka mengembangkan kluster industri memerlukan lahan yang luas.

Salah satu perolehan lahan PT. Kawasan Industri Medan (Persero) adalah berasal dari areal hak guna usaha PT. Perkebunan Nusantara II (Persero), dalam hal ini PT. Perkebunan Nusantara II (Persero) melepaskan areal Hak Guna Usaha Nomor 10 tanggal 14 Juni 1994 seluas 314, 7525 Ha (tiga ratus empat belas koma tujuh ribu lima ratus dua puluh lima hektar) yang terletak di Desa Saentis, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero).<sup>75</sup>

Pelepasan dalam hal ini sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 630.1/920/IX/96 tertanggal 2 September 1996, di mana PT. Kawasan Industri Medan (Persero) telah mengganti rugi tanah seluas 314, 7525 Ha (tiga ratus empat belas koma tujuh ribu lima ratus dua puluh lima hektar) tersebut kepada PT. Perkebunan Nusantara II (Persero), dan setelah PT. Kawasan Industri Medan (Persero) mengganti rugi tanah tersebut, PT. Kawasan Industri Medan (Persero) mendaftarkan tanah ganti rugi tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Berdasarkan Data Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

<sup>76</sup> Berdasarkan Data Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

Pendaftaran tanah tersebut wajib karena telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, setelah PT. Kawasan Industri Medan (Persero) mendaftarkan tanah seluas 314, 7525 Ha (tiga ratus empat belas koma tujuh ribu lima ratus dua puluh lima hektar) tersebut, PT. Kawasan Industri Medan (Persero) memperoleh Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 4 tertanggal 13 November 1996 dan Bukti Surat Ukur Nomor 1202/1997.<sup>77</sup>

Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 4 tertanggal 13 November 1996 kemudian dipecah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang menjadi Hak Pengelolaan Nomor 1 tertanggal 27 Agustus 1996, Hak Pengelolaan Nomor 2 tertanggal 8 Agustus 1996, dan Hak Pengelolaan Nomor 3. Hak Pengelolaan Nomor 3 kemudian dipecah lagi menjadi Hak Pengelolaan Nomor 4 tertanggal 7 Mei 1997, dan Hak Pengelolaan Nomor 5. Hak Pengelolaan Nomor 5 dimohonkan oleh PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada Kantor Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang untuk menjadi hak guna bangunan, maka keluarlah Hak Guna Bangunan Nomor 47 tahun 1997 pada tanggal 3 April 1997.<sup>78</sup>

Para investor memperoleh dan menguasai lahan industri tersebut berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, hal ini terbukti bahwa para investor tersebut telah mempunyai

---

<sup>77</sup> Berdasarkan Data Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

<sup>78</sup> Berdasarkan Data Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh instansi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang yang berasal dari Hak Pengelolaan Nomor 1, 2 dan 3 hak PT. Kawasan Industri Medan (persero).<sup>79</sup>

Pemberian hak pengelolaan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero) dalam hal ini telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan aturan hukum lainnya terkait pemberian hak pengelolaan, sehingga dalam hal ini PT. Kawasan Industri Medan (Persero) memiliki kekuatan hukum untuk mengelola tanah negara yang dipergunakan untuk pengembangan kawasan industri.<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> Berdasarkan Data Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

<sup>80</sup> Berdasarkan Data Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

### BAB III

#### **PELAKSANAAN PENYERAHAN BAGIAN-BAGIAN TANAH DARI PT. KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO) KEPADA PIHAK KETIGA KHUSUSNYA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN**

##### **A. Alih Fungsi Tanah Negara Dari Pemerintah Daerah Kepada Perusahaan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah**

Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya, di mana alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Perkembangan struktur industri yang cukup pesat berakibat terkonversinya tanah secara besar-besaran. Selain untuk memenuhi kebutuhan industri, alih fungsi tanah juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya jauh lebih besar.<sup>81</sup>

Tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia, bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.<sup>82</sup> Istilah tanah memiliki arti yang sangat luas, untuk itu diperlukan batasan-batasannya.

---

<sup>81</sup> Adi Sasono dalam Ali Sofyan Husein, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995), hal. 13

<sup>82</sup> Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, (Semarang : Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP, 1992), hal 9



Menurut Pasal 4 Ayat (1) UUPA, batasan resmi mengenai tanah adalah “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.” Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA di atas, maka yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>83</sup>

Istilah menguasai bukan berarti memiliki, namun mempunyai arti sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia, di mana negara diberikan wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah. Pemerintah sebagai wakil negara dapat mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa termasuk di dalamnya juga mengenai tanah.<sup>84</sup>

Alih fungsi tanah merupakan fenomena yang tidak dapat dihindarkan dari pembangunan. Upaya yang mungkin dilakukan adalah dengan memperlambat dan mengendalikan kegiatan alih fungsi tanah milik negara/daerah menjadi tanah yang diperuntukkan untuk kepentingan umum. Dalam rangka dilakukannya alih fungsi tanah milik negara/daerah, para pihak yang bersangkutan harus mengajukan permohonannya melalui

---

<sup>83</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2005), hal. 18

<sup>84</sup> Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960)*, (Bandung :Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 54

mekanisme perijinan. Mekanisme tersebut terbagi dalam dua jalur yaitu dapat melalui ijin lokasi atau ijin perubahan penggunaan tanah.

Alih fungsi tanah milik negara/daerah dapat dilakukan dengan berbagai metode, adapun metode yang digunakan dalam melakukan alih fungsi tanah milik negara/daerah yakni dengan cara pemindahtanganan. Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah. Barang milik negara/daerah yang tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah dapat dipindahtangankan. Pemindahtanganan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara penjualan, tukar menukar, hibah, dan penyertaan modal pemerintah pusat/daerah.<sup>85</sup>

Pemindahtanganan barang milik negara ditujukan untuk barang milik negara yang berupa tanah dan/atau bangunan, atau selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari seratus miliar rupiah dilakukan setelah mendapat persetujuan dewan perwakilan rakyat. Selain itu pemindahtanganan barang milik daerah ditujukan untuk barang milik daerah yang berupa tanah dan/atau bangunan, atau selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari lima miliar rupiah dilakukan setelah mendapat persetujuan dewan perwakilan rakyat daerah. Pemindahtanganan barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana tidak lagi memerlukan persetujuan dewan perwakilan rakyat atau dewan perwakilan rakyat daerah, apabila:

---

<sup>85</sup> Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

- a. Sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota.
- b. Harus dihapuskan karena anggaran untuk bangunan pengganti sudah disediakan dalam dokumen penganggaran.
- c. Diperuntukkan bagi pegawai negeri.
- d. Diperuntukkan bagi kepentingan umum, dan
- e. dikuasai negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan/atau berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang jika status kepemilikannya dipertahankan tidak layak secara ekonomis.<sup>86</sup>

Pemindahtanganan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak memerlukan persetujuan dewan perwakilan rakyat atau dewan perwakilan rakyat daerah yang dilakukan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur, bupati, walikota dan dilaksanakan dengan ketentuan:<sup>87</sup>

- a. Untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengelola barang dengan nilai lebih dari sepuluh miliar rupiah dilakukan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan presiden.
- b. Untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang dengan nilai lebih dari sepuluh miliar rupiah dilakukan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan presiden.

---

<sup>86</sup> Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

<sup>87</sup> Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

- c. Untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengelola barang dengan nilai sampai dengan sepuluh miliar rupiah dilakukan oleh pengelola barang, atau
- d. Untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang dengan nilai sampai dengan sepuluh miliar rupiah dilakukan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang.<sup>88</sup>

Pemindahtanganan barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan dilaksanakan melalui usul untuk memperoleh persetujuan presiden yang diajukan oleh pengelola barang dengan ketentuan:

- a. Untuk barang milik negara yang berada pada pengelola barang dengan nilai lebih dari seratus miliar rupiah dilakukan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan dewan perwakilan rakyat.
- b. Untuk barang milik negara yang berada pada pengguna barang dengan nilai lebih dari seratus miliar rupiah dilakukan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan dewan perwakilan rakyat.
- c. Untuk barang milik negara yang berada pada pengelola barang dengan nilai lebih dari sepuluh miliar rupiah sampai dengan seratus miliar rupiah dilakukan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan presiden.
- d. Untuk barang milik negara yang berada pada pengguna barang dengan nilai lebih dari sepuluh miliar rupiah sampai dengan seratus

---

<sup>88</sup> Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

miliar rupiah dilakukan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan presiden.

- e. Untuk barang milik negara yang berada pada pengelola barang dengan nilai sampai dengan sepuluh miliar rupiah dilakukan oleh pengelola barang, atau
- f. Untuk barang milik negara yang berada pada pengguna barang dengan nilai sampai dengan sepuluh miliar rupiah dilakukan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang.<sup>89</sup>

#### 1. Penjualan

Penjualan barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan pertimbangan untuk optimalisasi barang milik negara/daerah yang berlebih atau tidak digunakan/dimanfaatkan yang secara ekonomis lebih menguntungkan bagi negara/ daerah apabila dijual, dan/atau sebagai pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>90</sup>

Penjualan barang milik negara/daerah dilakukan secara lelang, kecuali dalam hal tertentu. Pengecualian dalam hal tertentu meliputi barang milik negara/daerah yang bersifat khusus, barang milik negara lainnya yang ditetapkan lebih lanjut oleh pengelola barang, atau barang milik daerah lainnya yang ditetapkan lebih lanjut oleh gubernur, bupati, atau walikota. Penentuan nilai dalam rangka penjualan barang milik

---

<sup>89</sup> Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

<sup>90</sup> Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

negara/daerah secara lelang dilakukan dengan memperhitungkan faktor penyesuaian.<sup>91</sup>

Penjualan barang milik negara/daerah dilaksanakan oleh pengelola barang, untuk barang milik negara yang berada pada pengelola barang, pengguna barang untuk barang milik negara yang berada pada pengguna barang, atau pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur, bupati, atau walikota, untuk barang milik daerah.<sup>92</sup>

## 2. Tukar Menukar

Tukar menukar adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antar pemerintah daerah, atau antara pemerintah pusat/pemerintah daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang, paling sedikit dengan nilai seimbang. Tukar menukar barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan pertimbangan untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan, untuk optimalisasi barang milik negara/daerah dan tidak tersedia dana dalam anggaran pendapatan dan belanja negara/daerah. Tukar menukar barang milik negara dapat dilakukan dengan pihak pemerintah daerah, badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara, swasta atau pemerintah negara lain. Sedangkan tukar menukar barang milik

---

<sup>91</sup> Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

<sup>92</sup> Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

daerah dapat dilakukan dengan pihak pemerintah pusat, pemerintah daerah lainnya, badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara, atau pihak swasta.<sup>93</sup>

Tukar menukar dapat berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengelola barang, untuk barang milik negara atau yang telah diserahkan kepada gubernur, bupati, atau walikota, untuk barang milik daerah. Selain itu tukar menukar juga dapat berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang atau selain tanah dan/atau bangunan.

Penetapan barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dipertukarkan yang berada pada pengelola barang, untuk barang milik negara atau yang telah diserahkan kepada gubernur, bupati, atau walikota, untuk barang milik daerah dilakukan oleh pengelola barang, untuk barang milik negara atau gubernur, bupati, walikota, untuk barang milik daerah, sesuai batas kewenangannya.

### 3. Hibah

Hibah adalah pengalihan kepemilikan barang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, dari pemerintah daerah kepada pemerintah pusat, antar pemerintah daerah, atau dari pemerintah pusat/ pemerintah daerah kepada pihak lain, tanpa memperoleh penggantian. Hibah barang milik negara/daerah dilakukan dengan pertimbangan untuk kepentingan sosial, budaya, keagamaan, kemanusiaan, pendidikan yang bersifat non

---

<sup>93</sup> Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

komersial, dan penyelenggaraan pemerintahan negara/ daerah. Hibah sebagaimana dimaksud harus memenuhi syarat bukan merupakan barang rahasia negara, bukan merupakan barang yang menguasai hajat hidup orang banyak, dan tidak diperlukan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi dan penyelenggaraan pemerintahan negara/ daerah.<sup>94</sup>

Hibah dapat berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengelola barang, untuk barang milik negara, atau yang telah diserahkan kepada gubernur/bupati/ walikota, untuk barang milik daerah, tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang atau selain tanah dan/atau bangunan. Penetapan barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dihibahkan dilakukan oleh pengelola barang, untuk barang milik negara atau gubernur/bupati/walikota, untuk barang milik daerah, sesuai batas kewenangannya.

Hibah dilaksanakan oleh pengelola barang, untuk barang milik negara atau pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur, bupati, atau walikota, untuk barang milik daerah untuk objek berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengelola barang, untuk barang milik negara, atau yang telah diserahkan kepada gubernur, bupati, atau walikota, untuk barang milik daerah. Hibah juga dapat dilaksanakan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang, untuk barang milik negara atau pengelola barang setelah mendapat persetujuan

---

<sup>94</sup> Pasal 68 PP Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah



gubernur, bupati, walikota, untuk barang milik daerah untuk objek tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang.<sup>95</sup>

#### 4. Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah

Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai modal/saham negara atau daerah pada badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara. Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah atas barang milik negara/daerah dilakukan dalam rangka pendirian, memperbaiki struktur permodalan dan/atau meningkatkan kapasitas usaha badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah dapat dilakukan dengan pertimbangan:<sup>96</sup>

- a. Barang milik negara/daerah yang dari awal pengadaannya sesuai dokumen penganggaran diperuntukkan bagi badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara dalam rangka penugasan pemerintah, atau

---

<sup>95</sup> Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

<sup>96</sup> Pasal 72 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

- b. Barang milik negara/daerah lebih optimal apabila dikelola oleh badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara, baik yang sudah ada maupun yang akan dibentuk.

Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah atas barang milik negara/daerah dapat berupa:

- a. Tanah dan/atau bangunan yang telah diserahkan kepada pengelola barang untuk barang milik negara dan gubernur, bupati, atau walikota untuk barang milik daerah.
- b. Tanah dan/atau bangunan pada pengguna barang, atau
- c. Barang milik negara/daerah selain tanah dan/atau bangunan.<sup>97</sup>

Dalam melaksanakan alih fungsi tanah milik negara/daerah tentunya terdapat para-para pihak yang melaksanakan pengalihan tanah milik negara/daerah tersebut di mana antara satu pihak dengan pihak yang lain saling berkaitan. Para pihak dalam pelaksanaan alih fungsi tersebut juga melekat secara otomatis mengenai hak dan kewajiban dalam melaksanakan alih fungsi tersebut, pihak-pihak yang dimaksud yaitu:

1. Dalam ruang lingkup barang milik negara, pejabat pengelola yakni menteri keuangan selaku bendahara umum negara adalah pengelola barang milik negara.
2. Pengguna barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara/daerah. Menteri atau pimpinan

---

<sup>97</sup> Pasal 73 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

lembaga selaku pimpinan kementerian/lembaga adalah pengguna barang milik negara.

3. Kuasa pengguna barang adalah kepala satuan kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh pengguna barang untuk menggunakan barang yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya. Kepala kantor dalam lingkungan kementerian/lembaga adalah kuasa pengguna barang milik negara dalam lingkungan kantor yang dipimpinnya.
4. Dalam ruang lingkup barang milik daerah pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah gubernur, bupati, atau walikota. Pengelola barang milik daerah dilaksanakan oleh sekretaris daerah.
5. Pengguna barang milik daerah adalah kepala satuan kerja perangkat daerah (SKPD).
6. Badan Hukum.
7. Perseroan Terbatas.
8. Badan Usaha Milik Negara.
9. Badan Usaha Milik Daerah.

**B. Prosedur Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Negara Menurut Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah**

Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah. Barang milik negara/daerah yang tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah dapat

dipindahtangankan. Pemindahtanganan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara penjualan, tukar menukar, hibah, dan penyertaan modal pemerintah pusat/daerah. Dalam pelaksanaan alih fungsi tanah negara/daerah tentunya memerlukan serangkaian prosedur pelaksanaan alih fungsi sampai kepada tahap keluarnya izin atau persetujuan dari pengelola barang maupun dari presiden, prosedur pelaksanaan alih fungsi tersebut yakni:

1. Prosedur alih fungsi melalui proses penjualan

Penjualan barang milik negara dilakukan dengan tata cara:

- a. Kuasa pengguna barang mengajukan usul penjualan barang milik negara kepada pengguna barang untuk diteliti dan dikaji.
- b. Pengguna barang mengajukan usul penjualan barang milik negara kepada pengelola barang disertai pertimbangan aspek teknis, ekonomis, dan yuridis.
- c. Pengelola barang meneliti dan mengkaji usul penjualan barang milik negara yang diajukan oleh pengguna barang dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis.
- d. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pengelola barang dapat menyetujui usul penjualan barang milik negara yang diajukan oleh pengguna barang sesuai batas kewenangannya.
- e. Untuk penjualan yang memerlukan persetujuan presiden atau dewan perwakilan rakyat, pengelola barang mengajukan usul penjualan

barang milik negara disertai dengan pertimbangan atas usulan tersebut; dan

- f. Penerbitan persetujuan pelaksanaan oleh pengelola barang untuk penjualan dilakukan setelah mendapat persetujuan presiden atau dewan perwakilan rakyat.

Penjualan barang milik daerah dilakukan dengan tata cara:

- a. Pengguna barang melalui pengelola barang mengajukan usul penjualan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan kepada gubernur, bupati, atau walikota disertai pertimbangan aspek teknis, ekonomis, dan yuridis.
- b. Gubernur, bupati, atau walikota meneliti dan mengkaji pertimbangan perlunya penjualan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis.
- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, gubernur, bupati, atau walikota dapat menyetujui dan menetapkan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan yang akan dijual sesuai batas kewenangannya, dan
- d. Untuk penjualan yang memerlukan persetujuan dewan perwakilan rakyat daerah, gubernur, bupati, atau walikota mengajukan usul penjualan disertai dengan pertimbangan atas usulan tersebut.

Hasil penjualan barang milik negara wajib disetor seluruhnya ke rekening kas umum negara sebagai penerimaan negara dan hasil

penjualan barang milik daerah wajib disetor seluruhnya ke rekening kas umum daerah sebagai penerimaan daerah.<sup>98</sup>

2. Prosedur alih fungsi melalui proses tukar menukar

Tukar menukar barang milik negara dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Pengguna barang mengajukan usul tukar menukar barang milik negara kepada pengelola barang disertai pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi pengguna barang.
- b. Pengelola barang meneliti dan mengkaji pertimbangan perlunya tukar menukar barang milik negara tersebut dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis.
- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pengelola barang dapat menyetujui usul tukar menukar barang milik negara yang diajukan oleh pengguna barang sesuai batas kewenangannya.
- d. Pengguna barang melaksanakan tukar menukar dengan berpedoman pada persetujuan pengelola barang, dan
- e. Pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.<sup>99</sup>

Tukar menukar barang milik daerah dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Pengguna barang melalui pengelola barang mengajukan usul tukar menukar barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan

---

<sup>98</sup> Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

<sup>99</sup> Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

kepada gubernur, bupati, atau walikota disertai pertimbangan dan kelengkapan data.

- b. Gubernur, bupati, atau walikota meneliti dan mengkaji pertimbangan perlunya tukar menukar barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis.
- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, gubernur, bupati, atau walikota dapat menyetujui dan menetapkan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dipertukarkan.
- d. Proses persetujuan tukar menukar barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 55 ayat (2), pasal 55 ayat (3), dan Pasal 57 ayat (2).
- e. Pengelola barang melaksanakan tukar menukar dengan berpedoman pada persetujuan gubernur, bupati, atau walikota, dan
- f. Pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.<sup>100</sup>

### 3. Prosedur alih fungsi melalui proses hibah

Hibah barang milik negara yang berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengelola barang, untuk barang milik negara atau yang telah diserahkan kepada gubernur, bupati, atau walikota, untuk barang milik daerah, dilaksanakan dengan tata cara:

---

<sup>100</sup> Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

- a. Pengelola barang mengkaji perlunya hibah barang milik negara berdasarkan pertimbangan dan syarat dalam Pasal 68.
- b. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pengelola barang menetapkan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dihibahkan sesuai batas kewenangannya.
- c. Proses persetujuan hibah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 ayat (1), Pasal 55 ayat (3), Pasal 57 ayat (1), dan Pasal 58 ayat (1), dan
- d. Pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

Hibah barang milik negara yang berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang, untuk barang milik negara yang berada pada pengguna barang, dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Pengguna barang mengajukan usul hibah kepada pengelola barang disertai dengan pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi pengguna barang.
- b. Pengelola barang meneliti dan mengkaji usul hibah barang milik negara berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68.
- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pengelola barang dapat mempertimbangkan



untuk menyetujui usul hibah yang diajukan oleh pengguna barang sesuai batas kewenangannya.

- d. Pengguna barang melaksanakan hibah dengan berpedoman pada persetujuan pengelola barang, dan
- e. Pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.<sup>101</sup>

Hibah barang milik daerah yang berupa tanah dan/atau bangunan yang telah diserahkan kepada gubernur, bupati, atau walikota, untuk barang milik daerah atau tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang, dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Pengguna barang melalui pengelola barang mengajukan usul hibah barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan kepada gubernur, bupati, atau walikota disertai dengan pertimbangan dan kelengkapan data.
- b. Gubernur, bupati, atau walikota kemudian meneliti dan mengkaji usul hibah barang milik daerah berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68.
- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, gubernur, bupati, atau walikota dapat menyetujui dan/atau menetapkan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dihibahkan.

---

<sup>101</sup> Pasal 70 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

- d. Proses persetujuan hibah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 ayat (2), Pasal 55 ayat (3), dan Pasal 57 ayat (2).
- e. Pengelola barang melaksanakan hibah dengan berpedoman pada persetujuan gubernur, bupati, atau walikota, dan
- f. Pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

Hibah barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Pengguna barang mengajukan usul hibah barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan kepada pengelola barang disertai pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi pengguna barang.
- b. Pengelola barang meneliti dan mengkaji usul hibah barang milik daerah berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68.
- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pengelola barang dapat menyetujui usul hibah barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan sesuai batas kewenangannya.
- d. Pengguna barang melaksanakan hibah dengan berpedoman pada persetujuan pengelola barang, dan

- e. Pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.<sup>102</sup>
4. Prosedur alih fungsi melalui proses penyertaan modal pemerintah pusat/ daerah

Penyertaan modal pemerintah pusat atas barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengelola barang milik negara dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Pengelola barang mengkaji perlunya penyertaan modal pemerintah pusat berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72.
- b. Pengelola barang menetapkan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan yang akan disertakan sebagai modal pemerintah pusat sesuai batas kewenangannya.
- c. Proses persetujuan penyertaan modal pemerintah pusat dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 ayat (1), Pasal 55 ayat (3), Pasal 57 ayat (1), dan Pasal 58 ayat (1).
- d. Pengelola barang menyiapkan rancangan peraturan pemerintah tentang penyertaan modal pemerintah pusat dengan melibatkan instansi terkait.
- e. Pengelola barang menyampaikan rancangan peraturan pemerintah kepada presiden untuk ditetapkan, dan

---

<sup>102</sup> Pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

- f. Pengelola barang melakukan serah terima barang kepada badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah peraturan pemerintah ditetapkan.<sup>103</sup>

Penyertaan modal pemerintah pusat atas barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang, untuk barang milik negara yang berada pada pengguna barang, dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Pengguna barang mengajukan usul penyertaan modal pemerintah pusat kepada pengelola barang disertai dengan pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi pengguna barang.
- b. Pengelola barang meneliti dan mengkaji usul penyertaan modal pemerintah pusat yang diajukan oleh pengguna barang berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72.
- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pengelola barang dapat menyetujui usul penyertaan modal pemerintah pusat yang diajukan oleh pengguna barang sesuai batas kewenangannya.

---

<sup>103</sup> Pasal 74 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

- d. Pengelola barang menyiapkan rancangan peraturan pemerintah tentang penyertaan modal pemerintah pusat dengan melibatkan instansi terkait.
- e. Pengelola barang menyampaikan rancangan peraturan pemerintah kepada presiden untuk ditetapkan, dan
- f. Pengguna barang melakukan serah terima barang kepada badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah peraturan pemerintah ditetapkan.<sup>104</sup>

Penyertaan modal pemerintah daerah atas barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang telah diserahkan kepada pengelola barang untuk barang milik negara, dan gubernur, bupati, atau walikota untuk barang milik daerah serta tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Pengguna barang melalui pengelola barang mengajukan usul penyertaan modal pemerintah daerah atas barang milik daerah berupa tanah dan/ atau bangunan kepada gubernur, bupati, atau walikota disertai dengan pertimbangan dan kelengkapan data.
- b. Gubernur, bupati, atau walikota meneliti dan mengkaji usul penyertaan modal pemerintah daerah yang diajukan oleh pengguna barang berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72.

---

<sup>104</sup> Pasal 74 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, gubernur, bupati, atau walikota dapat menyetujui dan/atau menetapkan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan disertakan sebagai modal pemerintah daerah.
- d. Proses persetujuan penyertaan modal pemerintah daerah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 ayat (2), Pasal 55 ayat (3), Pasal 57 ayat (2) dan Pasal 59.
- e. Pengelola barang melaksanakan penyertaan modal pemerintah daerah dengan berpedoman pada persetujuan gubernur, bupati, atau walikota.
- f. Pengelola barang menyiapkan rancangan peraturan daerah tentang penyertaan modal pemerintah daerah dengan melibatkan instansi terkait.
- g. Pengelola barang menyampaikan rancangan peraturan daerah kepada dewan perwakilan rakyat daerah untuk ditetapkan, dan
- h. Pengelola barang melakukan serah terima barang kepada badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah peraturan daerah ditetapkan.<sup>105</sup>

Penyertaan modal pemerintah daerah atas barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan dilaksanakan dengan tata cara:

---

<sup>105</sup> Pasal 75 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

- a. Pengguna barang mengajukan usul penyertaan modal pemerintah daerah selain tanah dan/atau bangunan kepada pengelola barang disertai pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi pengguna barang.
- b. Pengelola barang meneliti dan mengkaji usul penyertaan modal pemerintah daerah yang diajukan oleh pengguna barang berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72.
- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pengelola barang dapat menyetujui usul penyertaan modal pemerintah daerah selain tanah dan/atau bangunan yang diajukan oleh pengguna barang sesuai batas kewenangannya.
- d. Pengelola barang menyiapkan rancangan peraturan daerah tentang penyertaan modal pemerintah daerah dengan melibatkan instansi terkait.
- e. Pengelola barang menyampaikan rancangan peraturan daerah kepada dewan perwakilan rakyat daerah untuk ditetapkan, dan
- f. Pengguna barang melakukan serah terima barang kepada badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah peraturan daerah ditetapkan.<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> Pasal 75 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

### **C. Pelaksanaan Penyerahan Bagian-Bagian Tanah Dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) Kepada Pihak Ketiga Khususnya Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan**

Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga adalah berperan sebagai lembaga yang memberikan izin hak guna bangunan di mana dalam hal ini pejabat yang berwenang dapat mengeluarkan izin hak guna bangunan atas usul pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan berdasarkan perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dan calon pemegang hak guna bangunan atas tanah di atas tanah hak pengelolaan.

Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan juga mengatur tata caranya di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. Prosedur untuk mendapatkan hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan seperti juga mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah melalui permohonan hak yang diajukan kepada pejabat yang berwenang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, hak yang dapat diberikan kepada pihak ketiga atas hak pengelolaan adalah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai, sesuai dengan rencana



peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan.

Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan, di mana perjanjian tersebut antara lain memuat:<sup>107</sup>

1. Identitas para pihak.
2. Letak, batas-batas dan luas tanah tersebut.
3. Jenis penggunaannya.
4. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga tersebut dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya.
5. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai kepemilikan bangunan-bangunan tersebut jika berakhirnya hak atas tanah yang diberikan.
6. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya.
7. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.
8. Permohonan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai diajukan oleh pihak ketiga yang memperoleh penunjukan/penyerahan tersebut dengan perantaraan pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

---

<sup>107</sup> Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

9. Pemegang hak pengelolaan berkewajiban untuk melengkapi berkas-berkas permohonan tersebut dan meneruskan kepada menteri yang bersangkutan disertai usul-usul tentang syarat-syarat yang harus ditaati oleh penerima hak.<sup>108</sup>
10. Permohonan tersebut diajukan dan diselesaikan menurut tata cara dan wewenang dengan memperhatikan peraturan-peraturan agraria yang berlaku.<sup>109</sup>

Berdasarkan ketentuan di atas selain memenuhi kewajibannya terhadap pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan, penerima hak berkewajiban membayar administrasi kepada Kantor Bendahara Negara dan sumbangan kepada Yayasan Dana *Landreform* serta biaya pendaftaran tanah. Permohonan hak atas tanah yang luasnya tidak melebihi 2.000 M<sup>2</sup>, permohonan diajukan kepada Gubernur Kepala Daerah, dan jika luas tanah yang dimohonkan haknya melebihi 2.000 M<sup>2</sup> maka permohonan diajukan kepada Menteri Dalam Negeri (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional).

Permohonan hak diajukan melalui kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk diproses dan diteruskan kepada kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi untuk diproses dan diteruskan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, jika semua

---

<sup>108</sup> Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

<sup>109</sup> Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

persyaratan telah dipenuhi, maka diterbitkanlah surat keputusan pemberian hak dan hak tersebut harus didaftarkan pada kantor badan pertanahan setempat guna memperoleh alat bukti hak yang kuat yang disebut dengan sertifikat.

Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa hak atas tanah tersebut tidak dapat diberikan sendiri oleh pemegang hak pengelolaan, melainkan harus diusulkan kepada instansi/pejabat yang berwenang menurut tata cara dan syarat-syarat yang sudah ditetapkan, namun dalam praktiknya, pemegang hak pengelolaan melaksanakan sendiri pemberian hak kepada pihak ketiga tanpa adanya pendaftaran hak, bahkan pemberian hak tersebut berupa hak sewa sebagaimana yang terjadi dalam perjanjian penggunaan lahan pelabuhan. Padahal sebagaimana yang diatur, bahwa terhadap hak pengelolaan tidak dapat diberikan hak sewa atas tanah.

Khusus mengenai hak pengelolaan industri, atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan hanya dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan hak guna bangunan dan hak pakai, sepanjang tanah itu telah terdaftar dan mempunyai sertifikat.<sup>110</sup> Hak pengelolaan yang pada hakikatnya merupakan delegasi wewenang dari hak menguasai negara, tidak menetapkan adanya kewenangan pemegang hak pengelolaan untuk menyewakan tanah kepada pihak ketiga. Undang-undang memang mengatur tentang hak sewa, namun merupakan hak sewa untuk

---

<sup>110</sup> Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

mendirikan bangunan atas tanah milik orang lain dan bukan atas tanah negara, hak sewa tersebut bersifat *personlijk*, dan berpedoman pada aturan-aturan hukum yang berlaku dan memperhatikan asas-asas hukum dalam membuat suatu perjanjian maka praktek pemberian hak sewa atas tanah negara melalui perjanjian sewamenyewa tidak akan terjadi.<sup>111</sup>

Batas maksimal tanah hak pengelolaan yang dapat dikuasai oleh pemegang haknya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dan dari tanah hak pengelolaan dapat diterbitkan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik. Bagian-bagian tanah hak pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Pemberiannya dilakukan oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan berdasarkan perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dan calon pemegang hak atas tanah di atas tanah hak pengelolaan, tanpa adanya perjanjian tersebut hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai tidak dapat diberikan di atas tanah hak pengelolaan.<sup>112</sup>

Sebagaimana halnya dengan tanah negara, selama dibebani hak-hak atas tanah tersebut hak pengelolaan yang bersangkutan tetap berlangsung, dan setelah jangka waktu hak guna bangunan atau hak pakai yang dibebankan itu berakhir, tanah yang bersangkutan kembali ke

---

<sup>111</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, halaman 122.

<sup>112</sup> Berdasarkan Data Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan.<sup>113</sup> Pemegang hak pengelolaan dapat melepaskan haknya untuk kepentingan pihak lain, dan tanah hak pengelolaan yang tidak dipergunakan untuk kepentingan pelaksanaan tugas atau usahanya dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar.<sup>114</sup>

Pengawasan (*controlling*) merupakan salah satu aspek dari manajemen yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa empat fungsi standar lainnya dari manajemen, baik yang diterapkan dalam perkantoran swasta maupun pemerintahan, agar dapat berjalan dengan baik.<sup>115</sup> Pengawasan sebagai salah satu fungsi utama manajemen diterapkan oleh suatu institusi dengan cermat dan teliti agar tujuan dari perusahaan tersebut tercapai dengan sukses. Pada dasarnya pengawasan ada dua macam, pertama pengawasan secara internal dan kedua pengawasan secara eksternal.<sup>116</sup>

Pengawasan eksternal dilakukan oleh pihak luar institusi, sedangkan pengawasan internal dilakukan oleh pihak dalam institusi, baik pada institusi pemerintahan maupun swasta. Pengawasan internal dilakukan terhadap pelaksanaan tugas yang dibebankan kepada pekerja atau karyawan, seperti mengevaluasi pekerjaan yang dilakukannya,

---

<sup>113</sup> Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

<sup>114</sup> Berdasarkan Data Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

<sup>115</sup> Ahmad Ibrahim Abu Sinn, *Manajemen Syari'ah: Sebuah Kajian Historis Dan Kontemporer*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, halaman 220.

<sup>116</sup> *Ibid.*

apakah telah memenuhi standar yang harus dilakukan atau belum, jika belum mencapai standar, maka dapat dilakukan perbaikan atas pekerjaan tersebut.<sup>117</sup>

Pada suatu perusahaan fungsi pengawasan meliputi koordinasi kegiatan antar individu dan divisi yang dibagi-bagi sebagai bagian dari instrumen perusahaan yang melaksanakan sistem manajerial dan memantau prestasi dan kontribusi individu serta memberikan informasi umpan balik yang dapat dipakai untuk menyesuaikan tujuan dan alat-alat perusahaan, dan untuk tujuan dan rencana tertentu dalam mencapainya, memerlukan pengawasan yang mencakup pengukuran keadaan yang sesungguhnya, membandingkan dengan standar, dan mengadakan umpan balik yang dipakai untuk mengkoordinir kegiatan organisasi, memfokuskan ke arah yang tepat, dan memudahkan tercapainya keseimbangan dinamis.<sup>118</sup>

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai fungsi menyelenggarakan tugasnya dari Badan Pertanahan Nasional antara lain:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
3. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agrarian dan penataan wilayah-wilayah khusus.

---

<sup>117</sup> Erni Trisnawati, Kurniawan Saefullah, *Pengantar Manajemen*, Kencana, Jakarta, 2006, halaman 328.

<sup>118</sup> A. Hasyimi Ali, *Organisasi Dan Manajemen* Jilid 2, Bumi Aksara, Jakarta, 2002, halaman 733.

#### 4. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.

Khusus pengawasan terhadap pemberian hak pengelolaan oleh Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, pengawasan pelaksanaan pemberian izin lokasi dan pelaporan dilaksanakan oleh:

##### 1. Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah

Adapun tugas pengawasan yang dilakukan antara lain yaitu sebagai berikut:

- a. Melakukan monitoring penyelenggaraan perolehan tanah yang dilakukan oleh pemohon untuk bahan pengawasan dan pelaporan.
- b. Menyiapkan laporan dan surat peringatan.

##### 2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

Adapun tugas pengawasan yang dilakukan antara lain yaitu sebagai berikut:

- a. Memberikan peringatan tentang penyimpangan-penyimpangan terhadap syarat-syarat yang ditetapkan kepada penerima izin, peringatan dapat dilakukan beberapa kali sesuai dengan keadaan.

- b. Mengingatkan akan berakhirnya perolehan tanah selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum masa berlakunya izin lokasi berakhir.
- c. Setiap dua minggu sekali, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya wajib mengirimkan laporan perkembangan izin lokasi dan perolehan tanah kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Tingkat Propinsi dengan tembusan kepada Bupati/Walikota, Kepala Daerah Tingkat II

3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Adapun tugas pengawasan yang dilakukan antara lain yaitu sebagai berikut:

- a. Mengevaluasi dan mengkompilasi serta melakukan pengawasan terhadap semua izin lokasi di setiap daerah Tingkat II.
- b. Memberikan bimbingan teknis pada Kantor Pertanahan Kabupaten, Kotamadya.
- c. Setiap satu bulan sekali Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi melaporkan hasil evaluasi dan kompilasi pelaksanaan pemberian izin lokasi dan perolehan tanah kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah Dan Penatagunaan Tanah dengan tembusan Kepada Gubernur KDH Tingkat I.



## BAB IV

### **PERTANGGUNGJAWABAN PT. KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO) TERHADAP PENGELOLAAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIBERIKAN PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG**

#### **A. Ketentuan Hukum Terhadap Pendirian Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan**

Pada dasarnya mendirikan bangunan adalah sebuah perbuatan yang berbahaya, hal ini karena bangunan merupakan tempat sentral bagi manusia beraktifitas sehari-hari, baik ketika di rumah maupun di kantor. Kriteria bahaya tersebut muncul ketika bangunan tersebut memiliki syarat tertentu agar tidak rubuh dan mencelakai orang di dalam atau di sekitarnya. Bangunan didirikan dengan syarat pertimbangan dan perhitungan yang matang mengenai bentuk struktur dan kekuatan struktur serta kekuatan bahan yang digunakan, dengan demikian bangunan tersebut akan kuat dan tidak rusak atau roboh mencelakai orang didalamnya, maka diperlukan izin untuk mendirikan sebuah bangunan

Secara teori *verguning* atau ijin didefinisikan sebagai suatu perbuatan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan yang secara umum tidak dilarang dalam peraturan perundang-undangan asalkan dilakukan sesuai dengan syarat-syarat tertentu yang ditentukan dalam peraturan hukum yang berlaku.<sup>119</sup> Perbuatan hukum publik itu sendiri memiliki pengertian suatu perbuatan yang dilakukan oleh pejabat

---

<sup>119</sup> SF Marbun, Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2006, halaman 95.

administrasi negara yang tindakannya tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan hukum publik.

Menurut kamus istilah hukum, izin (*vergunning*) dijelaskan bahwa izin adalah *overheidstoestemming door wet of verordening vereist gesteld voor tal van handeling waarop in het algemeen belang speciaal toezicht vereist is, maar die, in het algemeen, niet als onwenselijk worden beschouwd*. Perkenaan atau izin dari pemerintah berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya memerlukan pengawasan khusus tetapi yang pada umumnya tidaklah di anggap hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki.<sup>120</sup>

Izin sebagai perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang menghasilkan peraturan dalam hal *concreto* berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh perundang-undangan yang berlaku.<sup>121</sup> Izin juga diartikan sebagai suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan, selain itu izin merupakan suatu penetapan yang merupakan dispensasi daripada suatu larangan oleh undang-undang.<sup>122</sup>

---

<sup>120</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, halaman 152.

<sup>121</sup> Juniarso Ridwan, Ahmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Nuansa, Bandung, 2010, halaman 92.

<sup>122</sup> S. Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, halaman 94.

1. Unsur-unsur perizinan:
  - a. Instrumen yuridis.
  - b. Peraturan perundang-undangan.
  - c. Organ pemerintah.
  - d. Peristiwa konkrit.
  - e. Prosedur dan persyaratan.
2. Fungsi dan tujuan perizinan:
  - a. Fungsi sebagai pengarah, perekayasa dan perancang masyarakat adil dan makmur itu diwujudkan.
  - b. Tujuan mengarahkan, mencegah bahaya, melindungi objek, membagi benda yang terbatas, pemberi pengarahan.
3. Bentuk dan isi izin:
  - a. Organ yang berwenang.
  - b. Yang dialamatkan.
  - c. Diktum.
  - d. Ketentuan-ketentuan, pembatasan-pembatasan dan syarat-syarat.
  - e. Pemberian alasan.
  - f. Pemberitahuan-pemberitahuan tambahan.

Izin bertujuan dan berarti menghilangkan halangan, hal yang dilarang menjadi boleh, atau *als opheffing van een algemen verbodsregel in het concrete geval*, (sebagai peniadaan ketentuan larangan umum dalam peristiwa konkrit).<sup>123</sup> Utrecht menyatakan bahwa bilamana pembuat

---

<sup>123</sup> Ridwan HR, *Op. Cit.*, halaman 196.

peraturan umumnya tidak melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkrit, maka keputusan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu izin (*vergunning*).<sup>124</sup> Izin dalam arti luas berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperoleh melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang oleh undang-undang.<sup>125</sup>

Pengertian izin dalam arti luas dan sempit, yaitu izin adalah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, di mana pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku para warga. Izin ialah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan, di mana dengan memberikan izin penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang.

Hal ini menyangkut perkenan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya. Izin (dalam arti sempit) adalah peningkatan-peningkatan pada suatu peraturan izin pada umumnya yang didasarkan pada keinginan pembuat undang-

---

<sup>124</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman 167.

<sup>125</sup> Bagir Manan, *Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjau Dari Perspektif UUD 1945*, Makalah, Jakarta, 1995, halaman 8.

undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan yang buruk. Tujuannya ialah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun seseorang menginginkan untuk dapat melakukan pengawasan sekedarnya.<sup>126</sup>

Secara sekilas pengertian izin dengan konsesi itu tidak berbeda, di mana masing-masing berisi perkenan bagi seorang untuk melakukan suatu perbuatan atau pekerjaan tertentu. Pada pengertian sehari-hari kedua istilah itu digunakan secara sama seperti disebutkan *de termen vergunning en concessie beide gebezigd voor een en dezelfde juridike figgur, de houder der vergunning wordt concessioneris geneomed* (pengertian izin dan konsesi keduanya digunakan untuk suatu bentuk hukum yang sama, pemegang izin disebut juga konsesionaris). Perbedaan antara izin dengan konsesi itu suatu perbedaan nisbi (relatif) saja, dan pada hakikatnya antara izin dengan konsesi itu tidak ada suatu perbedaan yuridis.<sup>127</sup>

Izin mendirikan bangunan adalah izin yang diberikan oleh pemerintah kota kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksud agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, sesuai dengan garis sempadan bangunan, sesuai garis sempadan sungai, sesuai koefisien dasar bangunan, sesuai koefisien luas bangunan, sesuai dengan

---

<sup>126</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Yuridika, Surabaya, 1993, halaman 2-3.

<sup>127</sup> Ridwan HR, *Op. Cit.*, halaman 197-200.

syarat-syarat keselamatan yang ditetapkan bagi yang menempati bangunan tersebut.<sup>128</sup>

Pemberian izin mendirikan bangunan dalam hal ini dimaksudkan untuk:<sup>129</sup>

1. Pembinaan di mana pembangunan sebuah bangunan memerlukan pembinaan, dan pemberian izin mendirikan bangunan dimaksudkan agar lembaga yang berwenang dapat membina orang atau badan yang bermaksud membangun agar dapat membangun dengan benar dan menghasilkan bangunan yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
2. Pengaturan, di mana bangunan-bangunan perlu diatur, dan pengaturan bertujuan agar menghasilkan sesuatu yang teratur. Pembangunan perlu memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku, mulai jarak dari jalan ke bangunan, luas ruang terbuka, dan lain-lain perlu diatur, tanpa pengaturan, bangunan-bangunan akan semakin semrawut dan tidak memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku.
3. Pengendalian di mana pembangunan perlu dikendalikan. Tanpa pengendalian, bangunan-bangunan bisa muncul di mana-mana seperti jamur tanpa memperhatikan peraturan yang berlaku. Lahan yang dimaksudkan menjadi taman bisa saja diubah menjadi rumah tanpa pengendalian, selain itu laju pembangunan perlu diperhatikan,

---

<sup>128</sup> Farrelus Anthony, *Izin Mendirikan Bangunan Segala Sesuatu Mengenai IMB*, Makalah PLKJ, C Media, Jakarta, 2009, halaman 5.

<sup>129</sup> *Ibid.*, halaman 6.

dan pembangunan yang begitu pesat juga bisa membawa dampak buruk bagi lingkungan.

4. Pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan oleh orang pribadi atau badan juga dimaksudkan agar segala kegiatan pembangunan sudah disetujui oleh lembaga yang berwenang dan mematuhi semua peraturan yang berlaku, jadi rencana pembangunan perlu disetujui terlebih dahulu sebelum bisa diwujudkan.

Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan sebagian atau seluruhnya termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan, dan tujuan izin mendirikan bangunan dimaksudkan untuk:<sup>130</sup>

1. Melindungi kepentingan umum di mana pemberian izin mendirikan bangunan bertujuan melindungi kepentingan umum, dan kegiatan pembangunan yang bisa merusak lingkungan bisa saja ditolak. Terjaganya lingkungan juga merupakan kepentingan umum, kantor tidak bisa begitu saja dibangun di atas lahan hijau, dan tidak boleh ada rumah yang dibangun di pinggir sungai, semua itu terjadi karena pembangunan yang dimaksud bertentangan dengan kepentingan umum masyarakat, hal ini dimaksudkan karena tidak ada orang yang ingin rumahnya kebanjiran, dan tidak ada orang yang tak ingin menghirup udara segar.

---

<sup>130</sup> *Ibid.*, halaman 7.

2. Memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah, jadi segala bentuk pembangunan yang sudah mendapat izin mendirikan bangunan juga menyumbang pendapatan daerah. Semakin besar pembangunan berarti daerah itu juga akan mendapatkan pemasukkan yang berarti, selain itu tujuan diperlukannya izin adalah juga untuk menjaga ketertiban, keselarasan, kenyamanan, dan keamanan dari bangunan itu sendiri terhadap penghuninya maupun lingkungan sekitarnya, dan selain itu izin mendirikan bangunan juga diperlukan dalam pengajuan kredit bank.

Pada dasarnya izin mendirikan bangunan tidak hanya diperlukan untuk mendirikan bangunan baru saja, tetapi juga dibutuhkan untuk membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, atau memperbaiki yang mengubah bentuk atau struktur bangunan, di mana izin mendirikan bangunan sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat (kelurahan hingga kabupaten). Pada pengurusan izin mendirikan bangunan diperlukan pengetahuan akan peraturan-peraturannya sehingga dalam mengajukan izin mendirikan bangunan, informasi mengenai peraturan tersebut sudah didapatkan sebelum pembuatan gambar kerja arsitektur.

Mendirikan bangunan adalah segala hal yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan. Sekecil apapun bangunan yang akan dijadikan, izin mendirikan bangunan tetap harus diperoleh, tanpa izin



mendirikan bangunan, pembangunan itu dianggap ilegal dan dapat ditindak secara hukum.<sup>131</sup> Umumnya, pemberian izin mendirikan bangunan ditujukan untuk 2 (dua) jenis bangunan, yaitu:<sup>132</sup>

1. Bangunan rumah tinggal adalah bangunan yang digunakan untuk kegiatan tempat tinggal bagi keluarga (*single family*). Jenis bangunan rumah tinggal ini harus terletak di atas peruntukan wisma seperti wisma besar, wisma flat, wisma taman, wisma sedang, wisma kecil.
2. Bangunan non rumah tinggal adalah semua jenis bangunan umum dengan penggunaan tertentu, seperti hunian apartemen, condominium, rumah susun, hotel, perdagangan, pertokoan, restoran, bioskop, pasar, kantor tunggal, perkantoran, industri, pergudangan, sekolah, rumah sakit, rumah ibadah, masjid, gereja, vihara, gedung pertemuan, terminal, stasiun, bandara, dan lain sebagainya.

Pada sistem perijinan terdapat berbagai sistem ijin dengan motif yang sejenis yang berdiri berdampingan yang diterapkan pada satu kegiatan usaha, sebagai misal pada kegiatan usaha industri dalam skala besar yang pada pendiriannya ataupun pada pelaksanaannya dibutuhkan berbagai jenis ijin, mulai dari izin mendirikan bangunan, izin usaha industri, izin tempat usaha, izin usaha kegiatan dagang, dan izin-izin lainnya yang menyertai.

Hal tersebut terjadi berhubungan dengan adanya perkembangan bahwa di dalam bidang-bidang kebijaksanaan penguasa telah terjadi

---

<sup>131</sup> *Ibid.*, halaman 8.

<sup>132</sup> *Ibid.*, halaman 9.

pengkhususan dari tujuan-tujuan kebijaksanaan, oleh karena itu timbul berbagai bidang bagian dari kebijaksanaan penguasa yang masing-masing diharuskan melalui sistem perijinan.<sup>133</sup> Pada dasarnya fasilitas perizinan yang didapatkan pemohon pada setiap jenis izin yang diterbitkan oleh pemerintah dari setiap alas hak yang dimiliki adalah sama, hanya saja persyaratan dalam mendapatkan izin dari tiap-tiap alas hak berbeda, dikarenakan aspek pembuktian dari masing-masing alas hak berbeda-beda.

#### **B. Syarat Untuk Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan Yang Berdasarkan Hak Pengelolaan**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten atau kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.<sup>134</sup>

Bangunan yang didirikan tanpa adanya perhitungan mengenai kekuatan struktur dan bahan maka akan mudah roboh dan menimbulkan bahaya bagi orang banyak, dan dalam rangka melindungi keselamatan masyarakat banyak dari bahaya roboh atau rusaknya bangunan maka

---

<sup>133</sup> Lutfi Effendi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia, Jawa Timur, 2003, halaman 62.

<sup>134</sup> Pasal 1 Ayat (6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

kegiatan pembangunan harus diawasi, boleh dibangun tetapi dengan syarat tertentu. Syarat itu salah satunya adalah harus kuat dari segi konstruksi dan bahan yang digunakan, apabila tidak dipenuhi maka kegiatan mendirikan bangunan itu termasuk kategori membahayakan keselamatan masyarakat sehingga izin mendirikan bangunan tidak diberikan.

Pengawasan pemerintah daerah terhadap kegiatan membangun bangunan dilaksanakan melalui pemberian izin mendirikan bangunan yang dimohonkan oleh anggota masyarakat yang memberikan gambaran bangunan yang akan didirikan lengkap dengan gambar dan perhitungan struktur konstruksi. Selanjutnya setelah diteliti dan dipertimbangkan dengan cermat, apabila memenuhi syarat maka ijin tersebut dikeluarkan dan pemohon diwajibkan membayar retribusi guna pemasukan keuangan daerah. Setiap subjek hukum baik orang maupun badan hukum perdata tidak diperkenankan atau diberi izin untuk mendirikan bangunan atau menggunakan tanahnya jika tidak sesuai dengan apa yang telah ditentukan peruntukannya dalam rencana tata ruang.<sup>135</sup>

Secara yuridis pengertian mengenai tata ruang dijelaskan dalam ketentuan umum Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan

---

<sup>135</sup> Hasni, *Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, halaman 11.

kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya, sedangkan tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.<sup>136</sup>

Tata ruang adalah bidang keilmuan yang menyangkut banyak aspek seperti sosial, ekonomi, teknologi dan lingkungan, di mana semua aspek tersebut saling terkait dan mempengaruhi dalam sebuah sistem yang mana sistem inilah yang disebut tata ruang. Sebagai suatu sistem, maka tata ruang mempunyai tiga unsur sistem, yaitu dasar, sistem dan komponen. Ketiga unsur ini menentukan kinerja dari sebuah sistem, oleh karena itu, tata ruang yang baik harus memiliki dasar, sistem (proses) dan komponen yang jelas dan baik.

Pada dasarnya izin merupakan keputusan pejabat atau badan tata usaha negara yang berwenang, yang isinya atau substansinya mempunyai sifat sebagai berikut:

1. Izin bersifat bebas, adalah izin sebagai keputusan tata usaha negara yang penerbitnya tidak terkait pada aturan dan hukum tertulis serta organ yang berwenang dalam izin memiliki kadar kebebasan yang besar dalam memutuskan pemberian izin.
2. Izin bersifat terikat, adalah izin sebagai keputusan tata usaha negara yang penerbitnya terikat pada aturan dan hukum tertulis dan tidak tertulis serta organ yang berwenang dalam izin kadar kebebasannya dan wewenangnya tergantung pada kadar sejauh mana peraturan perundang-undangan mengaturnya.

---

<sup>136</sup> Pasal 1 Ayat (1), (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

3. Izin yang bersifat menguntungkan, merupakan izin yang isinya mempunyai sifat menguntungkan pada yang bersangkutan. Izin yang bersifat menguntungkan isi maka keputusan merupakan titik pusat yang memberi anugerah kepada yang bersangkutan.
4. Izin yang bersifat memberatkan, merupakan izin yang isinya mengandung unsur-unsur memberatkan dalam bentuk ketentuan-ketentuan yang berkaitan kepadanya.
5. Izin yang segera berakhir, merupakan izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang akan segera berakhir atau izin yang masa berlakunya relatif pendek.
6. Izin yang berlangsung lama, merupakan izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang berakhirnya atau masa berlakunya relatif lama.
7. Izin yang bersifat kebendaan, merupakan izin yang isinya tergantung pada sifat atau kualitas pribadi dan pemohon izin.
8. Izin yang bersifat kebendaan, merupakan izin yang isinya tergantung pada sifat dan objek izin.<sup>137</sup>

Sesuai dengan sifatnya, yang merupakan bagian dari keputusan, izin selalu dibuat dalam bentuk tertulis. Sebagai keputusan tertulis, secara umum izin memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Organ yang berwenang, di mana dalam izin dinyatakan siapa yang memberikannya, biasanya dari kepala surat dan penandatanganan

---

<sup>137</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman 173.

izin akan nyata organ mana yang memberikan izin. Pada umumnya pembuat aturan akan menunjuk organ berwenang dalam sistem perizinan, organ yang paling bakal mengenai materi dan tugas bersangkutan, dan hampir selalu yang terkait adalah organ pemerintah. Karena itu bila dalam suatu undang-undang tidak dinyatakan dengan tegas organ mana dari lapisan pemerintah tertentu yang berwenang, tetapi misalnya hanya dinyatakan secara umum bahwa *haminte* yang berwenang, maka diduga bahwa yang dimaksud adalah organ pemerintah, yakni wali hamintegan para anggota pengurus harian, namun untuk menghindari keraguan di dalam kebanyakan undang-undang pada permulaannya dicantumkan ketentuan definisi.

2. Yang di alamatkan, di mana izin ditujukan pada pihak yang berkepentingan. Biasanya izin lahir setelah yang berkepentingan mengajukan permohonan untuk itu, keputusan yang memuat izin dialamatkan pula kepada pihak yang memohon izin, di mana hal ini biasanya dialami orang atau badan hukum. Dalam hal-hal tertentu, keputusan tentang izin juga penting bagi pihak yang berkepentingan. Artinya pihak pemerintah selaku pemberi izin harus pula mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga yang mungkin memiliki keterkaitan dengan penggunaan izin tersebut.
3. Diktum, di mana keputusan yang memuat izin, demi alasan kepastian hukum, harus memuat uraian sejelas mungkin untuk apa izin itu

diberikan. Bagian keputusan ini, di mana akibat-akibat hukum yang ditimbulkan oleh keputusan dinamakan diktum, yang merupakan inti dari keputusan.

4. Mengenai ketentuan-ketentuan, pembatasan-pembatasan, serta syarat-syarat sebagaimana kebanyakan keputusan, didalamnya mengandung ketentuan, pembatasan dan syarat-syarat, demikian pula dengan keputusan yang berisi izin ini. Ketentuan-ketentuan ialah kewajiban yang dapat dikaitkan pada keputusan yang menguntungkan. Dalam hal ketentuan-ketentuan tidak dipatuhi, terdapat pelanggaran izin. Tentang sanksi yang diberikan atasnya, pemerintah harus memutuskannya tersendiri. Dalam pembuatan keputusan, termasuk keputusan berisi izin, dimasukkan pembatasan-pembatasan. Pembatasan-pembatasan dibentuk dengan menunjukkan batas-batas dalam waktu, tempat atau dengan cara lain. Disamping itu, dalam keputusan dimuat, syarat-syarat. Dengan menetapkan syarat-syarat, akibat-akibat hukum tertentu digantungkan pada timbulnya suatu peristiwa di kemudian hari yang belum pasti.
5. Pemberian alasan dapat memuat hal-hal seperti penyebutan ketentuan undang-undang, pertimbangan-pertimbangan hukum, dan penetapan fakta.
6. Pemberitahuan-pemberitahuan tambahan dapat berisi bahwa kepada yang dialamatkan ditunjukkan akibat-akibat dari pelanggaran

ketentuan dalam izin, seperti sanksi-sanksi yang mungkin diberikan pada ketidakpatuhan.<sup>138</sup>

Ketentuan tentang pemberian izin mempunyai fungsi yaitu sebagai fungsi penertib dan sebagai fungsi mengatur. Sebagai fungsi penertib, dimaksud agar izin atau setiap izin atau tempat-tempat usaha, bangunan dan bentuk kegiatan masyarakat lainnya tidak bertentangan satu sama lain, sehingga ketertiban dalam setiap segi kehidupan masyarakat dapat terwujud. Sebagai fungsi mengatur dimaksudkan agar perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.

Secara teoritis, perizinan memiliki beberapa fungsi sebagaimana dijelaskan berikut:

1. Instrumen rekayasa pembangunan, di mana pemerintah dapat membuat regulasi dan keputusan yang memberikan insentif bagi pertumbuhan sosial ekonomi. Demikian juga sebaliknya, regulasi dan keputusan tersebut dapat pula menjadi penghambat (sekaligus sumber korupsi) bagi pembangunan.
2. *Budgetering*, di mana perizinan memiliki fungsi keuangan (*budgetering*), yaitu menjadi sumber pendapatan bagi negara,

---

<sup>138</sup> *Ibid.*, halaman 198.



pemberian lisensi dan izin kepada masyarakat dilakukan dengan kontraprestasi berupa retribusi perizinan.

3. *Reguleren*, di mana perizinan memiliki fungsi pengaturan (*reguleren*), yaitu menjadi instrumen pengaturan tindakan dan perilaku masyarakat, sebagaimana juga dalam prinsip pemungutan pajak, maka perizinan dapat mengatur pilihan-pilihan tindakan dan perilaku masyarakat.<sup>139</sup>

Secara umum, tujuan dan fungsi dari perizinan adalah pengendalian dari pada aktivitas pemerintah dalam hal tertentu di mana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilakukan oleh baik yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang. Selain itu, tujuan dari perizinan itu dapat dilihat dari dua sisi (tujuan praktis) yaitu:

1. Dari sisi pemerintah tujuan pemberian izin itu adalah untuk melaksanakan peraturan. Apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam praktiknya atau tidak dan sekaligus untuk mengatur ketertiban. Selain itu juga sebagai sumber pendapatan daerah di mana dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan permohonan harus membayar retribusi terlebih dahulu. Semakin banyak pula pendapatan dibidang retribusi tujuan akhirnya, yaitu untuk membiayai pembangunan.

---

<sup>139</sup> *Ibid.*

2. Dari sisi masyarakat di mana dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin itu adalah untuk adanya kepastian hukum, untuk adanya kepastian hak, untuk memudahkan mendapatkan fasilitas. Apabila bangunan yang didirikan telah mempunyai izin akan lebih mudah mendapat fasilitas.<sup>140</sup>

Mengikatnya tindakan-tindakan pada sistem perizinan, pembuat undang-undang dapat mengejar berbagai tujuan dari izin (tujuan secara teoritis):

- a. Keinginan mengarahkan atau mengendalikan aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin mendirikan bangunan, dan lain-lain.
- b. Mencegah bahaya lingkungan, misalnya izin penebangan, izin usaha industri, dan lain-lain.
- c. Melindungi objek-objek tertentu, misalnya izin membongkar monumen-monumen, izin mencari/menemukan barang-barang peninggalan terpendam, dan lain-lain.
- d. Membagi beda-beda, lahan atau wilayah terbatas, misalnya izin menghuni di daerah padat penduduk, dan lain-lain.
- e. Mengarahkan atau pengarahannya dengan menggunakan seleksi terhadap orang dan aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin bertransmigrasi, dan lain-lain.<sup>141</sup>

Pembangunan menuntut eksistensi hak pengelolaan perlu disempurnakan untuk dikoreksi sesuai dengan hakekat dan prinsip-prinsip

---

<sup>140</sup> *Ibid.*, halaman 200.

<sup>141</sup> *Ibid.*, halaman 201.

hukum baik itu segi filosofis, yuridis dan sosiologis. Fakta hukum menunjukkan pembangunan yang tengah berlangsung di Indonesia masih memerlukan keberadaan hak pengelolaan sebagai bagian dari hak menguasai dari negara, segera diatur dengan tepat dalam rangka mengatasi persoalan kemiskinan, ketidakmerataan penduduk, letak geografis, pemusatan pembangunan, dan dampak dari tanah terlantar.

Ketidaksinkronan perundang-undangan mendudukkan eksistensi hak pengelolaan menimbulkan pendapat bahwa telah terjadi pergeseran sifat hak pengelolaan cenderung ke arah perdata.<sup>142</sup> Puncak dari keinginan pemerintah untuk mengiring hak pengelolaan pada ranah privat terakumulasi pada konsep rancangan perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pernah ada keinginan untuk memasukkan hak pengelolaan pada hak keperdataan. Apabila keinginan ini terwujud maka *asas domein* (negara pemilik tanah) sebagai politik penjajah akan kembali berkibar. Akibatnya banyak pihak yang kontra terhadap eksistensi hak pengelolaan, diantaranya pendapat Soedjarwo Soeromihardjo yang menyatakan bahwa “hak-hak pemegang hak pengelolaan mengingatkan kembali pada hak-hak pertuanan dalam tanah partikelir, sehingga hak-hak yang bertentangan dengan tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hidup kembali.<sup>143</sup>

---

<sup>142</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, halaman 203.

<sup>143</sup> Soemardijono, *Analisis Mengenai Hak Pengelolaan (HPL)*, Lembaga Pengkajian Pertanahan (LPP), Jakarta, 2006, halaman 102.

Penyeimbangan penggunaan hak pengelolaan untuk golongan ekonomi lemah dengan akses yang terbatas adalah mimpi yang harus diwujudkan negara. Kecenderungan tanah hak pengelolaan pada komoditas ekonomi, di mana tanah dieksploitasi untuk kepentingan spekulasi dan pembangunan yang kurang berpihak kepada rakyat, harus diwaspadai baik secara preventif dan refresif oleh sistem perundang-undangan nasional.

Hak pengelolaan atas tanah adalah hak atas tanah di luar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sekalipun para ahli banyak yang menyangsikan bahwa hak pengelolaan bukanlah hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, dan lain-lain) atau hak-hak keperdataan atas tanah. Namun Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah telah mengkontruksikan hak pengelolaan adalah hak administrasi tanah, di mana hak pengelolaan merupakan salah satu wujud nyata bahwa hukum pertanahan adalah bagian hukum administrasi.<sup>144</sup> Sebagai bagian administrasi maka dalam melaksanakan pembangunan beralaskan hak pengelolaan tentunya memuat persyaratan-persyaratan tertentu dalam mendapatkan izin mendirikan bangunan berdasarkan hak pengelolaan.

---

<sup>144</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2003, halaman 1.

Persyaratan-persyaratan tersebut tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 14 Tahun 2006 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Deli Serdang, yaitu sebagai berikut:

#### Pasal 5

- (1) Jenis pelayanan IMB meliputi pelayanan pembinaan penyelenggaraan bangunan dan pelayanan administrasi perizinan bangunan.
- (2) Jenis pelayanan IMB yang dikenakan retribusi adalah pelayanan pembinaan penyelenggaraan bangunan untuk kegiatan pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi, dan pelestarian/pemugaran.
- (3) Jenis pelayanan Administrasi Perizinan Bangunan meliputi pemecahan dokumen IMB, pembuatan duplikat/copy dokumen IMB yang dilegalisasikan sebagai pengganti dokumen IMB yang hilang atau rusak (salinan IMB), pemutakhiran data dan/atau perubahan non teknis lainnya atas permohonan pemilik bangunan gedung.

#### Pasal 6

- (1) Setiap orang pribadi atau badan yang mengajukan permohonan pelayanan IMB harus memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini.
- (2) Untuk mendapatkan pelayanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) orang pribadi atau Badan harus mengajukan permohonan dengan mengisi formulir yang tersedia.

#### Pasal 8

- (1) Pemberian IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) meliputi:
  - a. Bangunan gedung, dan
  - b. Prasarana bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu bangunan gedung yang meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial budaya, dan fungsi campuran.
- (3) Prasarana bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu konstruksi bangunan yang merupakan prasarana penunjang bangunan gedung antara lain perkerasan, kolam renang, gardu, pagar, gapura, menara, tanki, lapangan, pos jaga, dan lain sejenisnya.

#### Pasal 9

- (1) Setiap orang pribadi atau badan yang mendirikan bangunan di daerah harus memperoleh IMB untuk pembinaan penyelenggaraan bangunan dari walikota.

- (2) IMB diberikan terhadap kawasan yang peruntukan tanahnya telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang kota dan secara teknis memenuhi ketentuan rencana tata ruang kota serta memenuhi persyaratan keandalan bangunan.
- (3) Dalam hal pemohon izin telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pejabat pemberi izin wajib menetapkan keputusan IMB.
- (4) Penetapan keputusan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3), wajib diterbitkan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak semua persyaratan dinyatakan lengkap dan benar.
- (5) Bangunan yang didirikan harus sesuai dengan IMB yang diterbitkan.
- (6) Bangunan yang ditambah dan diperbaiki/renovasi harus sesuai dengan IMB yang diterbitkan.
- (7) Dokumen administrasi yang dimiliki orang pribadi atau badan dapat diajukan perubahannya berdasarkan salah satu atau beberapa alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3).

#### Pasal 11

Dikecualikan dari kewajiban memiliki IMB dalam hal pekerjaan:

1. Pemeliharaan bangunan, dan
2. Membuat lubang-lubang, ventilasi yang luasnya tidak lebih 0,6 (nol koma enam) meter bujursangkar dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter.

#### Pasal 12

Permohonan IMB ditolak apabila:

1. Tidak memenuhi persyaratan yang selanjutnya ditetapkan dalam peraturan walikota sebagaimana yang dimaksud dalam.
2. Bertentangan dengan rencana tata ruang kota.
3. Bertentangan dengan kelestarian, keserasian, dan keseimbangan lingkungan.
4. Bertentangan dengan kepentingan umum dan/atau ketertiban umum.
5. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan
6. Telah dibangun dan memiliki IMB tetapi menyimpang dari IMB yang telah diterbitkan.

#### Pasal 13

Permohonan IMB ditunda apabila:

1. Pemerintah daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai khususnya persyaratan permohonan serta pertimbangan lingkungan yang direncanakan.
2. Adanya keberatan masyarakat dan/atau sengketa tanah maupun adanya proses hukum yang sedang berlangsung pada bangunan maupun tanah yang dimohonkan serta telah disampaikan secara tertulis maupun lisan.

3. Sedang dilakukannya proses perubahan rencana tata ruang kota yang sedang dilakukan pada lokasi yang dimohonkan.
4. Penundaan keputusan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c hanya dapat dilakukan sekali untuk jangka waktu tidak lebih dari 6 (enam) bulan; dan
5. Penundaan sebagaimana dimaksud pada huruf d disampaikan kepada pemohon IMB secara tertulis disertai dengan alasan jelas.

#### Pasal 14

- (1) Pemerintah daerah berwenang mencabut IMB apabila:
  - a. Pemegang IMB melanggar ketentuan yang ditetapkan dalam IMB.
  - b. Pekerjaan mendirikan bangunan belum dimulai setelah 6 (enam) bulan sejak izin diterbitkan atau 4 (empat) bulan pekerjaan telah pernah diberhentikan tanpa alasan yang dapat diterima.
  - c. Dikemudian hari diketahui ternyata secara hukum bahwa salah satu atau beberapa syarat untuk memperoleh IMB dimaksud tidak benar keabsahannya.
- (2) IMB yang telah dicabut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan kembali permohonan IMB baru.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pencabutan IMB diatur dengan peraturan daerah.

#### Pasal 16

Pemegang IMB diwajibkan:

- a. Mematuhi segala ketentuan dalam IMB yang diterbitkan.
- b. Memberitahukan kepada Instansi terkait/petugas bahwa saat pekerjaan mendirikan bangunan dimulai.
- c. Memperlihatkan IMB serta kelengkapan pada petugas yang ditunjuk.
- d. Memasang papan petunjuk (plank) IMB di lokasi bangunan yang sesuai dan dapat dilihat secara jelas.
- e. Membantu terselenggaranya pemeriksaan bangunan, dan
- f. Memberitahukan secara tertulis kepada instansi terkait/petugas bahwa pekerjaan mendirikan bangunan telah selesai dilaksanakan.

#### Pasal 17

Setiap orang pribadi atau badan hukum dilarang:

1. Mendirikan bangunan tanpa IMB.
2. Memulai pekerjaan mendirikan bangunan sebelum diterbitkannya IMB, dan/atau
3. Mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan.

#### Pasal 45

- (1) Pemerintah daerah dapat mengenakan sanksi administrasi atas pelanggaran peraturan daerah ini.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

- a. Peringatan tertulis.
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan.
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan.
- d. Penutupan lokasi.
- e. Penyegehan.
- f. Pembekuan IMB.
- g. Pencabutan IMB, dan/atau
- h. Pembongkaran bangunan.

**C. Pertanggungjawaban PT. Kawasan Industri Medan (Persero) Terhadap Pengelolaan Hak Atas Tanah Yang Telah Diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang**

Kewenangan yang terdapat dalam hak pengelolaan ada yang bersifat publik, yaitu kewenangan merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya, dan ada kewenangan yang bersifat privat, yaitu kewenangan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Kewenangan yang terdapat dalam hak pengelolaan ada yang bersifat internal, yaitu kewenangan merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya, dan ada kewenangan yang bersifat eksternal, yaitu kewenangan menyerahkan bagian-bagian tanah.

Hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya, di mana alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk dan peningkatan



kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus.

Perkembangan struktur industri yang cukup pesat berakibat terkonversinya tanah secara besar-besaran, selain untuk memenuhi kebutuhan industri, alih fungsi tanah juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya jauh lebih besar.<sup>145</sup> Tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia, bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.<sup>146</sup>

Hak menguasai negara menurut harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik (*domein*) yang bersifat *publiek rechtelijk*, bukan sebagai *eigenaar* yang bersifat *privaat rechtelijk*. Makna dari pemahaman tersebut adalah negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencanaan, pelaksanaan, dan sekaligus sebagai pengawasan pengelolaan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya alam nasional.<sup>147</sup> Hak menguasai negara atas tanah berisikan wewenang yang ditetapkan dalam undang-undang, yaitu:<sup>148</sup>

---

<sup>145</sup> Ali Sofyan Husein, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, halaman 13.

<sup>146</sup> Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP, Semarang, 1992, halaman 9.

<sup>147</sup> Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Universitas Islam Indonesia, Total Media, Yogyakarta, 2009, halaman 101.

<sup>148</sup> Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>149</sup> Wewenang dalam hak atas tanah yaitu mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>150</sup> Wewenang dalam hal atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan, atau bukan mendirikan bangunan, menggunakan bumi misalnya penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang di atas tanah, misalnya di atas tanah didirikan pemancar.<sup>151</sup>

---

<sup>149</sup> Pasal 4 Ayat (1) Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>150</sup> Pasal 4 Ayat (2) Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>151</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2010, halaman 48.

Pertanggungjawaban PT. Kawasan Industri Medan (Persero) terhadap pengelolaan hak atas tanah yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang yaitu sebagai berikut:<sup>152</sup>

1. PT. Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan haruslah menjalankan semua aturan perundang-undangan yang ada dalam menjalankan fungsi pemberian hak atas tanah berupa hak sewa, hak pakai dan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan itu.<sup>153</sup>
2. Pemberian hak sewa, hak pakai, dan hak guna bangunan sebagaimana di atas diberikan kepada pihak ketiga (pihak swasta) yang berkeinginan untuk membuka usaha, adapun usaha-usaha tersebut seperti usaha pabrik sepatu, pabrik makanan, pabrik minuman, pabrik baja, pabrik kertas, dan usaha-usaha industri lainnya yang dapat bermanfaat bagi pengembangan kawasan industri.
3. PT. Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan bertanggung jawab untuk menjaga dan melestarikan lingkungan di atas tanah yang terdapat hak pengelolaan tersebut.
4. PT. Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai tanggung jawab untuk pengawasan dan penataan terhadap berbagai macam industri yang ada di kawasan industri tersebut.

---

<sup>152</sup> Berdasarkan Data Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

<sup>153</sup> Berdasarkan Data Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

5. PT. Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai tanggung jawab untuk membayar pajak atau retribusi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang selaku pemberi hak pengelolaan tersebut.<sup>154</sup>

---

<sup>154</sup> Berdasarkan Data Hak Pengelolaan Dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Ketentuan hukum pemberian hak pengelolaan atas tanah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero) adalah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, dan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 14 Tahun 2006 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Deli Serdang. PT. Kawasan Industri Medan (Persero) mendaftarkan tanah seluas 314, 7525 Ha (tiga ratus empat belas koma tujuh ribu lima ratus dua puluh lima hektar) tersebut dan memperoleh Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 4 tertanggal 13 November 1996 dan Bukti Surat Ukur Nomor 1202/1997. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 4 tertanggal 13 November 1996 kemudian dipecah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang menjadi Hak Pengelolaan Nomor 1 tertanggal 27 Agustus 1996, Hak Pengelolaan Nomor 2 tertanggal 8 Agustus 1996, dan Hak

Pengelolaan Nomor 3. Hak Pengelolaan Nomor 3 kemudian dipecah lagi menjadi Hak Pengelolaan Nomor 4 tertanggal 7 Mei 1997, dan Hak Pengelolaan Nomor 5. Hak Pengelolaan Nomor 5 dimohonkan oleh PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada Kantor Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang untuk menjadi hak guna bangunan, maka keluarlah Hak Guna Bangunan Nomor 47 Tahun 1997.

2. Pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional, di mana dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga, Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai lembaga yang memberikan izin hak guna bangunan di mana dalam hal ini pejabat yang berwenang dapat mengeluarkan izin hak guna bangunan atas usul pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan berdasarkan perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dan calon pemegang hak guna bangunan atas tanah di atas tanah hak pengelolaan. Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan juga mengatur tata cara nya di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. Prosedur untuk

mendapatkan hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan seperti juga mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah melalui permohonan hak yang diajukan kepada pejabat yang berwenang. Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan juga mengatur tata caranya di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, hak yang dapat diberikan kepada pihak ketiga atas hak pengelolaan adalah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan.

3. Pertanggungjawaban PT. Kawasan Industri Medan (Persero) terhadap pengelolaan hak atas tanah yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang yaitu sebagai pemegang hak pengelolaan haruslah menjalankan semua aturan perundang-undangan yang ada dalam menjalankan fungsi pemberian hak atas tanah berupa hak sewa, hak pakai dan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan itu. Pemberian hak sewa, hak pakai, dan hak guna bangunan sebagaimana di atas diberikan kepada pihak ketiga (pihak swasta) yang berkeinginan untuk membuka usaha, adapun usaha-usaha tersebut seperti usaha pabrik sepatu, pabrik makanan, pabrik

minuman, pabrik baja, pabrik kertas, dan usaha-usaha industri lainnya yang dapat bermanfaat bagi pengembangan kawasan industri. PT. Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan bertanggung jawab untuk menjaga dan melestarikan lingkungan di atas tanah yang terdapat hak pengelolaan tersebut. PT. Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai tanggung jawab untuk pengawasan dan penataan terhadap berbagai macam industri yang ada di kawasan industri tersebut. PT. Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai tanggung jawab untuk membayar pajak atau retribusi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang selaku pemberi hak pengelolaan tersebut.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya pemerintah daerah dan pemerintah pusat melaksanakan pemberian hak pengelolaan kepada pemohon hak pengelolaan haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hal ini dimaksudkan agar tidak timbul sengketa hak pengelolaan dikemudian hari.
2. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional melakukan kajian lebih lanjut sebelum memberikan izin hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan kepada pemohon hak hak guna bangunan, hal ini dimaksudkan agar pemberian hak hak guna bangunan menjadi tepat guna dan tepat sasaran.



3. Sebaiknya pemegang hak pengelolaan melakukan dan melaksanakan tanggung jawabnya secara baik dan maksimal, hal ini dimaksudkan agar hak pengelolaan yang diberikan kepada pemegang hak pengelolaan dapat dimanfaatkan sesuai peruntukannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A. Hasyimi Ali, *Organisasi Dan Manajemen* Jilid 2, Bumi Aksara, Jakarta, 2002.
- A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Abdurrahman, *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985.
- Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, (Semarang: Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP, 1992).
- Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP, Semarang, 1992.
- Adi Sasono dalam Ali Sofyan Husein, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995).
- Ahmad Ibrahim Abu Sinn, *Manajemen Syari'ah: Sebuah Kajian Historis Dan Kontemporer*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2003.
- Ali Sofyan Husein, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995.
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005.
- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Arie S Hutagalung, *Kebijakan Pertanahan Dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2008.

- Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005.
- Arief Shidarta, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Bagir Manan, *Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjau Dari Perspektif UUD 1945*, Makalah, Jakarta, 1995.
- Bagir Manan, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2000.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2005).
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1995.
- Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2012.
- Eman, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999*, Majalah Yuridika, Volume 15 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2006.
- Endang Purwaningsih, *Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum*, Jurnal Adil, Volume 2 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Yarsi, Jakarta, 2011.
- Erni Trisnawati, Kurniawan Saefullah, *Pengantar Manajemen*, Kencana, Jakarta, 2006.

- Farrelius Anthony, *Izin Mendirikan Bangunan Segala Sesuatu Mengenai IMB*, Makalah PLKJ, C Media, Jakarta, 2009.
- Hasni, *Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009.
- Juniarso Ridwan, Ahmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Nuansa, Bandung, 2010.
- Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rosda Karya, Jakarta, 2008.
- Lutfi Effendi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia, Jawa Timur, 2003.
- M.Solly Lubis, *Filsafat dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, 2005.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.
- Marlini Manan, *Hak Pengelolaan Tanah Negara*, BPHN Departemen Kehakiman, Jakarta, 1988.
- Marlini Manan, *Hak Pengelolaan Tanah Negara*, BPHN Departemen Kehakiman, Jakarta, 1988.
- Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998.
- Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Jakarta, 2007.
- Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Otje Salman, Anthon F. Susanto, *Teori Hukum*, Refika Ditama, Bandung, 2005.

- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2013.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008.
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Yuridika, Surabaya, 1993.
- Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya, Surabaya, 1992.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.
- Rusadi Kantaprawira, *Hukum Dan Kekuasaan*, Makalah, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1998.
- S. Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.
- Samadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.
- SF Marbun, Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2006.
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1988.
- Soemardijono, *Analisis Mengenai Hak Pengelolaan (HPL)*, Lembaga Pengkajian Pertanahan (LPP), Jakarta, 2006.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind Hill Co, Jakarta, 1990.
- Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960)*, (Bandung :Citra Aditya Bakti, 1997).
- Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003.

- Suhariningsih, *Tanah terlantar*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2009.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Suwoto Mulyosudarmo, *Kekuasaan Dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia*, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik Dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan, Universitas Airlangga, Surabaya, 1990.
- Urip Santoso, *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional*, Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2, Surabaya, Juni 2012.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso, *Pengaturan Hak Pengelolaan*, Jurnal Media Hukum, Volume 15 Nomor 1, Juni 2008, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, 2008.
- Utrecht & Moh. Saleh Jindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1983.
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Universitas Islam Indonesia, Total Media, Yogyakarta, 2009.
- Wiranto Surakhmad, *Dasar Dan Teknik Research*, Transito, Bandung, 1978.
- Yudhi Setiawan, Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, *Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Dalam Aspek Wewenang*, Jurnal Era Hukum, Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Jakarta, 2008.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Perdata

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan  
Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan  
Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan