

ABSTRAK

Kebijakan Pemerintah dalam pengaturan mengenai pertanahan dalam penanaman modal dan investasi di Indonesia semakin penting untuk meningkatkan minat investor di Indonesia dan pengembangan pasar modal itu sendiri. Mengingat tanah memiliki arti yang sangat penting dalam investasi, maka kebijakan pemerintah harus diorientasikan bagi kemudahan investasi. Tanah merupakan sumber daya penting dan strategis karena menyangkut hajat hidup seluruh rakyat Indonesia yang sangat mendasar. Di samping itu, tanah juga memiliki karakteristik yang bersifat multi-dimensi, multi-sektoral, multi-disiplin dan memiliki kompleksitas yang tinggi. Sebagaimana diketahui masalah tanah merupakan masalah yang sarat dengan berbagai kepentingan. Kebijakan Pertanahan dalam Investasi ekonomi, sosial, politik, bahkan untuk Indonesia, tanah juga mempunyai nilai religius yang tidak dapat diukur secara ekonomis. Sifat konstan tanah dan terus bertambahnya manusia yang membutuhkan tanah semakin menambah tinggi nilai tanah. Mengingat tanah memiliki arti penting dalam investasi, maka kebijakan pertanahan diorientasikan bagi kemudahan investasi. Jelas dengan orientasi pada pertumbuhan ekonomi, kebijakan pertanahan menyesuaikan dengan kebijakan ekonomi makro. Kaitannya dengan Izin lokasi dan pertimbangan teknis pertanahan, sehingga penting untuk dilakukan pembenahan dalam tata kelola (*governance*). Salah satu indikator yang menjadi penilaian daya saing Indonesia adalah kemudahan investasi. Langkah penting yang perlu dilakukan untuk kemudahan berusaha (*ease of doing business*) adalah melakukan reformasi regulasi tentang pengadaan tanah terkait dengan kegiatan investasi atau bisnis di Indonesia. Reformasi regulasi menjadi salah satu agenda penting yang perlu dilakukan Indonesia, untuk meningkatkan kualitas regulasi (*high-quality regulations*).

\

Kata Kunci : Izin Lokasi, Kebijakan Pertanahan dalam Investasi, Permohonan Tanah Negara

ABSTRACT

Government policies in regulating land investment and investment in Indonesia are increasingly important to increase investor interest in Indonesia and to develop the capital market itself. Given that land has a very important meaning in investment, government policies must be oriented towards ease of investment. Land is an important and strategic resource because it involves the very basic life needs of all Indonesian people. In addition, land also has characteristics that are multi-dimensional, multi-sectoral, multi-disciplinary and have high complexity. As is well known, the land issue is a problem filled with various interests. Land Policy in Economic, social, political investment, even for Indonesia, land also has a religious value that cannot be measured economically. The constant nature of the soil and the increasing number of people who need it, add to the value of the land. Remembering land has an important meaning in investment. then land policy is oriented towards ease of investment. Obviously, with an orientation to economic growth, land policy adapts to macroeconomic policies. With regard to location permits and technical considerations for land, it is important to make improvements in governance. One of the indicators used to assess Indonesia's competitiveness is the ease of investment. An important step that needs to be taken for ease of doing business is to reform regulations regarding land acquisition related to investment or business activities in Indonesia. Regulatory reform is one of the important agendas that Indonesia needs to do, to improve the quality of regulations (high-quality regulations).

Keywords : Location Permit, Land Policy in Investment, State Land Application

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala karunia dan ridho-NYA, sehingga tesis dengan judul “**PRIORITAS UNTUK MENGAJUKAN PERMOHONAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TANAH NEGARA**” ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Universitas Airlangga Surabaya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada :

1. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan Tesis ini, atas bimbingan, arahan, dan waktu yang telah diluangkan baik siang maupun malam, kepada penulis untuk berdiskusi dengan Penulis, Penulis mengucapkan banyak terima kasih;
2. Bapak Dr. Urip Santoso, SH, MH, Ibu Dr. Soelistyowati, SH, MH, Ibu Indrawati, SH, LL.M, Bapak Dr. Deddy Sutrisno, SH, MH, selaku anggota penguji Tesis;
3. Ibu Mas Rahma, S.H, M.H, LL.M, selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga;
4. Ibu Nur Wahjuni, S.H., C.N., M.H, selaku Dosen Wali;
5. Para Bapak dan Ibu Dosen pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan, yang memberikan kepada saya kesempatan berkuliah, belajar, dan menyelesaikan tesis serta masa studi;
6. Suami saya, Hendy Ramdityo Wicaksono, S.H, yang senantiasa memberikan semangat dari awal hingga akhir masa studi dan selalu menanyakan “Apa Kabar Tesis nya?”, saya doakan semoga segera dibukakan hatinya untuk mengambil program Magister Hukum;
7. Orang Tua dan keluarga yang ikut memberikan do’a dan restunya;
8. Rekan-rekan satu Angkatan tahun 2016;
9. Rekan-rekan kolega, pimpinan dan siapa saja baik yang secara langsung maupun tidak langsung ikut mendukung dan memberikan doa restunya selama kuliah sampai selesainya Tesis ini.

Semoga amal budi baiknya mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Semoga pula penulisan Tesis ini berguna bagi siapa saja yang membacanya.

Surabaya, 14 Agustus 2020
Penyusun

MURLYTA NEVI SUKMAWARTI, SH

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Burgerlijke Wetboek*
- UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Undang-Undang No. 5 tahun 1999 tentang Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat
- Undang-undang Nomor 16 tahun 2001 tentang Yayasan.
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
- Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penata Ruang
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.
- Undang-undang Nomor 12 tahun 2012 tentang Perkoperasian
- Undang-Undang No. 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang tata cara memperoleh izin lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal

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

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 03 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 09 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 06 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2019 tentang Izin Lokasi

Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)